

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Selger: Rose Marie Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 243/243 kvm
Tomtstr.: 2186.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 85
Oppdragsnr.: 1411250479

Flott enebolig på romslig tomt på 2 186,5 m² - Familievennlig nabolag - 5 soverom

Flott enebolig på Holte i Randesund med romslig tomt på 2 186,5 m². Boligen ligger i et populært og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder. Huset har kjeller med boder, første etasje med entré, bad, kjøkken og to stuer, samt andre etasje med fire soverom, bod og kott – totalt fem soverom. Beliggenheten gir nærhet til badeplasser, småbåthavn, gode bussforbindelser og et variert fritidstilbud. Perfekt for barnefamilier som ønsker god plass i rolige og naturnære omgivelser.

- Stor tomt
- Barnevennlig område
- Trygg vei til skole og barnehage
- Solrik tomt
- 5 romslige soverom!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	111
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 243 m²

BRA totalt: 243 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 84 m² Boder

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entré, gang, bad, 2 stuer og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, kott, bod, og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

18 m²

1. etasje

33 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

- Tegninger datert 1980 legges til grunn for lovlighet.
- Kjelleren er i bruk som lager/boder
- 1. etasje stemmer med dagens bruk.
- På loftet er ikke inntegnet kvist på baksiden (bod) og det ene soverommet er definert som loftsrom.
- Det er lav takhøyde i kjelleren og på loftet

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2186.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 186,50m². Tomten er opparbeidet med prydbusker, trær og plen. Tomten er romslig og strekker seg bakover huset. Uthus/bod strekker seg noe over eiendomsgrensen mot nabo.

Boligblokken på oppsiden har akseptert at det kan skilles ut en boligtomt. Se tinglyst erklæring. Det er dog ikke godkjent noen tomt pr.dd, og ingen søknad rundt dette. Så dette gjelder kun at boligblokken allerede har akseptert at det kan komme en bolig her, men hvorvidt kommunen og vei/vann/kloakk kan godkjennes, er ikke undersøkt. Avslag er ikke selgers risiko eller ansvar.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et nyere og populært boligfelt på Holte i Randesund et barnevennlig og rolig område kjent for sine naturskjønne omgivelser. Her bor du med gangavstand til både barnehage, Holte skole (1. 7. trinn) og Kringsjå ungdomsskole, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier. Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter, med nærhet til både skogstier, lysløyper og populære badevann som Gillsvann og Stitjønn.

Tømmerstø brygge ligger bare en kort sykkel- eller kjøretur unna, og tilbyr småbåthavn, badeplasser og restaurant med sjøutsikt perfekt for sommerdager og rekreasjon. I tillegg er det kort vei til populære badeplasser med både svaberg, sandstrender og tilrettelagte brygger.

Området har god kollektivdekning med hyppige bussavganger til både Sørlandsparken og Kristiansand sentrum, noe som gjør det enkelt å pendle til jobb eller skole. For den aktive finnes det også et variert tilbud med idrettsanlegg, golfbane og treningssentre i nærområdet.

Store arbeidsplasser som NOV og MHWirth (Aker Solutions) er etablert i nærheten, noe som kan være en fordel for pendlere og bidra til et stabilt lokalmiljø.

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 betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning.
- Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av trepanel og plater.
- I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass.
- Enkelte glass av nyere dato.
- I deler av boligen er det eldre trevinduer.
- Bygningen har malt hovedytterdør.
- Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord og betong.
- Rekkverk av tre og betong.
- Utvendige trapper av tre og betong.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen og på inngangspartiet er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
- Store deler av boligens kjeller ligger under terrenget-. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
- Boligen har malte tretrapper.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Badet er pusset opp ca år 2010.
- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

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

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Bygget har ingen synlig utvendig fuktsikring på eldre deler, på tilbygget er det noe fuktsikring men ingen topplist.
- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget fra 1980 tallet og eldre murer av betong fra byggeår.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
- Det er oljetank av ukjent type.

Enebolig

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

- Tegninger datert 1980 legges til grunn for lovlighet.
- Kjelleren er kun i bruk som lager/boder.
- 1.etasje stemmer med dagens bruk.
- På loftet er ikke inntegnet kvist på baksiden (bod) og det ene soverommet er definert som loftsrom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 1970

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

- Mindre arbeid i dusj. Noen fliser byttet.

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

- 2024. Se ovenfor. Fliser byttet.

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

- Fliser byttet som egeninnsats.

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

- Pipebrann, pipe fornyet.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

- Mus - Mer enn 10 år siden. - og maur.

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

- I tak

Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; Beskriv hvilke tiltak som er utført.

- Noen takstein byttet samt beslag rundt pipe.

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

- Eier husker ikke, betalt av forsikring.

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

- Sikringsskap byttet av elektriker o.orten. Vet ikke om oljetank er fjernet.

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

- 2-3 EL. kurser også fornyet.

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

- Ikke i senere tid/varmepumpe + ildsted OK

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ikke sikker

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

- Tilbygg(stue) påbygd i 1982.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Kjeller:

Boder

1. etasje:

Entré, gang, bad, 2 stuer og kjøkken

2. etasje:

Gang, kott, bod, og 4 soverom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Veggkonstruksjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Oljetank

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer - eldre

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendige > Overflater

Innvendige > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendige > Radon

Innvendige > Rom under terreng

Innvendige > Innvendige trapper

Innvendige > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Parkering på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet, peis og varmekabler i gulv på baderom.

Info strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 10 701

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, abonnementsgebyr for privat anlegg, slamavskiller og tilsyn privat avløp. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 7 252,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 981 302

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 925 208

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 prosentandelen 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 92, bruksnummer 85 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:

4204/92/85:

12.05.2014 - Dokumentnr: 375009 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:20

Gjelder fradelt tomt fra gnr. 92 bnr. 295 -

Boligblokken på oppsiden har akseptert at det kan skilles ut en boligtomt. Se tinglyst erklæring. Det er dog ikke godkjent noen tomt pr.dd, og ingen søknad rundt dette. Så dette gjelder kun at boligblokken allerede har akseptert at det kan komme en bolig her,

men hvorvidt kommunen og vei/vann/kloakk kan godkjennes, er ikke undersøkt.
Avslag er ikke selgers risiko eller ansvar.

29.10.2025 - Dokumentnr: 1306667 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162

06.09.1967 - Dokumentnr: 5495 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:92 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1883117 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:92 Bnr:85

12.05.2014 - Dokumentnr: 375009 - Rett til utskilt tomt
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:295 Snr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 28.05.1980.

Det foreligger ferdigattest for terrengfylling datert 09.01.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og slamavskiller. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold i følge Kristiansand kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan nr. 741 for Tømmerstø felt Fidje.

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

111 100 (Omkostninger totalt)
127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 517 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 519 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% 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

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

Totalt kr: 147 435

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

Ansvarlig megler

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

06.11.2025





Markering er omtrentlig og avvik kan forekomme.
Grunnlaget for informasjonen er kart og bilder.

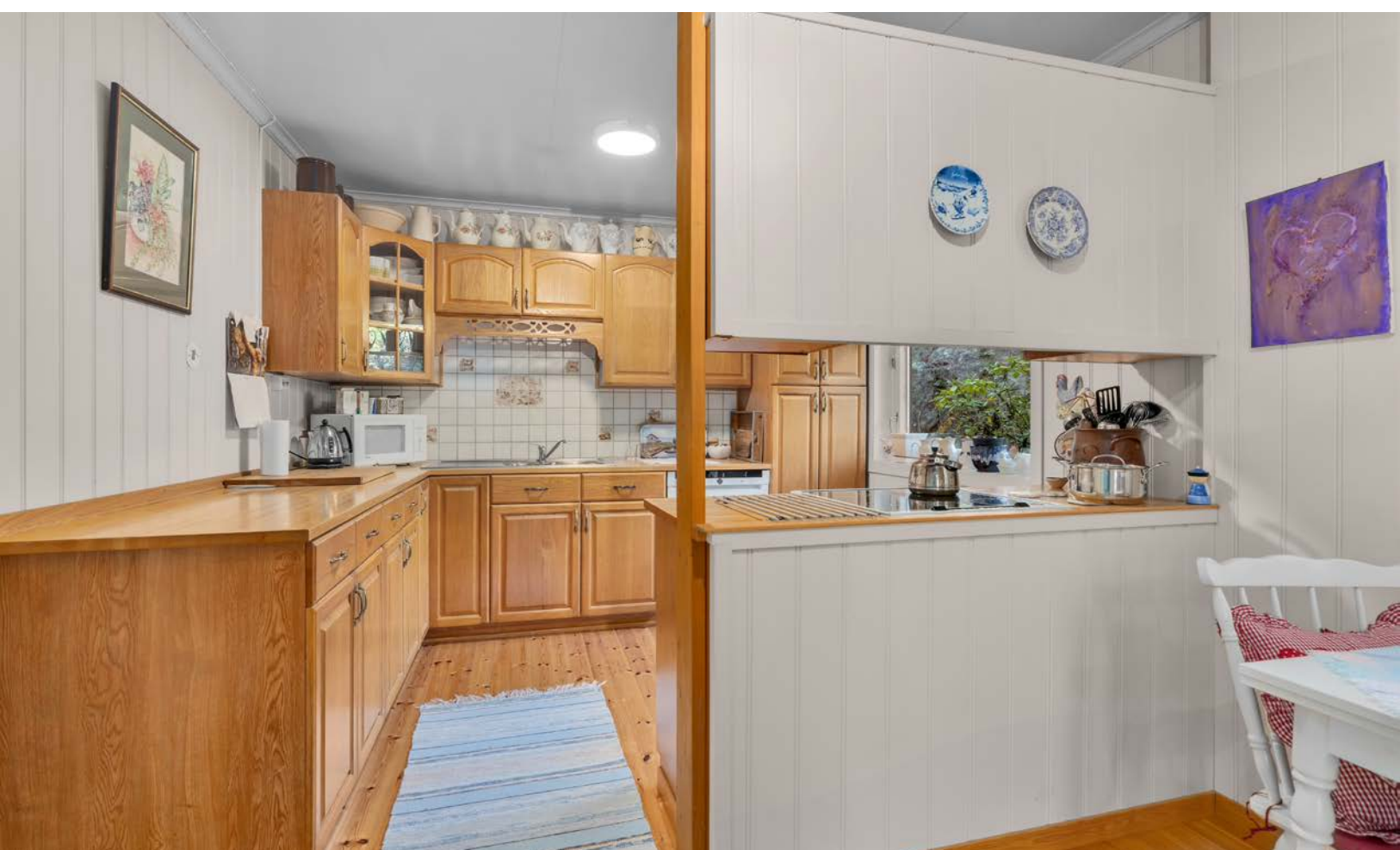






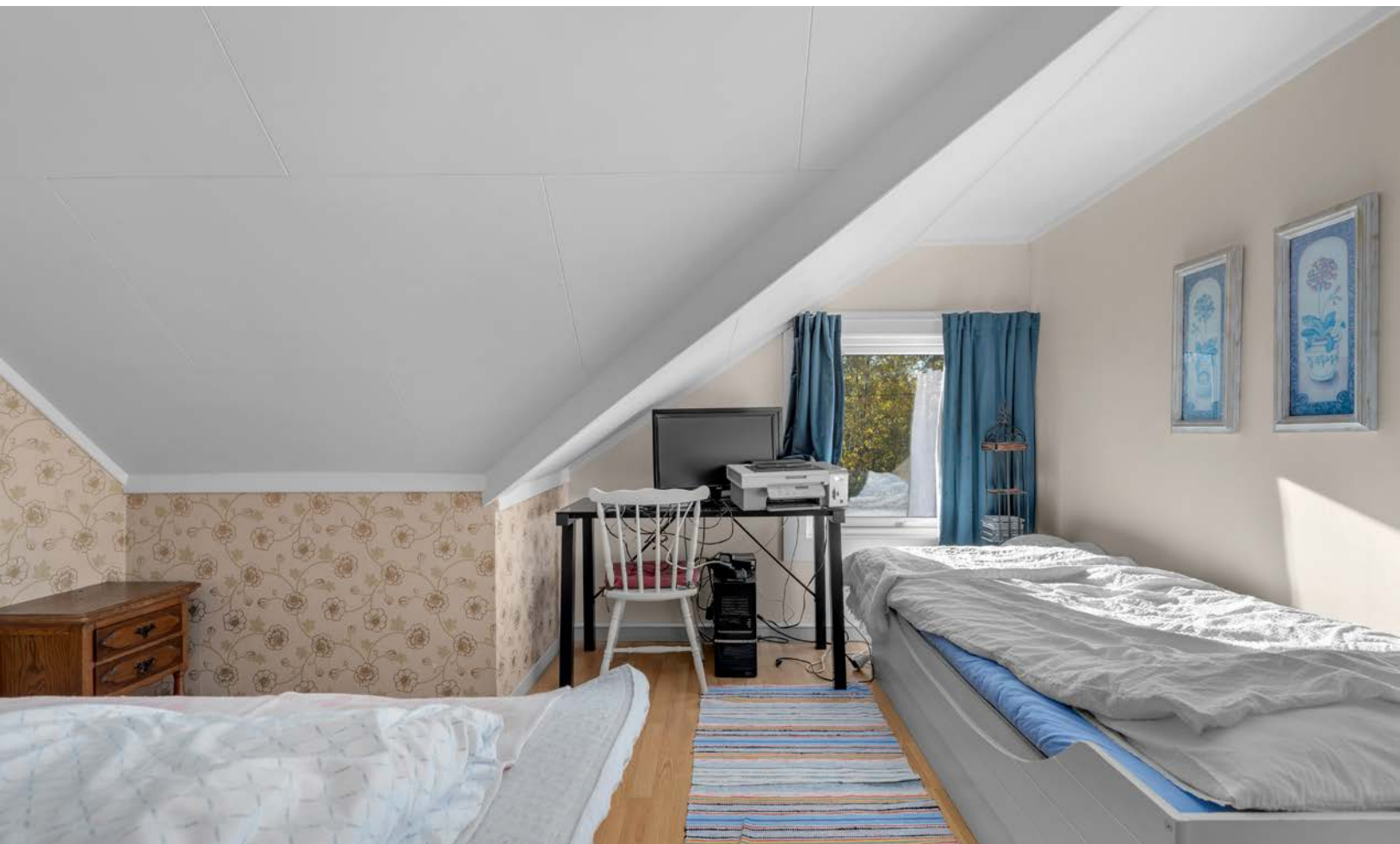




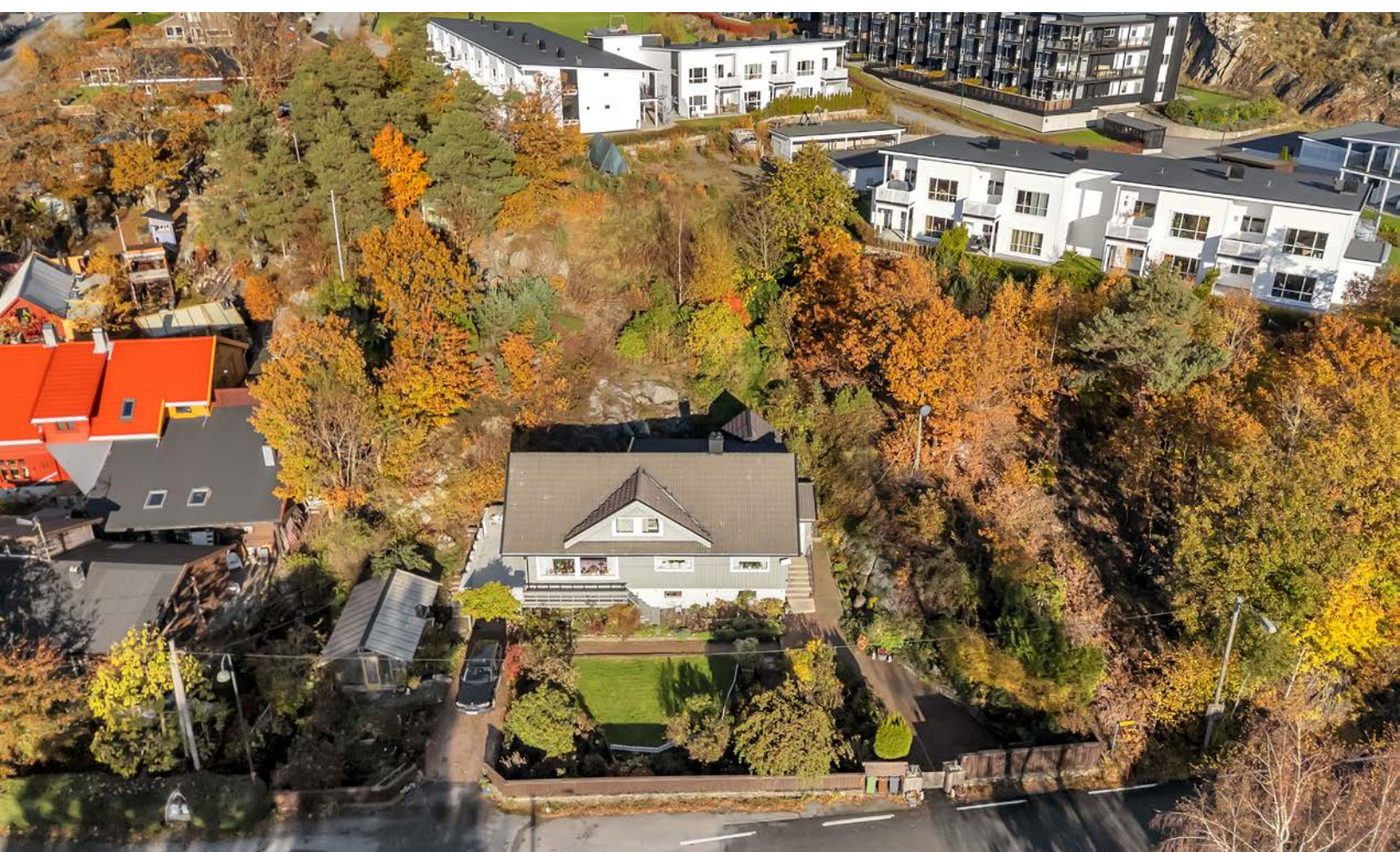
















Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Holteveien 220, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 92, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 20924-2602

Referansenummer: YO1340

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av trepanel og plater.
I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte glass av nyere dato.
I deler av boligen er det eldre trevinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord og betong.
Rekkverk av tre og betong.
Utvendige trapper av tre og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen og på inngangspartiet er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Store deler av boligens kjeller ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp ca år 2010.
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har ingen synlig utvendig fuksikring på eldre deler, på tilbygget er det noe fuksikring men ingen topplis.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget fra 1980 tallet og eldre murer av betong fra byggeår.

Boligen er oppført i skrått terreng.

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

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger datert 1980 legges til grunn for lovlighet.

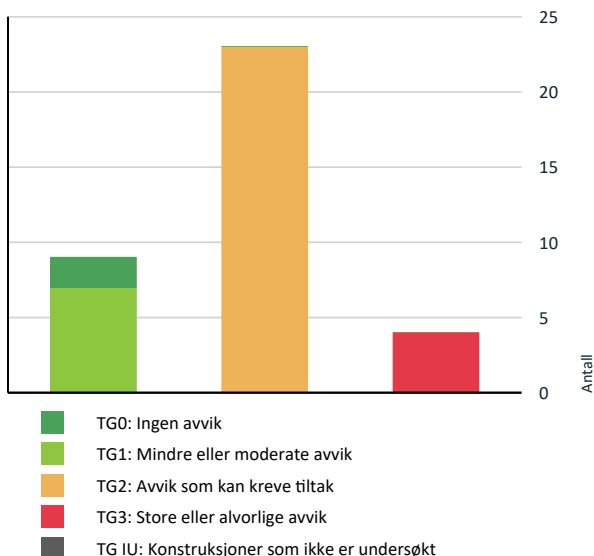
Kjelleren er kun i bruk som lager/boder.

1.etasje stemmer med dagens bruk.

På loftet er ikke inntegnet kvist på baksiden (bod) og det ene soverommet er definert som loftsrom.

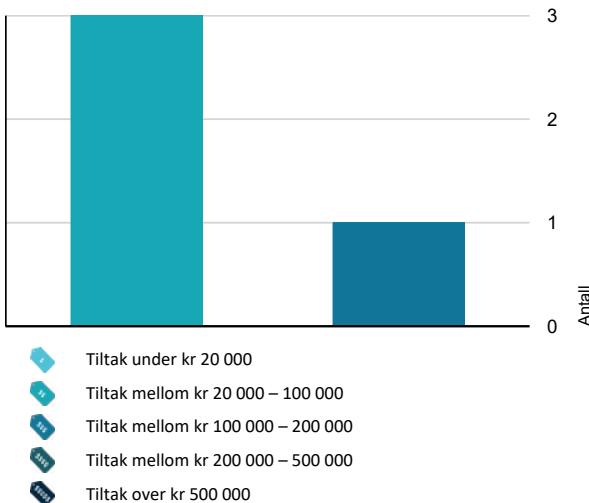
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 30.11.2025 Klokka 09.00

Det var skyer/regn og 6 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.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - eldre [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1940

Anvendelse
Enebolig

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Deler av taket er fra 1980 tallet andre av nyere dato.

Taket er besiktiget fra takfot i stige og en høyde i terrenget.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

På tilbygget er det ikke nok fall på taket slik at det ved mye snø er fare for vann inn på undertaket og videre inn i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Mye ufagmessig utførelse blant annet kilrenner mot kvisen, gjør at taket bør fikses inne kort tid.

Det er nå ingen tegn på vanninntrengning i tekkingen, men høy alder og lav takvinkel gjør at det fort kan oppstå skader.

Tilstandsgrad 2 er satt da det på befaringstidspunktet ikke er registrert skader som gjør at vann kommer inn i bygget.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ufagmessig utførelse på gradrenner gjør at vann vil kunne renne inn i underliggende konstruksjoner.

Det er ikke montert beslag i bunnen av taket på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport

Anbefaler ytterligere kontroll på beslag.

- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.
- Utettheter i beslag vil på sikt kunne resultere i råte i undertak og/eller vann i underliggende konstruksjoner.



Mangler skvettsink.

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er utettheter i isolasjon og utvendig vindtetting i forbindelse med lekkasje fra taket. Avviket er synlig på loftet der det er skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Avviket med manglende isolasjon vil gjøre at skader i veggene vil oppstå innen kort tid, tilstandsgrad 3 er derfor satt.

Kostnad er satt for lokal utbedringer i og rundt kvisten på baksiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mangler kledning.



Åpent ut.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av trepanel og plater.

Konstruksjonen er innsisert fra luke på loftet, det er ikke full tilgang på hele øverste kaldtloftet.

Skader som utvikler seg i denne typen konstruksjoner vil kunne gjøre store og omfattende skader før det blir synlig inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert flere fuktmerker i undertaket.

Det er flere fuktmerker i taket på loftet, merkene er fra utettheter i tekkingen. Det var på befaringsdagen tørt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Hele tekkingen bør sjekkes før vinteren, det må på bakgrunn av fukt i undertaket også forventes mindre skader der det har lekket gjennom utettheter. Bygg av eldre dato mangler sannsynligvis isolasjon mot kaldtloftet og det må derfor påregnes tiltak slik som etterisolering og utskifting av bygningsdeler ved rehabilitering.



Vinduer

I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte glass av nyere dato.



Vinduer - eldre

I deler av boligen er det eldre trevinduer med ett og to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- 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

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

Eldre vinduer som denne typen kan være spesialavfall, ytterligere undersøkelse må gjøres før de leveres til gjenvinning. Det kan ikke utelukkes skader ved siden av vinduene i treverket.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig 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

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



TG 1 Dører - nyere dato

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.

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 og betong. Rekkverk av tre og betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Høy alder på tekkingen tilsier tiltak før det oppstår skader i bygget. Høy alder på tekkingen gjør at vann/fukt kan trekke inn i byggets etasjeskille og veggkonstruksjon.

Veranda og bærende konstruksjoner er dimensjonert etter byggeårets krav og forskrifter og vil ikke tilfredsstille dagens krav.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hht dagens krav -

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrerte avvik på loftet og stedvis noe fuktmerker i bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Vurdering av avvik:

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

Ujevnheter i etasjeskille er normalt på eldre bygg, lokal oppretting bør vurderes ved renovering.

Svakt forhøyer fuktnivå i etasjeskille mot kjelleren, avviket er normalt på bygg uten fuktsikret kjeller og utgjør sannsynligvis ingen umiddelbar fare for sammenbrudd.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ved renovering kan det ikke utelukkes skader i treverket som står i direkte kontakt med betong. Skadene er ikke synlig før det rives av gulvet i 1.etasje. Treborende insekter kan gjøre store skader i bærende konstruksjoner, det bør gjøres tiltak for å begrense angrep. Tiltak slik som ny drenering og fuktsikring må vurderes.



Spor etter treborende insekter.

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.

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsgug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsgug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av boligens kjeller ligger under terrenget-. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Kjelleren er ikke innredet og kun i bruk som bod/lager. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Deler av kjellerrommet har ingen synlig utvendig fuksikring, det er registrert økende fuktighet i nedre deler av veggene og i gulvet. Avviket skyldes sannsynligvis at det ikke er fuksikret byggegrunn og/eller manglende fuksikring og drenering.

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.

Kjelleren er kun i bruk som bod med åpne murvegger Enkelte innervegger av tre med svakt forhøyet fukt.

Kjellerrommet fungerer ved dagens bruk, men dersom det skal innredes må det gjøres tiltak på dreneringen og fuksikringen. Eldre bygg vil ikke alltid bli 100% tørre i kjeller.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tek17: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Byggteknisk forskrift § 12-14. Trapp

Trapper skal være lette og sikre å gå i.

Bredde og høyde i trapper skal tilpasses den forventede ferdsel og transport, herunder rømning. Følgende skal minst være oppfylt: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Fare for fallskader ved manglende rekkverk.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert noe løse håndtak, enkelte dører må justeres og er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er pusset opp ca år 2010.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekker i fuger/fliser kan indikere bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Avviket bør fikses, dersom det sprekker igjen må bakenforliggende konstruksjoner sjekkes/byttes.



Sprekt flis i dusjen.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjnisen er nedsunken i gulvet med ca 40 mm.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Gulvet i dusjsonen er nedsenket og vannet ved normalt bruk vil derfor renne til sluken.

Konsekvens/tiltak

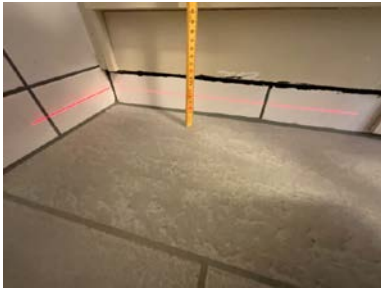
- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluken fra hele gulvet.

Avviket gjør at lekkasjevann vil renne mot døren/skapet og bli liggende på gulvet.

Kostnad er satt for nytt gulv med fall mot sluken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ufagmessig utførelse på membranen rundt sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefaler tett dusjkabinett for å minimere vannbelastning på en aldrende membran.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.

Det er mindre fuktsvelling på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bytte fronter på innredningen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

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.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1975

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Plast og soil.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

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

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600).



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Anlegget er av varierende alder, foreligger ingen dokumentasjon.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på anlegget og flere løse ledninger anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i en leilighet er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnad er satt for kontroll på anlegget og ikke oppretting av avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



 **Tillegg** Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har ingen synlig utvendig fuktsikring på eldre deler, på tilbygget er det noe fuktsikring men ingen topplis.

Vurdering av avvik:

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

Manglende topplis på fuktsikringen gjør at overvann kan renne rett inn i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det etableres ny utvendig fuktsikring.

Ved ny fuktsikring bør også murene isolere på utsiden slik at fare for kondens på innsiden av veggene minimeres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget fra 1980 tallet og eldre murer av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Blokker av Leca som jevnlig utsettes for vann vil forvitte, blokkene bør derfor pusses og/eller dekkes inn slik at de ikke står i vann.



TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

For å lukke avviket må det sprenges og gjøre store terreng inngrep bak boligen, tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at grøftene bak boligen ser ut til å holde overvann borte.

Grøftene bak boligen må holdes fritt slik at vann ikke renner videre inn mot boligen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.

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

Tilstandsrapport

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

Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnad er satt for fjerning av tanken og ikke sanering ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	66			66		17	83
1. etasje	93			93	33		93
Kjeller	84			84	18		84
SUM	243				51	17	260
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftsrom (sov 4), bod, gang, kott		
1. etