

aktiv.





Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Dukagjin Krasniqi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 167/167 kvm
Tomtstr.: 397 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 423
Oppdragsnr.: 1411250222

Flott, romslig enebolig over 2 etasjer med utsikt! Solrik hage og uteområder - Garasjerekke

Innholdsrik enebolig med god planløsning! Hovedetasjen består av lys og trivelig stue, kjøkken med spiseplass, bad/vaskerom og tre soverom – perfekt for familien.

I underetasjen finner du ekstra stue, kjøkken, bad, to innredede soverom, teknisk rom og bod. Kjelleren gir mange bruksmuligheter, men er ikke godkjent for varig opphold og det er ikke søkt om bruksendring. Et flott hjem med potensial – sentralt og barnevennlig beliggenhet!

Verdt å merke seg:

- Garasjeplass
- Utsiktstomt
- God planløsning over 2 etasjer
- Solrik uteplass
- Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Stue, kjøkken, bad, 2 innredede soverom, teknisk rom og bod.

1. etasje

BRA-i: 96 m² Stue, kjøkken, bad/vaskerom, og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

1 m²

1. etasje

18 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Godkjente tegninger mottatt fra kommunen viser et toalettrom i 1. etasje og en trapp ned til kjelleren, begge er fjernet. Det er etablert en egen leilighet i kjelleren, med egen inngang.

Rommene i kjelleren er godkjent som boder, vaskerom og gang. Kjelleren er innredet med bad, teknisk rom, kjøkken, stue og 2 soverom.

Ingen av tiltakene er søkt godkjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

397 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med prydbusker og trær. En del av tomt er solgt til nabo (trukket fra i oppgitt areal). Se vedlegg i salgsoppgaven. Foran verandaen er det en hage som står på kommunal tomt. Nåværende eier har tatt på seg ansvar for vedlikehold av denne.

Beliggenhet

Meget god beliggenhet innerst i barnvennlig blindvei på Søm. Umiddelbar nærhet til lekeplass, barnehager og dagligvareforretninger. Bussholdeplass ca. 200 meter fra boligen med hyppige avganger til Kvaraturen og Sørlandsparken. Kort og trygg skolevei til Vardåsen barneskole/Strømme barneskole og Haumyrheia ungdomsskole. Rona Bydelssenter er også nylig åpnet med Menybutikk, apotek og et nytt stort treningssenter. Sørlandsparken med bl.a. Sørlandssenteret, Kristiansand Dyrepark, Kristiansand Lufthavn Kjevik og IKEA ligger kun en kort kjøretur unna.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av papp.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- I deler av bygningen er det malte trevinduer med 2-lags glass.
- I deler av bygningen er det PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av tre.
- Utvendige trapper av tre og betong.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Kjelleren ligger delvis under terrenget. Det er ved hulltaking målt fukt.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Bad/vaskerom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken oppe

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

Kjøkken nede

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Utvendig fuktsikring er fra byggeår. Det er synlig utvendig fuktsikring på murene.
- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
- Boligen er oppført med kjeller, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

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

Godkjente tegninger mottatt fra kommunen viser et toalettrom i 1. etasje og en trapp ned til kjelleren, begge er fjernet.

Det er etablert en egen leilighet i kjelleren, med egen inngang. Rommene i kjelleren er godkjent som boderr, vaskerom og gang. Kjelleren er innredet med bad, teknisk rom, kjøkken, stue og 2 soverom.

Ingen av tiltakene er søkt godkjent.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

- 2 år og 6 måneder.

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Tryg Forsikring/3734890

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeid utført av Odd Hobbesland.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Alt er nytt.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kamerat fra Malco AS har utført arbeid på tak.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Kan brukes til utleiedel.

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

- Bygd ekstra soverom i kjeller.

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?

- Salg av deler av tomta.

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)?

- Deler av tomten har blitt solgt.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, og 3 soverom.

Kjeller: Stue, kjøkken, bad, 2 innredede soverom, teknisk rom og bod. (Kjeller er ikke godkjent for varig opphold, og er ikke søkt godkjent)

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Selger disponerer en garasjeplass i rekke. Tidligere eier har benyttet denne garasjeplassen som sin i 30 år, og det er tidligere bekreftet av styreleder at denne garasjeplassen skal disponeres av kjøper av Huldertun 22. Det foreligger ingen tinglyst rettighet til realsameiet tilknyttet Huldertun 22 eller hjemmelshaver av Huldertun 22. Det tilkommer kr 1 500,-/år for felleskostnader. Det er ikke mulighet å lade EL-bil i garasjen. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. parkering og garasje, samt evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Solforhold

Boligen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

3734890

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 16 650

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. 3 091,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt utgjør kr 5 332,-

Formuesverdi primær

Kr 1 241 316

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 965 265

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 61, bruksnummer 423 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:

4204/61/423:

19.02.1982 - Dokumentnr: 2194 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

03.06.1980 - Dokumentnr: 6271 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:61 Bnr:326

01.01.2020 - Dokumentnr: 1254808 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:61 Bnr:423

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på enebolig datert 02.02.1984. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utebod er ikke søkt om eller godkjent hos Kristiansand kommune. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Kjellerstue samt tilliggende innredet rom i kjelleretasjen er innredet etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som "disponibelt". Rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Badet i kjelleretasjen er godkjent som klær.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.1984.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse etter plan nnr. 350 Torsvikheia/Strømme felt H og M.

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 godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspiktig. 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

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 131 160

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

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

05.05.2025

Vedlegg



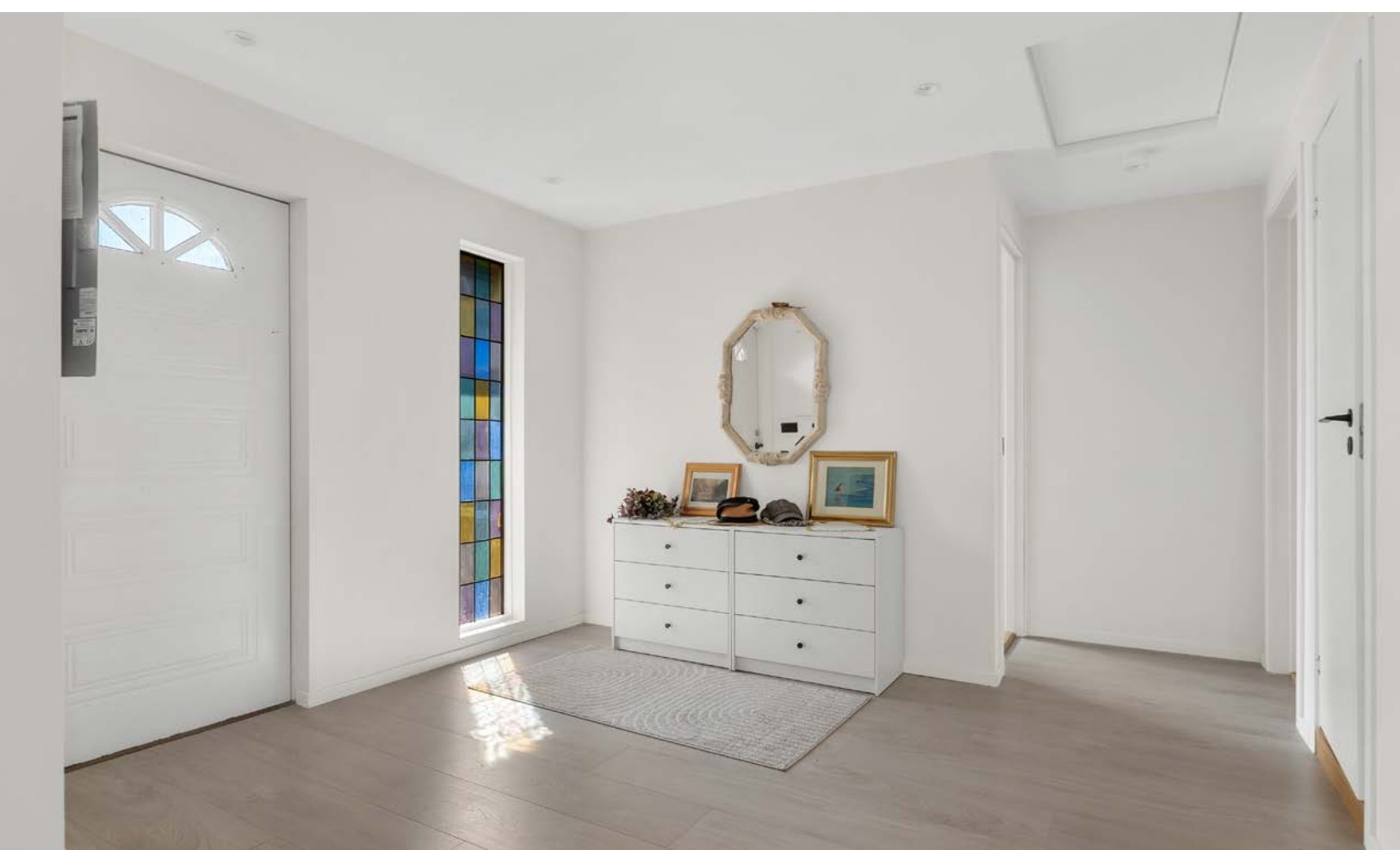






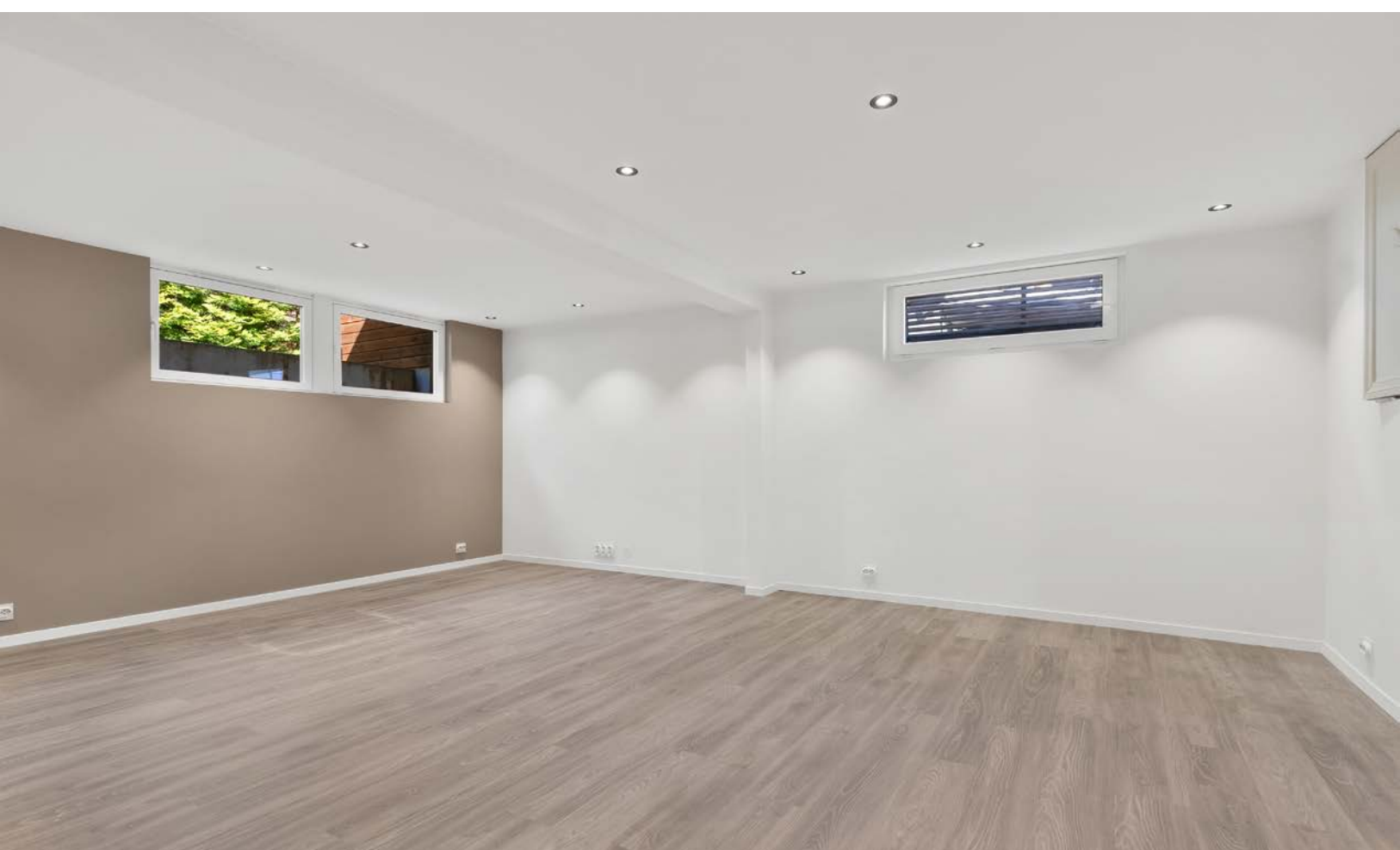




















Tilstandsrapport



Enebolig



Huldertun 22, 4638 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 61, bnr. 423

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2201

Referansenummer: US5177

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
I deler av bygningen er det malte trevinduer med 2-lags glass.
I deler av bygningen er det PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapper av tre og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Kjelleren ligger delvis under terrenget. Det er ved hulltaking målt fukt.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Utvendig fuksikring er fra byggeår. Det er synlig utvendig fuksikring på murene.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen er oppført med kjeller, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

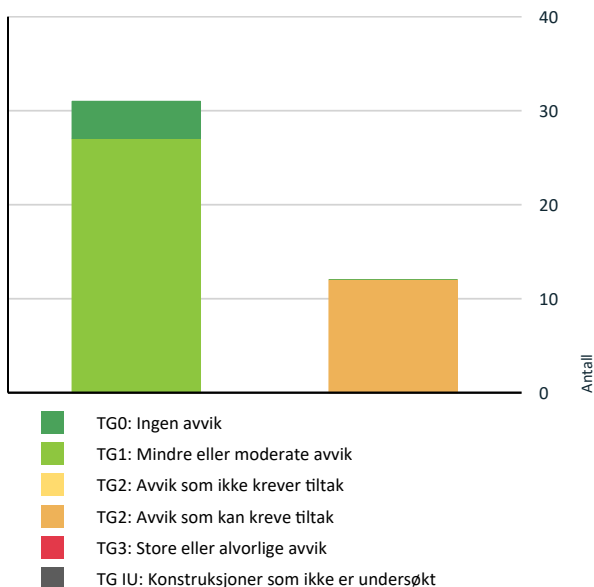
Godkjente tegninger mottatt fra kommunen viser et toalettrom i 1. etasje og en trapp ned til kjelleren, begge er fjernet.

Det er etablert en egen leilighet i kjelleren, med egen inngang. Rommene i kjelleren er godkjent som boder, vaskerom og gang. Kjelleren er innredet med bad, teknisk rom, kjøkken, stue og 2 soverom.

Ingen av tiltakene er søkt godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 24.4.2025 Klokka 13.30
Det var skyer/sol og 14 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Tekkingen er helt ny i 2025.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ny tekking på taket, ingen tiltak nødvendig.



TG 2 Vinduer

I deler av bygningen er det malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 1 Vinduer - nyere dato

I deler av bygningen er det PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og betong. Eier opplyser at det vil bli hengt opp rekkverk og håndløper før overtakelse.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje. Det er målt oppimot 15 mm i enkelte rom.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger delvis under terrenget. Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt i hjørne på bygget mot nord/vest. Det er nå ingen tegn på skade, men det anbefales å gjøre tiltak da fukt på sikt vil resultere i mugg/sopp i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Anbefaler å gjøre tiltak på dreneringen før skader oppstår innvendig i bygget. Alle innvendige flater i kjelleren er nye, eventuelle fuktmerker er derfor ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



18,2 % fukt.

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke etablert fuktsikring på bakken, dette vil gjøre at fuktighet kan trekke opp i treverket i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

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



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Det var ikke montert dusj på befaringsdagen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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

Tilstandsrapport



9,1%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet var ikke 100% ferdig på befaringsdagen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

KJELLER > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet er vurdert som: rom med vanninnstallasjoner. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.

På gulvet er det belegget. Vegger med overflater av malte plater.

Eldre sluk i gulvet. Anbefaler å feste slukmansjett.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Deler av de innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun de deler av anlegget som ikke er byttet.

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 Vannledninger - rør i rør

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget er byttet i forbindelse med renovering av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun de delene av anlegget som ikke er byttet.

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 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.

Tankene vil bli fast tilkoblet før salg i følge eier.

Tilstandsrapport



Produsert i 2013.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Deler av anlegget var ikke ferdigstilt på befaringsdagen, det er bekreftet av eier at dette er ordnet.

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.
2024

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser å innhente samsvarserklæringer på anleggene før salg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Hele anlegget er i følge eier skiftet av elektriker. Det er på bakgrunn av eiers opplysninger satt tilstandsgrad 1 på 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring er fra byggeår. Det er synlig utvendig fuktsikring på murene.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved hulltaking i underetasjen målt forhøyet verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Ved hulltaking er det målt forhøyet verdier, det bør derfor vurderes ny drenering rundt boligen. Høy alder på dreneringen tilsier også utskifting, men eksakt tidspunkt for når det er nødvendig er ikke mulig å fastslå.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, dersom det blir sopp/mugg i underetasjen eller synlig fuktmerker må dreneringen byttes.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Enkelt mindre riss og sprekker må forventes i eldre bygg.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er oppført med kjeller, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

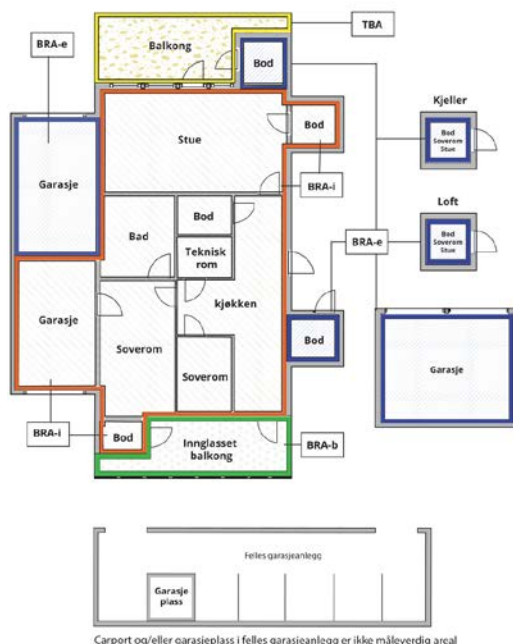
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	96			96	18
Kjeller	71			71	1
SUM	167				19
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Kjeller	Bad, Innredet sov, Innredet sov, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger mottatt fra kommunen viser et toalettrom i 1. etasje og en trapp ned til kjelleren, begge er fjernet.

Det er etablert en egen leilighet i kjelleren, med egen inngang. Rommene i kjelleren er godkjent som boder, vaskerom og gang. Kjelleren er innredet med bad, teknisk rom, kjøkken, stue og 2 soverom. Ingen av tiltakene er søkt godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

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	160	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Dukagjin Krasniqi	Kunde
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	423		0	693.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Huldertun 22

Hjemmelshaver

Krasniqi Dukagjin

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	23.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	29.04.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US5177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250222	
Selger 1 navn	
Dukagjin Krasniqi	
Gateadresse	
Huldertun 22	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4638
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg forsikring
Polise/avtalnr.	3734890

Document reference: 1411250222

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	odd hobbesland
Arbeid utført av	Odd

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt er nytt
-------------	-------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	kamerat fra malco As har utført arbeid på tak
Arbeid utført av	malco

Document reference: 1411250222

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

kan brukes til utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bygd ekstra soverom i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

salg av deler av tomta

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

Beskrivelse

deler av tomten har blitt solgt

Document reference: 1411250222

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250222

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
dukagjin krasniqi	012e57752ddcdf3cb6d3e01f 00facaf989fde336	04.05.2025 18:02:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250222

- 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>

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.61.423.0.0 / 1 (Huldertun 22)

Avtale nr.	252416	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Huldertun 22	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.61.423.0.0	Tinglyst	23.09.2022
Delnummer	1	Utgår	
Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1
Kunde navn	Krasniqi Dukagjin	Eier navn	Krasniqi Dukagjin
Adresse	Rugdeveien 25 B	Adresse	Rugdeveien 25 B
Postnr/sted	4626 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4626 KRISTIANSAND S
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papir og papp 120 liter	0	479,80	383,84	95,96	479,80
Totalt		2 473,12	2 473,12	618,32	3 091,44

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år



Kristiansand
kommune

KRASNIQI DUKAGJIN
RUGDEVEIEN 25 B
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500910683
Kundenr. 4070423
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04070423500000097
Fakturabeløp NOK 4410,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

Eiendom 61/423/0/0/1 - HULDERTUN 22
Eier KRASNIQI DUKAGJIN

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	129,79	1/1	011024-311024		129,79	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	129,79	1/1	011124-301124		129,79	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	129,79	1/1	011224-311224		129,79	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	285,54	1/1	011024-311024		285,54	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	285,54	1/1	011124-301124		285,54	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	285,54	1/1	011224-311224		285,54	25%
EIENDOMSSKATT	2577400,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1333,75	

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

eFakturareferanse

04070423

AvtaleGiroreferanse

04070423500000097



Kristiansand
kommune

KRASNIQI DUKAGJIN
RUGDEVEIEN 25 B
4626 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/423/0/0/1 - HULDERTUN 22
Eier KRASNIQI DUKAGJIN

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500910683
Kundenr. 4070423
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04070423500000097
Fakturabeløp NOK 4410,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH. PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 2196,99, MVA: 549,27

Netto 3860,74
MVA 549,27
Øreavrunding -0,01
Å betale NOK 4410,00

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

eFakturareferanse

04070423

AvtaleGiroreferanse

04070423500000097



Kristiansand
kommune

KRASNIQI DUKAGJIN
RUGDEVEIEN 25 B
4626 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/423/0/0/1 - HULDERTUN 22
Eier KRASNIQI DUKAGJIN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500861937
Kundenr. 4070423
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04070423500000089
Fakturabeløp NOK 4080,00

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	175	m2	8,90	1	010724	300924	389,38	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	175	m2	19,58	1	010724	300924	856,63	25%
EIENDOMSSKATT	2577400	kr	2,07	1	010724	300924	1333,75	
Netto							3530,76	
MVA							549,26	
Øreavrunding							-0,02	
Å betale NOK							4080,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2197,01, MVA: 549,26

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 eFakturareferanse 04070423 AvtaleGiroreferanse 04070423500000089



Kristiansand
kommune

KRASNIQI DUKAGJIN
RUGDEVEIEN 25 B
4626 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/423/0/0/1 - HULDERTUN 22
Eier KRASNIQI DUKAGJIN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500813250
Kundenr. 4070423
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04070423500000071
Fakturabeløp NOK 4080,00

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	175	m2	8,90	1	010424	300624	389,38	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	175	m2	19,58	1	010424	300624	856,63	25%
EIENDOMSSKATT	2577400	kr	2,07	1	010424	300624	1333,75	
Netto							3530,76	
MVA							549,26	
Øreavrunding							-0,02	
Å betale NOK							4080,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2197,01, MVA: 549,26

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

eFakturareferanse

04070423

AvtaleGiroreferanse

04070423500000071



Kristiansand
kommune

KRASNIQI DUKAGJIN
RUGDEVEIEN 25 B
4626 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/423/0/0/1 - HULDERTUN 22
Eier KRASNIQI DUKAGJIN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500764533
Kundenr. 4070423
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04070423500000063
Fakturabeløp NOK 4080,00

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	175	m2	8,90	1	010124	310324	389,38	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	175	m2	19,58	1	010124	310324	856,63	25%
EIENDOMSSKATT	2577400	kr	2,07	1	010124	310324	1333,75	
Netto							3530,76	
MVA							549,26	
Øreavrunding							-0,02	
Å betale NOK							4080,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2197,01, MVA: 549,26

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 eFakturareferanse 04070423 AvtaleGiroreferanse 04070423500000063

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Huldertun		22			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	enebolig	31.1.80	dato 9.6.80 sak 454		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
A/S Byggevirksomhet		P.B. 230			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/L Sørlandshus		H.W.gt. 53			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Bjørn Ekberg		PB. 230			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand den 2.2.1984

P. Pedersen
bygningssjefen

Espen Pedersen

Espen Pedersen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannvesenet
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

A/L Sørlandshus
Kongensgt. 34
KRISTIANSAND S.

1147/79 HV/rh 9.juni 1980

HULDERTUN 2 - 28 - ENEBOLIGER OG REKKEHUS

Byggemelding mottatt 31.januar 1980 ble behandlet av bygningsrådet i møte 20. mars 1980. Bygningsrådets enstemmige vedtak følger vedlagt.

Reviderte tegninger og situasjonsplan mottatt 30. april 1980 godkjennes på følgende vilkår:

Avstand mellom vei og bygning (veggliv eller kjellernedgang) må ikke underskride 1.5 m, jfr. bygningsrådets vedtak.

Forøvrig vises til vedlagte påtegning datert 12. mai 1980 fra ingeniørvesenet.

Situasjonskart med coter stemplet 30. april 1980 nyttes som situasjonskart.

Eiendomsgrense for nr. 28 må justeres slik at oppstillingsplass for søppelstativer blir på fellesareal.

Revidert situasjonskart som kan brukes som tomtedelingsplan må innsendes.

Nr. 12 har fremdeles grense mot vei i vegglivet. Denne må forskyves 1.5 m mot øst, og bolig nr. 10 og event. nr. 8 forskyves tilsvarende.

Plan for brannsikring stemplet mottatt 30.4.1980 godkjennes som anmeldt. Det innebærer at Huldertun nr. 2, 4, 6, 18, 20, 22, 24, 26 utføres som gruppebebyggelse i samsvar med byggeforskr.kap. 26:11, med innvendige vegger og himling av tennvernende kledning. Huldertun nr. 8, 10, 12, 14, 16, 28 utføres med forskriftsmessig lyd- og B-30 vegg mellom leilighetene.

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll.

Ingen arbeider tillates påbegynt før:

- a) Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggekort for hver bygning.
- b) Utstikking av bygningen er foretatt og kontrollert av bygningskontrollen.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål.

Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle).

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelke-lag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjonerin-gen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrif-ter.

Endel av fasadene må bearbeides.

Huldertun nr. 8 og 10:

Fasade mot øst, samt deler av fasade nord og syd, må utføres i tre i harmoni med huset forøvrig.

Huldertun nr. 12: Fasader mot nord må i u.etc. utføres i tre, og terrenget inntegnes i henhold til planen. Matbod må plasseres slik at den er egnet til bruken.

Huldertun nr. 24: Fasade mot syd må utføres i tre i u.etc. W.C. med adkomst fra vindfang må holdes frostfritt.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stige-trinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

Rørleggearbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvese-net før byggearbeidet påbegynnes.

Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere/stativ i friluft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri. Søppeloppstillingsplass ved nr. 28 må opparbeides i fellesskap etter ingeniørvesenets anvisning. Adkomst til friareal mellom nr. 24, 26 og nr. 30, 32 må opparbeides i fellesskap med eierne av Huldertun nr. 30 - 50.

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

Gebyr kr. 5.512.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 47182...

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatel-sen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

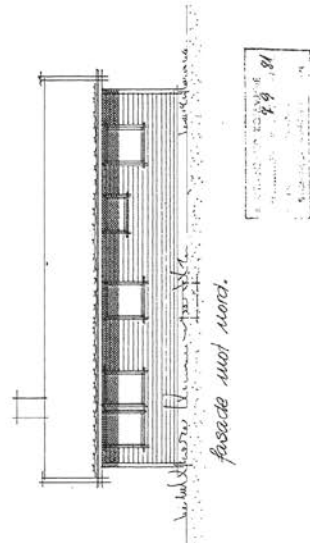
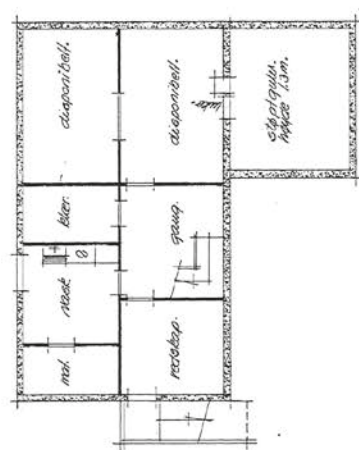
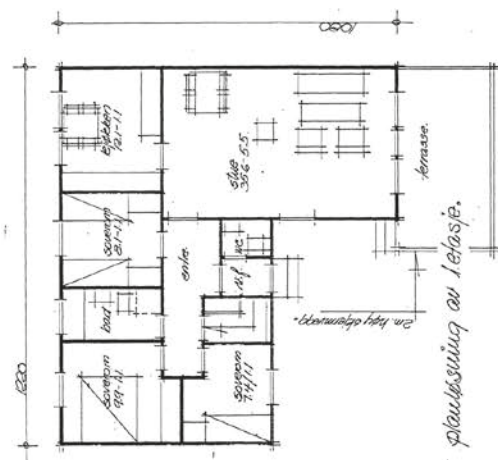
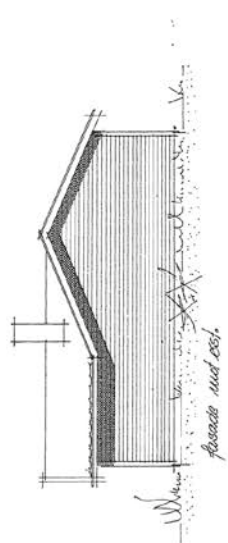
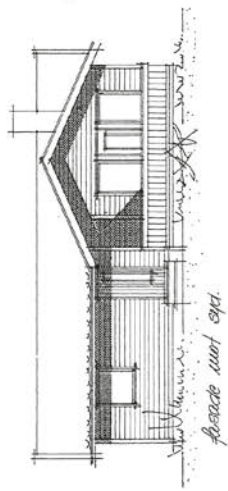
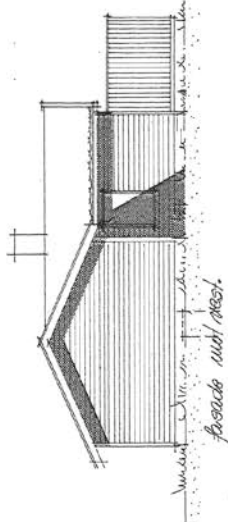
Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

H. Valdal

Vedlegg

Gjenpart: ingeniørvesenet v/Kvåle
A/S Vestfæ Strømme, v.adv. Astrup



planlægning av letasjē.

plaudsbning av kjeller.

Revised learning.

BYGGET ER OPFØRT
SOM DENNE TEGNING VISER
Kritiklæsning Bygningsskretive
7.9.68
G.D.

HULDERTUN NR 22.
Bolg for 1/2 Byggevirksomhet.
undersøkte 1. DO.
Kristiansand den 7-juli 1931.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Kirsten Tølfen
Huldertun 22
4638 KRISTIANSAND S.

190/90
EP/rh

13.mars 1990

HULDERTUN 22 - BORTSETTINGSBOD

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 15.2.90 og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

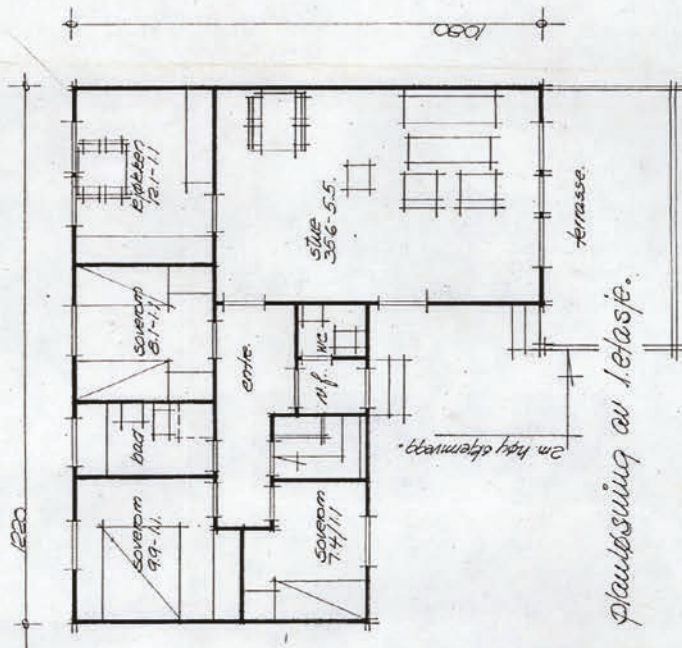
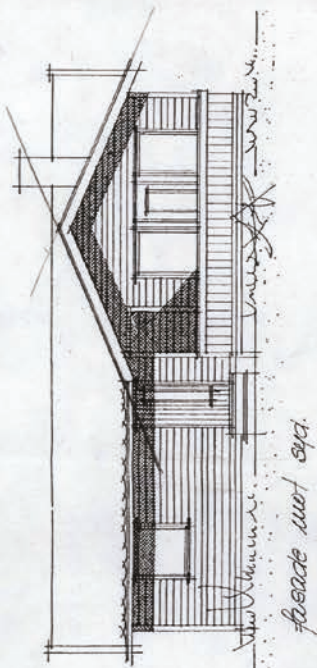
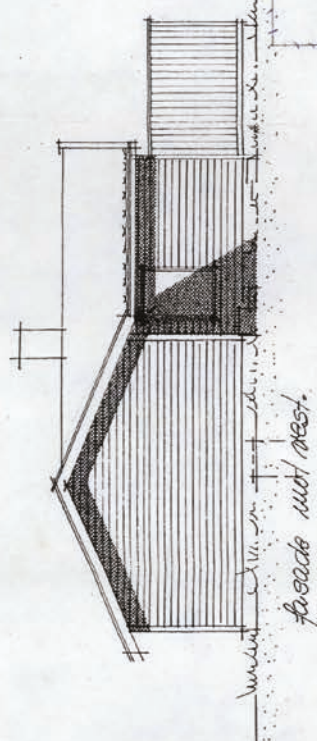
Gebyr kr. 450.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 70155.....

Bygningskontrollen bes varslet når arbeidene er ferdig utført.

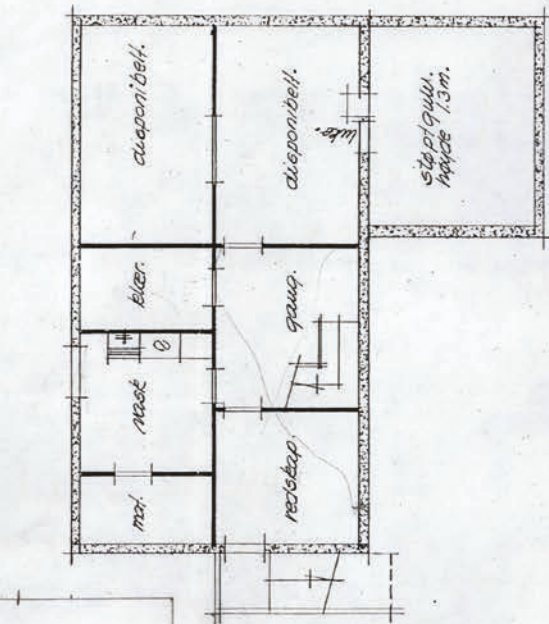
Etter fullmakt

Espen Pedersen

Vedlegg



Planløsning av 1. etasje.



Planløsning av 2. etasje.

KRISTIANSTAD KOMMUNE

1. nr. 13 17.9.1990

Ark. nr. 3 BYGNINGSKONTROLLEN

0

50

100 Potetl størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning AS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 423	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1810 Søm nordøst
Veiadresse:	Huldertun 22, gatenr 13275	Valgkrets:	12 Randesund
	4638 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010301 Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4009 Korsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Huldertun 22	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.06.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	693,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	06.06.2024	Avgiver	4204/61/423	0,0
	Matrikkelført:	06.06.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/61/423	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.06.1980	Avgiver	4204/61/326	-694,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/61/423	694,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldertun 22	Bolig	175,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1981	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168307454			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			85,0		85,0				
H01	1		90,0		90,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300146711			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/61/423/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

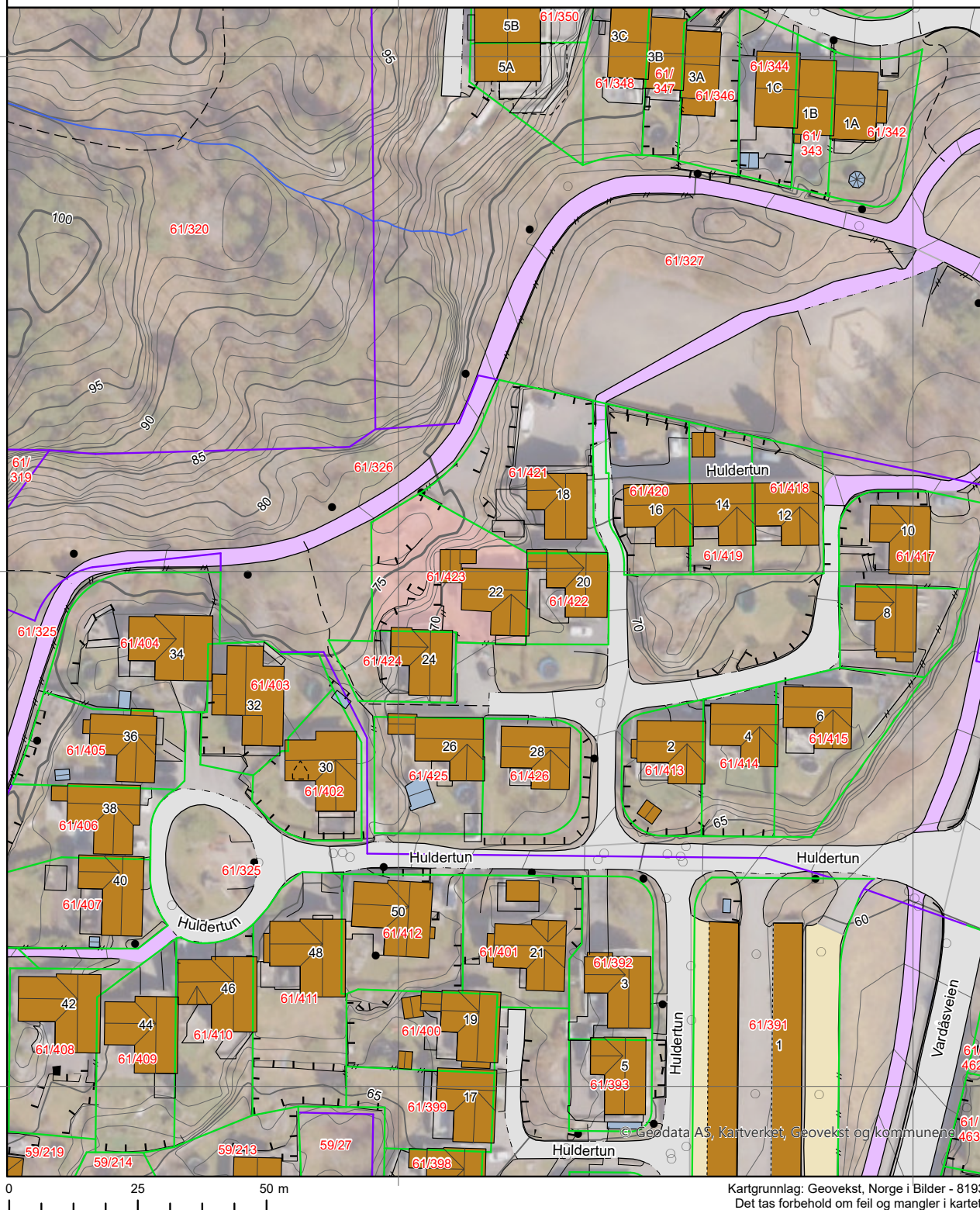
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 22.4.2025



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: 4204/61/423/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

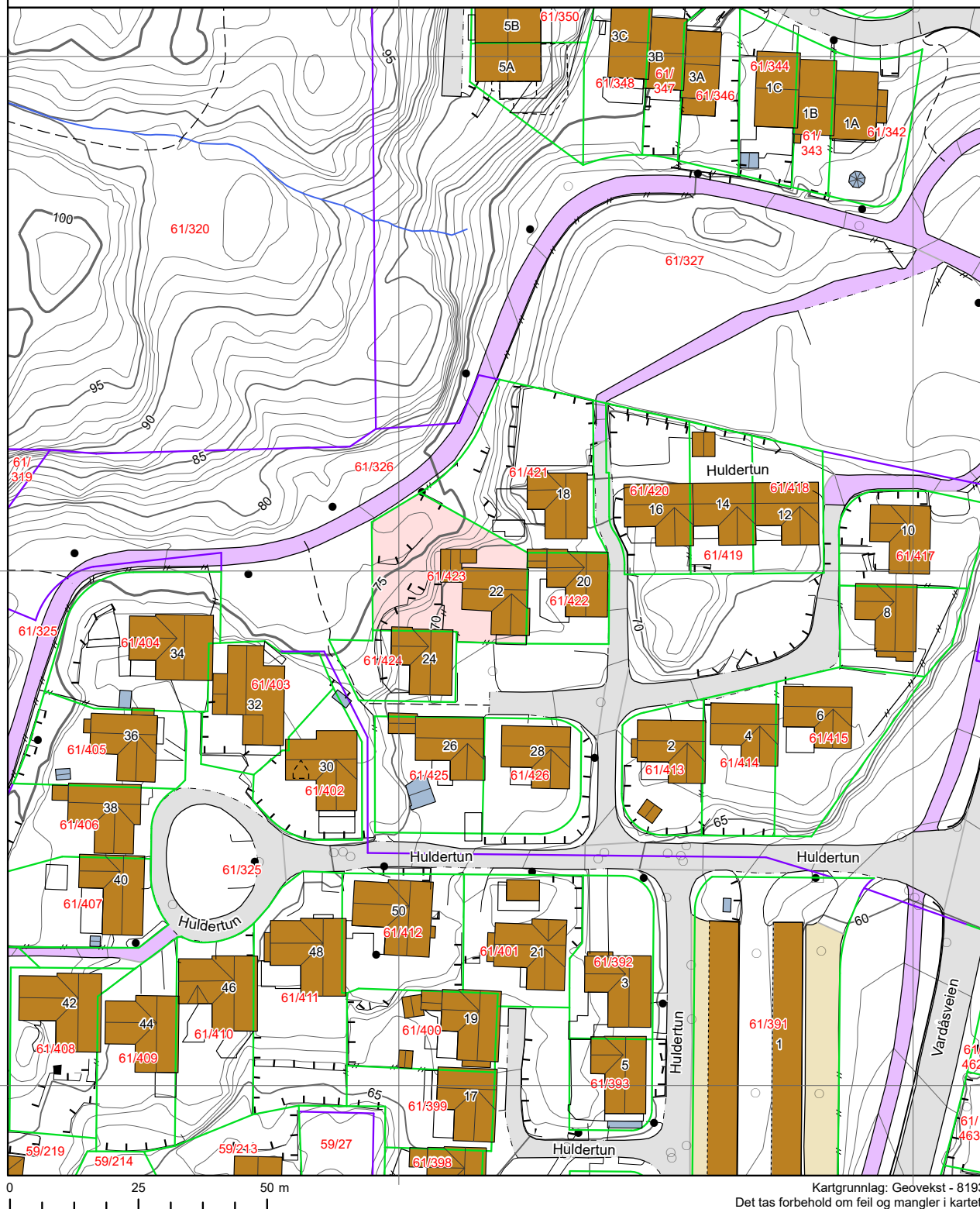
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 22.4.2025



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
	Trafikkøyr
	VegKjørende

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Huldertun 22

Dato: 23.04.2025

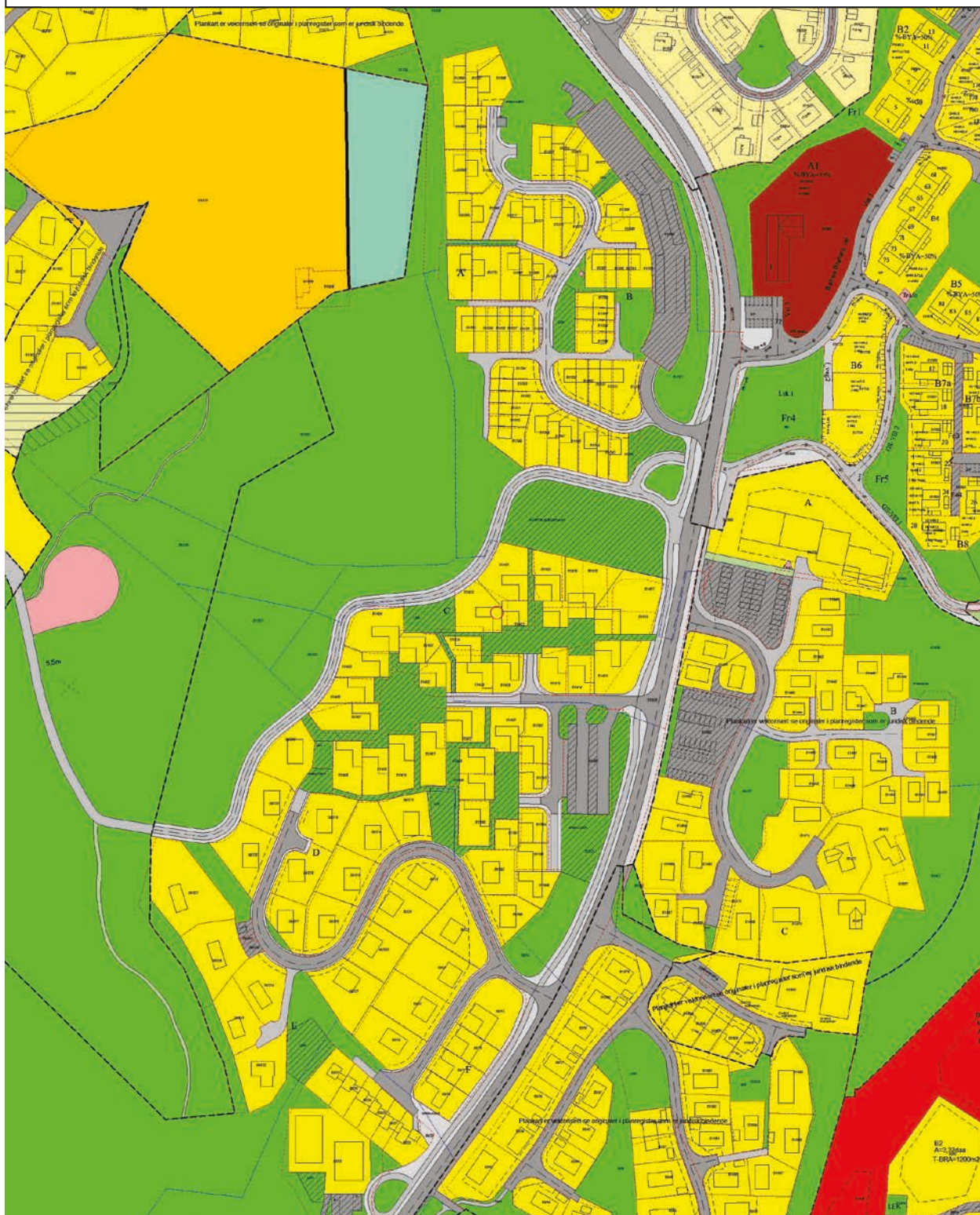
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 350

TORSVIKHEIA/STRØMME - FELT H OG M

Stadfestet av fylkesmannen 27.september 1979

Endring § 5C og D - jfr. bygningsrådets vedtak 12.6.80.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Før byggemelding kan innsendes må det for det enkelte byggefelt foreligge godkjent bebyggelsesplan med leilighetsantall som angitt i planen.

§ 3.

For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Innenfor områdene D, E og F forutsettes kravet til garasje og biloppstillingsplass løst på egen tomt.

Der hvor garasje og biloppstilling løses i fellesanlegg må disse bygges og ferdigstilles samtidig med leiligheten.

§ 4.

Areal for frittliggende småhusbebyggelse.

Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.

§ 5.

Område for konsentrert småhusbebyggelse og terrassehus.

a) Terrassehus skal være terrassert bebyggelse i inntil 2 etasjer over tilstøtende terreng i endeleilighetene.

b) Den øvrige bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etg.

c) Boliger i område F og G må støyskjermes.

d) Nødvendig servicetrafikk til boliger i områdene A, B og M tillates på gang/sykkelvei nr.2 og 6.

§ 6.

Allmennyttig formål.

Området skal nyttes til daginstitusjon for barn/grendehus.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Kjørbar atkomst til området skjer via gang/sykkelveg nr. 6.

§ 7.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8.

Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vest Agder



TEGNFORKLARING:

1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER
	GARASJER
	FÖRRETNINGER, KONTOR, M.V.
	INDUSTRI
	ÖFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNYTTIGE FORMÅL
	BOLIGTOMT

2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK
---	----------

3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG
	GANGVEG, FØRTAU, SYKKELVEG
	
	

4. FRIOMRÅDER

	PARK, TURVEG, LEK, FRIAREAL
---	-----------------------------

5. FAREOMRÅDER

	STØYVOLL
	

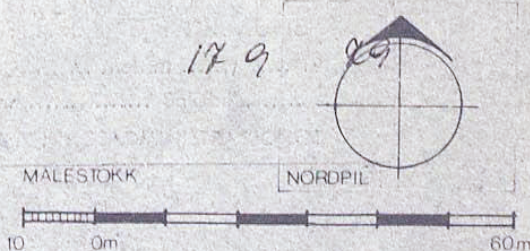
6. SPESIALOMRÅDER

	GRAVLUND
	KOM. TEKN. ANL.
	
	FELLESAREAL

	FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
	LEKEOMRÅDE
	OPPLAGSPASS, SNØRYDDING

STREKSYSMBOLER M.V.

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE, REGULERT VEG
	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
	VANN
	LYDSKJERM I MUR



BEBYGGELSESPAN FOR

TORSVIKHEIA
FELDT:

H

BLAD NR.

945 - 03

REVISJONER

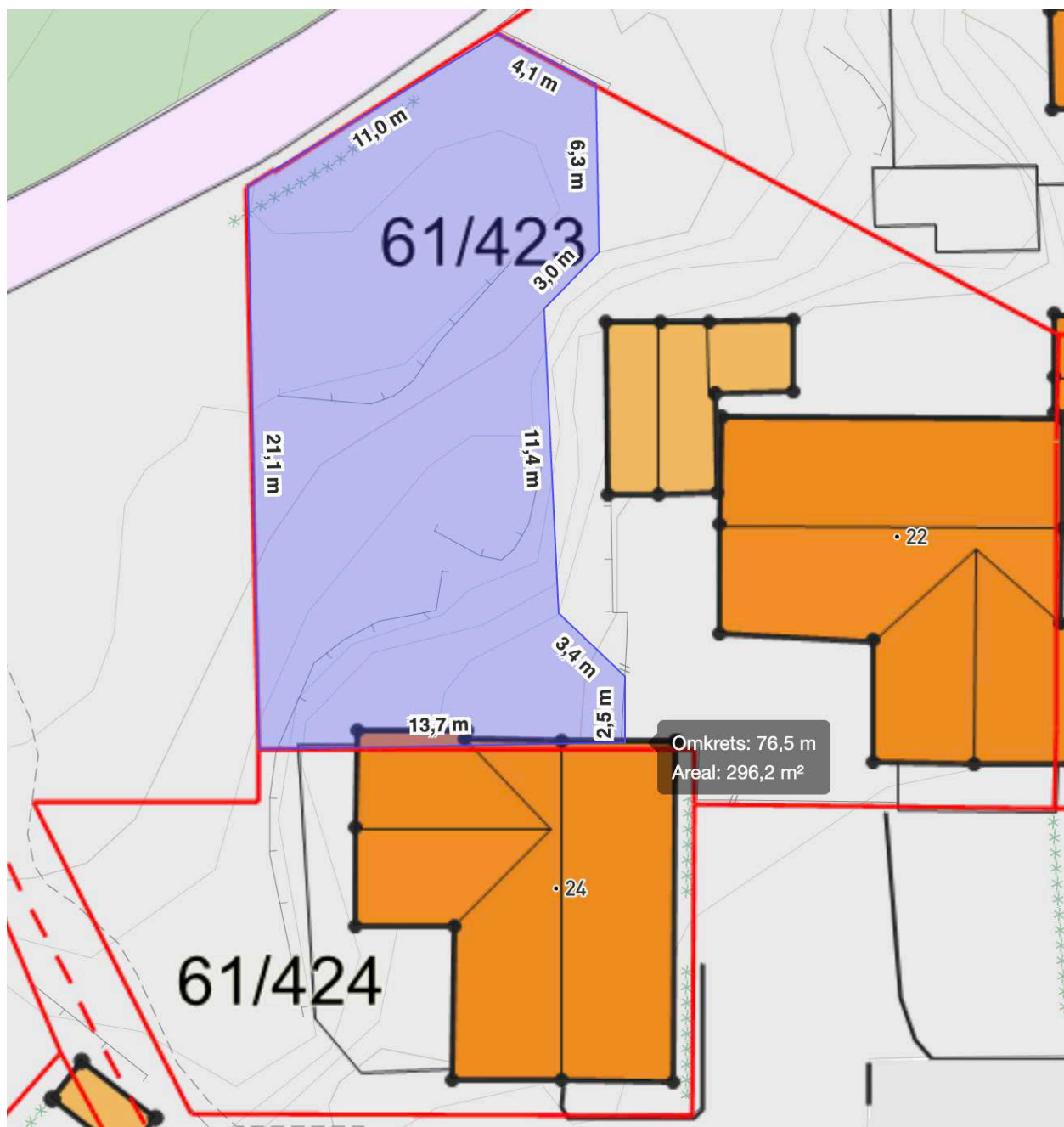
INNREG. ERVERVSFORMÅL — BARNEHAGE UTGÅR. FELDT - H.

DATO

7-5 1979

SIGN





Dokumentet er signert digitalt av:

- Krasniqi, Dukagjin (09.02.1993), 22.04.2025
- Grønvold, Benjamin (07.08.1989), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Skriv ut skjema

Søknad om deling i medhold av plan- og bygningsloven og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhold av matrikkeloven jfr. kap.3 og 7 i matrikelloven med tilhørende forskrift og § 20-1.ledd m) jf. §§ 26-1 tom 27-4 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Neste side

Matrikkelmyndighet		Kommunens sak-/journalnr.
Kommunens navn		
KRISTIANSAND KOMMUNE		
Adresse	Postnr.	Poststed
HULDERTUN 22	4638	KRISTIANSAND

1. Eiendom				
Gnr. 61	Bnr. 423	Fnr.	Snr.	Adresse HULDERTUN 22
Gnr. 61	Bnr. 424	Fnr.	Snr.	Adresse HULDERTUN 24
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

2. Det søkes om / rekvirering av oppmålingsforretning	
Tiltak etter pbl § 20-1m):	Saker etter matrikelloven kap. 3 og 7 med forskrift:
☐ A. Fradeling av grunneiendom	☐ E. Grensejustering (forskrift § 34)
☐ B. Fradeling av anleggseiendom / volumeiendom	☐ F. Klarlegging av eksisterende grense (forskrift § 36)
☒ C. Arealoverføring	☐ G. Uteareal av eierseksjon (forskrift § 35)
☐ D. Festegrunn	☐ H. Matrikulering av jordsameie (forskrift § 32)
	☐ I. Matrikulering av umatrikulert grunn (forskrift § 31)

2.a) Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt. A - D. Må begrunnes	
☐ Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd	
☐ Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikelloven § 6 andre ledd, forskrift § 25	
Begrunnelse:	

2.b) Rekvisisjon av oppmålingsforretning der denne har vært utsatt jfr. 2.a)	
☐ Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt	Gjelder saksnr.:

3. Fradelt parsell skal benyttes til				
☐ Selvstendig eiendom	☒ Tilleggsareal til	Gnr. 61	Bnr. 424	Fnr.
☒ Bolighus				
☐ Fritidshus				
☐ Industri / bergverk				
☐ Varehandel / bank / hotell / restaurant				
☐ Offentlig virksomhet				
☐ Landbruk / fiske				
☐ Naturvern				
☐ Offentlig friluftsområde				
☐ Offentlig veg				
☐ Annet kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg				

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak			
Ny parsell:		Gjenværende parsell etter tiltak:	
Anslått nettoareal	583,1	Anslått nettoareal	397,3
Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	30,5	Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	44,8
Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning			

5. Arealfordeling ved fradeling / bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12						
	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt						

Revidert 8. nov. 2010

Side 1 av 2

Dokumentet er signert digitalt av:

- Krasniqi, Dukagjin (09.02.1993), 22.04.2025
- Grønvold, Benjamin (07.08.1989), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Første side											
6. Dispensasjonssøknad											
☒ Reguleringsplan ☐ Kommuneplan ☐ Annet (lov, forskrift, vedtekt, plan)	Dispensasjonssøknader skal begrunnes særskilt, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2 av 27.06.2008. Begrunnelse for dispensasjon skal gis på eget ark. Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.										
7. Atkomst - pbl. § 27-4 og vegloven §§ 40-43											
☐ Riks- /fylkesveg	☐ Kommunal veg	☐ Privat veg									
☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg	☒ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel										
☐ Avkjørselstillatelse gitt	☐ Søknad om avkj. tillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument									
8. Vannforsyning - pbl. § 27-1											
☒ Offentlig vannverk	☐ Privat vannverk										
☐ Annen, eventuelt rettighet på annen eiers grunn vedlegges											
9. Avløp - pbl. § 27-2											
☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg / fellesanlegg										
☐ Rettighet på annen eiers grunn vedlegges											
10. Vedlegg (Kryss av)											
☒ Kart / Delingsplan ☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Avtaler, Dokumentasjon, Private servitutter ☒ Søknad om dispensasjon	☐ Fullmakt ☐ Firmaattest ☐ Beskrivelse av søknaden / tiltaket ☐ Annet										
11. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket											
Eierne av Huldertun 24 (gnr 61 bnr 424) ønsker å kjøpe deler av eiendommen til Huldertun 22 (gnr 61 bnr 423) og søker dermed om en arealoverføring på 296,2 m2. Området er i dag et ubrukt område bestående av fjell som kun har tilkomst langs husveggen til Huldertun 24.											
12. Underskrift											
<table style="width: 100%; border: none;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Dato</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Underskrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BENJAMIN GRØNVOLD / HULDERTUN 24 / 918 78 623</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KRASNIQI DUKAGJIN / HULDERTUN 22 / 458 13 531</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon	Dato	Underskrift	BENJAMIN GRØNVOLD / HULDERTUN 24 / 918 78 623			KRASNIQI DUKAGJIN / HULDERTUN 22 / 458 13 531		
Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon	Dato	Underskrift									
BENJAMIN GRØNVOLD / HULDERTUN 24 / 918 78 623											
KRASNIQI DUKAGJIN / HULDERTUN 22 / 458 13 531											
Revidert 8.nov. 2010 Første side Side 2 av 2											

Dokumentet er signert digitalt av:

- Krasniqi, Dukagjin (09.02.1993), 22.04.2025
- Grønvold, Benjamin (07.08.1989), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Søknad om dispensasjon – Arealoverføring fra Huldertun 22 til Huldertun 24

Gnr/bnr:

Huldertun 22 – Gnr. 61 Bnr. 423

Huldertun 24 – Gnr. 61 Bnr. 423

Tiltak:

Arealoverføring av ca. 300 m² fra Huldertun 22 til Huldertun 24.

Planstatus:

- Kommuneplanens arealdel 1600 (Kommuneplan for Kristiansand 2024–2035)
- Reguleringsplan 350A – Torsvikheia felt H

Søknad om dispensasjon fra:

Planbestemmelser i ovennevnte planer som eventuelt begrenser adgangen til arealoverføring eller fastsetter tomtegrenser/størrelser for eiendommene.

Begrunnelse for dispensasjonssøknad

Tiltaket innebærer en justering av eiendomsgrensene mellom Huldertun 22 og 24, ved at ca. 296 m² overføres fra Huldertun 22 til Huldertun 24. Området som søkes overført har vært ubrukt i mer enn 10 år, og grenser naturlig til Huldertun 24.

Fordeler ved tiltaket:

- Bedre adkomst og vedlikeholdsmulighet**
Dagens tomtegrenser gjør at eierne av Huldertun 24 ikke har mulighet til å vedlikeholde egen husvegg uten å måtte ferdes over naboens eiendom. En justering av tomtegrensene vil gi naturlig tilgang til egen bolig og skape en mer funksjonell og hensiktsmessig eiendomsstruktur.
- Balansering av tomtestørrelser i nabolaget**
Huldertun 24 har i dag en svært liten tomt på 289 m², mens Huldertun 22 har 693,5 m². Etter arealoverføringen vil tomtestørrelsene være hhv. ca. 583 m² og 397 m². Huldertun 22 vil fortsatt ha en tomtestørrelse som er større enn, eller tilsvarende til 13 andre eiendommer i Huldertun (no. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 28 og 30) og den nye løsningen vurderes som godt innenfor intensjonen i §18 d i kommunedelsplanen, særlig i lys av tilgjengelig fellesareal i området.
- Redusert innsyn og forbedret bokvalitet**
Dagens situasjon medfører uønsket innsyn mellom Huldertun 22, 24 og 18. En

Dokumentet er signert digitalt av:

- Krasniqi, Dukagjin (09.02.1993), 22.04.2025
- Grønvold, Benjamin (07.08.1989), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

overføring og konsolidering av arealet til Huldertun 24 vil eliminere eksisterende innsyn til deres bolig. I tillegg ønsker eierne av Huldertun 24 å gjennomføre innsynsdempende tiltak mot Huldertun 18 og 22 i forbindelse med overføringen, noe som vil bedre bokvaliteten for alle parter.

Vurdering av vilkår for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2

Etter pbl. § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt – og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vesentlige forhold i denne saken:

- Det søkes om en arealoverføring som i praksis korrigerer en uhensiktsmessig grensetegning.
- Ingen eksisterende bygninger eller funksjoner berøres negativt.
- Tomtestørrelsene etter tiltaket vurderes som fullt forsvarlige.

Vi mener at hensynene bak reguleringsplanen og kommuneplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og at fordelene ved tiltaket klart overstiger eventuelle ulemper. Tiltaket vil tvert imot bidra til å forbedre og klargjøre arealbruken i området.

Vi ber derfor om at dispensasjon fra gjeldende regulerings- og kommuneplaner innvilges, slik at arealoverføringen mellom Huldertun 22 og 24 kan gjennomføres.

Vedlagt følger kartskisse som viser areal som skal overføres.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Krasniqi, Dukagjin (09.02.1993), 22.04.2025
- Grønvold, Benjamin (07.08.1989), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

**Resultat etter
brannforebyggende 05.04.2022
tiltak**

Til GEIRO KIRSTEN

Gjelder Huldertun 22-
H0101

Ref. saksnr:
2022/12991

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:



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 23.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 61 **Bruksnr.:** 423

Adresse: Huldertun 22, 4638 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250222

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
------------	---

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 23.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 61 Bruksnr.: 423

Adresse: Huldertun 22, 4638 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250222

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017550	22.04.2025	1411250222

Om dokumentet

Ident
1982/2194/93

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

Dok. angitt fi. lss. -

S K J Ø T E



Undertegnede.....John Strømme..... F./pnr.24 09 12 [redacted]

senere benevnt selgeren, skjøter herved til

.....Jan Olav Andersen..... F./pnr.26 12 49 [redacted]

senere benevnt kjøperen,

en parsell av eiendommen gnr. 61.... bnr. 326..., Kristiansand S, som ved kart og oppmålingsforretning av har fått betegnelsen

gnr.61..., bnr. 423..., Huldertun 22..... i Kristiansand S.

Kjøpesummen for råtomten er kr.3.720,-.....

kroner ...tretusensyvhundreogtjue...00/100.....

hvilket beløp avgjøres ved kontant betaling.

Kjøpesummen er overensstemmende med takst avholdt ...27/11..1979..... av Prisnemda i Kristiansand.

Salget skjer på følgende vilkår:

§ 1

Kjøperen har besikket tomten som kjøpes i den stand den befinner seg. Eieren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtas størrelse og grenser vil fremgå av målebrevet som utstedes av oppmålingsvesenet i Kristiansand.

§ 2

Dersom byggearbeidene på tomten ikke er påbegynt innen 3 -tre- år fra underskrift av dette skjøte og byggearbeidene deretter ikke fortsetter kontinuerlig, skal tomten på forlangende av Kristiansand kommune eller Vestre Strømme A/S skjøtes over til den Kristiansand kommune eller Vestre Strømme A/S måtte bestemme. Prisen for tomt, inklusive tekniske anlegg, skal være den samme som kjøper gav, og det gis ingen rentekompensasjon for den tid man har sittet med tomten.

Det kan søkes om forlengelse av fristen. Søknaden avgjøres av Kristiansand formannskap, og fristforlengelse kan bare gis for 1 -ett- år av gangen, og totalt kun for 2 -to- år.

§ 3

Det påhviler kjøperen å oppføre mur eller innhegning langs vei. Arbeidet må anmeldes til, og godkjennes av Bygningsrådet.(Bygningslovens § 93 E). Mur bør holdes så lav som mulig.

Ved bearbeidelse av tomten er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig. Det skal vises varsomhet med fjerning av trær på tomten. Arealet mellom asfaltkant og mur plikter tilliggende tomtkjøper å vedlikeholde, samtidig som han har bruksrett til dette inntil Kristiansand kommune måtte bestemme noe annet.

- 2 -

§ 4

Samtidig med inngåelse av nærværende skjøte må kjøperen inngå avtale med Vestre Strømme A/S om betaling av tilskudd til vei, vann og kloakk, og andre fellesanlegg i utbyggingsområdet.

§ 5

Kjøper er bundet av gjeldene reguleringsvedtekter, byggevedtekter og alminnelige bestemmelser for reguleringsplanen. Kommunen og/eller selger forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til kjøperne i området, heri inngår også annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt til tomter. Kjøperen er forevist den utarbeidede reguleringsplan m/vedtekter for området som er benevnt Strømme/Korsvik, felt

§ 6

Selger har rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass til fender inn på tomtene. Selger eller kommunen forbeholder seg rett til å foreta mindre reguleringer av tomtegrensene uten erstatning til kjøperen. Kommunen eller private firma eller institusjoner engasjert av selger eller kommunen, har rett til å ha liggende og rett til vedlikehold på privat grunn anlagte fellesanlegg. Videre har enkelte tomter rett til å ha kloakk- og vannledninger over naboeiendommer.

Ved tomter som får felles privat adkomst, hvor adkomsten til den enkelte tomt går over naboens grunn, skal vegen i nødvendig utstrekning betraktes som felles veg, med rett til adkomst over naboeiendommen og tilsvarende plikt til å delta i vedlikeholdet. Tvist om dette avgjøres etter reglene i Veglovens § 54.

Ledninger som ligger på privat grunn må ikke avgraves slik at det blir fare for frost eller skade. Det må heller ikke foretas slike påfyllinger eller oppføring av murer eller annet som kan skade ledninger og vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet. Skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at bygninger er plassert over eller ved offentlige ledninger, er kommunen og selger uvedkommende.

For eventuelle skader som blir gjort under vedlikeholdet av offentlige ledninger over privat grunn, betales erstatning etter avtale eller offentlig skjønn av den som forårsaker skadene.

Kommunen og/eller selger har rett til å foreta fjellrensk i ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning, selv om dette medfører at en kommer inn på tomtene.

De offentlige etater har rett til å anlegge og vedlikeholde kabler og luftspenn med stolper for elektrisitet og telefon, på og over tomter hvor dette er nødvendig for å få fram strøm- og telefonforbindelse til området og til de enkelte tomter.

Selger forbeholder seg rett til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunnvann fra overforliggende område og lede det fram til det nedenforliggende område på eierens grunn på en av Bygningsrådet godkjent måte.

Selger forbeholder seg rett til overskuddsmasse på tomtene i området, hvis kjøper ønsker å kjøre denne masse bort.

- 3 -

Når tomter får felles private ledninger, veier, o.l., kan Kristiansand kommune forlange at de i fellesskap oppretter avtale om det fremtidige vedlikehold. Slik avtale må tinglyses. I tillegg gjelder følgende bestemmelser fastsatt av Kristiansand kommune ved Ingeniørvesenet:

Kjøper aksepterer at det eventuelt fra annen eiendom er nedlagt kloakk-, overvann- og vannledninger med nødvendige kummer over eiendommen og at disse anlegg for ettertiden kan ligge, og nødvendige reparasjoner og ettersyn kan foretas. Dersom det ved reparasjon og ettersyn oppstår skader og ulemper for grunneier, kan det kreves erstatning etter skjønn.

Dersom eiendommen har kummer, vann- eller avløpsledninger o.l. felles med andre eiendommer, er eierne solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av de anlegg som er felles.

Rettigheter og plikter etter ovennevnte punkter kan ikke avlyses uten Kristiansand Ingeniørvesens samtykke.

Kjøper er forevist den avtale som foreligger mellom selger, Vestre Strømme A/S og Kristiansand kommune om utbygging av tomteområdet Strømme/Korsvik, felt, og vedtar som bindende for seg de deri fastsatte bestemmelser og retningslinjer.

Kjøper er ansvarlig for å reparere skader som eventuelt måtte oppstå på asfalt, veier, ledninger og bolter som følge av anleggs- og byggearbeider på kjøpers tomt.

På tomter ved veikryss må det ikke anlegges murer og beplantning innenfor siktelinjen som etter Bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.

§ 7

Kjøper har gjerdeplikt rundt sin tomt i den utstrekning dette måtte bli forlangt. Dog slik at felles gjerdelinje mellom tomter blir å dele likt mellom de inntilstående tomter. Gjerde mot vei, lekeplasser og fellesarealer blir å bekoste av kjøper av den tomt som støter til disse.

§ 8

De felles anlegg, vei- og røranlegg som ikke overtas av kommunen, overtas av kjøperne i fellesskap, med felles vedlikeholdsplikt. Inntil fellesanlegg og felles grunn er overtatt av kommunen påhviler vedlikeholdet av disse kjøperne i området i fellesskap.

Når alle tomtene i området er utparsellert, er selgeren berettiget til å overføre all fellesgrunn, friarealer, lekeplasser, veianlegg og veigrunn, rørledninger og røranlegg, og med eventuelle tilhørende rettigheter i henhold til dette skjøtet, til kommunen.

Etter at anleggene er overført til kommunen, overtar kommunen vedlikeholdet av anleggene etter nærmere avtale i henhold til Kristiansand Bystyres retningslinjer av 24.4. 1968, og etter overtakelseskart, datert som er forevist kjøperen. I tillegg skal beboerne i området ha vedlikeholdet av sandlekeplassene. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres som følge av endringer i regulerings- og tekniske planer (jfr. §5).

- 4 -

§ 9

Det er lagt kabel til tomtene for tilknytning til fellesantenneanlegg.

Samtlige tomtekjøpere/festere er forpliktet til å delta i et andelslag som skal stå for drift og vedlikehold av anlegget, og til å være med på driftsutgiftene til dette.

§ 10

Kjøperen bærer alle avgifter og utgifter vedrørende tomten inkl. vann- og kloakkavgift, fra overtagelsen. Tomten regnes overtatt av kjøper fra den dato tomten er byggeklar eller bygging påbegynt, alt etter hvilket tidspunkt som inntreffer først.

§ 11

De bestemmelser som i denne kontrakt gjelder for kjøperen skal også gjelde for eventuelle senere kjøpere eller delkjøpere av denne tomt.

§ 12

Kjøperen bærer utgiftene til utstikking, oppmåling og kartlegging av tomta, dokumentavgift, tinglysing av nærværende skjøte, pristakstgebyr, situasjonskart, samt tariffmessig meglerprovisjon, og disse utgifter betales ved denne kontrakts undertegnelse. Andre dokumenterte gebyrer fra kommune o.l. som påløper, skal også kjøper betale.

§ 13

Tvist som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt, avgjøres ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens kap. 32.

§ 14

Nærværende kontrakt er utstedt i 4 -fire- eksemplarer, hvorav selger og kjøper beholder ett hver, og megleren 2 eksemplarer. Kjøperen har gjennomlest kontrakten og vedtar denne ved sin underskrift.

§ 15

Bestemmelse om garasjeplass:

På de tomter hvor der på reguleringsplanen ikke er fastsatt garasjeplass, er kjøperen forpliktet til å feste eller kjøpe garasjetomt/garasje i felles garasjeanlegg. Prisen/årlig festeavgift på tomten fastsettes av Prisnemda i Kristiansand.

Bolig eller tomt kan ikke omsettes uten at anvist garasje/garasjetomt er tilknyttet salget.

- 5 -

§ 16

Andre bestemmelser:

Tomten antas å være byggeklar ca. Planering og bygging på tomten kan ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger fra Vestre Strømme A/S eller den han gir sin fullmakt til. Heller ikke vil byggeomelding bli tatt opp til behandling før slik tillatelse foreligger. Brudd på denne bestemmelse, som fører til tap for utbyggeren eller grunneieren, er kjøperen erstatningsansvarlig for. Kjøperen gjøres oppmerksom på at enfelts adkomstveier i området er beregnet kun som gangveier, og ikke beregnet for biltrafikk.

§ 17

Bestemmelse om renovasjon: For tomter hvor avstanden til offentlig vei lengre enn 50 m blir ikke søppel hentet på eiendommen. Det vil bli anlagt plass for felles søppelstativ. For tomter hvor avstanden til offentlig vei er mer enn 15 m, men mindre enn 50 m blir søppel hentet mot tilleggsgebyr. Tomten er bybygd men ikke tidligere bebodd. Overdragelsen er første gangs overdragelse.

Kristiansand S, den 15/2. 1982

Som kjøper:

Jan Olav Andersen
26 12 49 [REDACTED]

Som selger:

John Strømme
24 09 12 [REDACTED]

Eiendommen tjener ikke til felles bolig eller ervervsvirke for meg og min ektefelle.

Kristiansand S, den 15/2. 1982

John Strømme

Jan Olav Andersen

Jeg/vi bekrefter herved at John Strømme og, som er over 18 år, har undertegnet dette skjøte i mitt/vårt nærvær.

Kristiansand S, den 15/2. 1982

Roald Gundersen

Gunnar Gundersen

Strømme

Strømme

Nabolagsprofil

Huldertun 22 - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gudbrandslia Linje A3, M3, N3	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	11 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min

«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

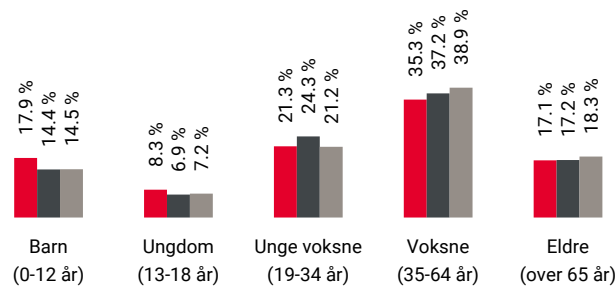
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søm øst/Strømme	2 815	1 224
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.4 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km
Rema 1000 Strømme PostNord	14 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



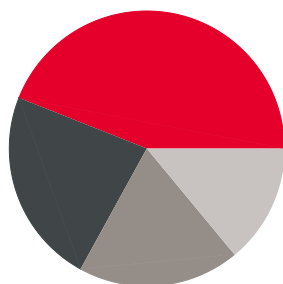
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽	Alvestien balløkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Bamse Brakarsvei kunstgressløkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
🚴	Fresh Fitness Rona	17 min	🚶
🚴	Randesund fysio og Tr.senter	8 min	🚗

Boligmasse



44% enebolig
23% rekkehus
19% blokk
14% annet

«Sentralt både til byen og sørlandsparken. Gode buss forbindelser, og stille barnevennlig område!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

17 min 🚶



Vitusapotek Søm

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



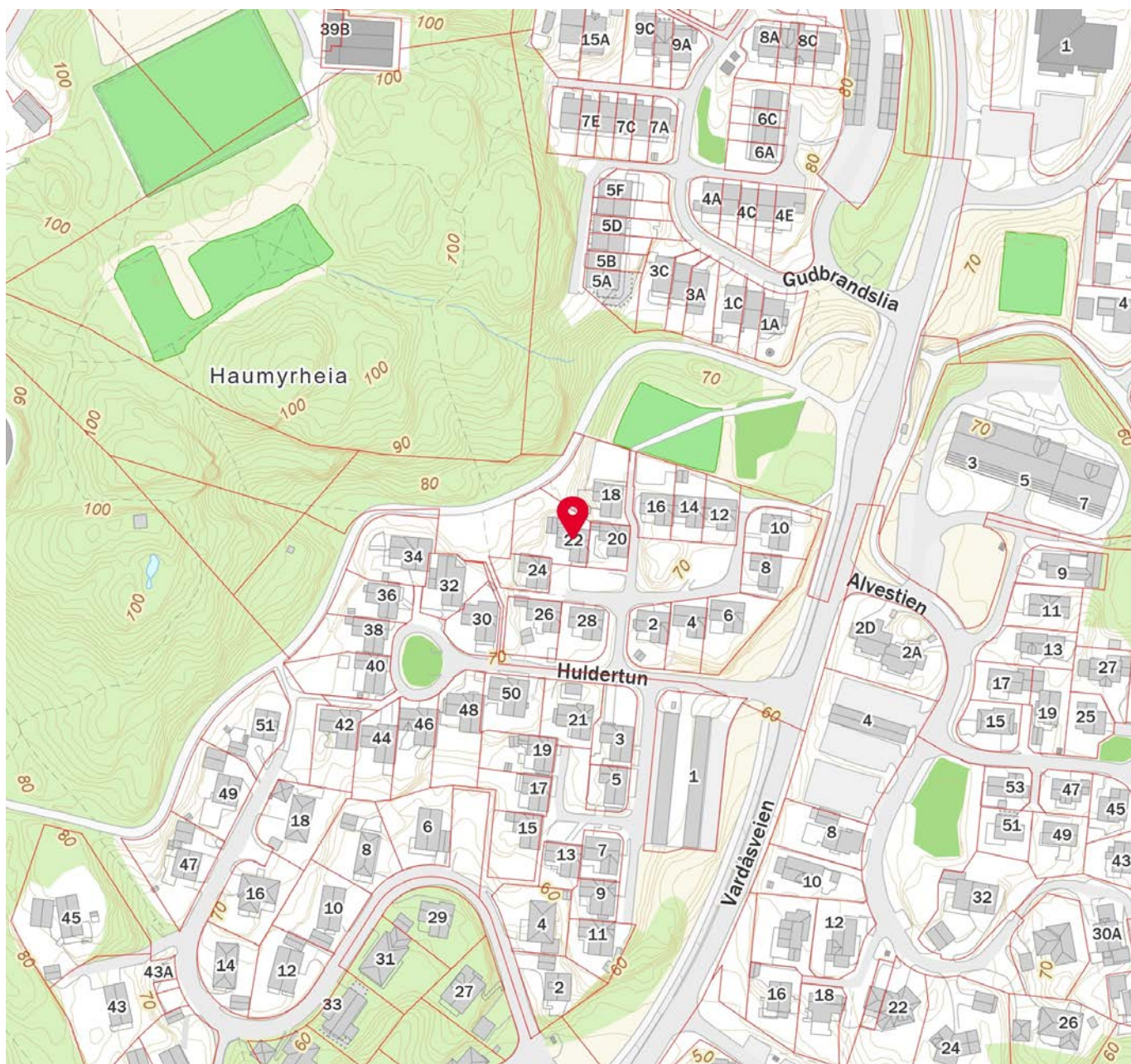
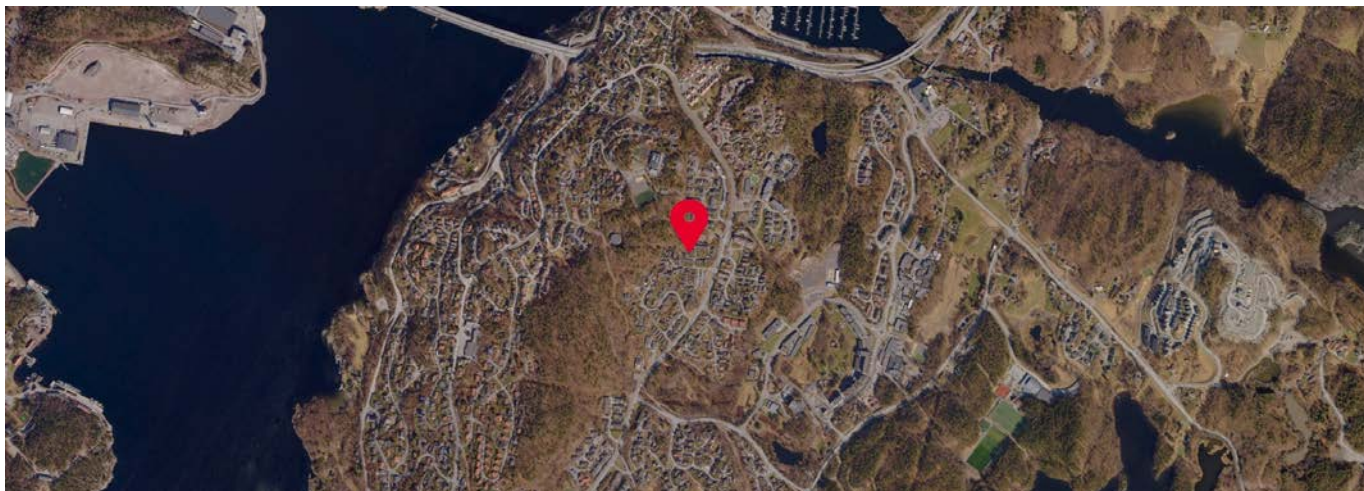
0%

45%

■ Søm øst/Strømme
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Huldertun 22
4638 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre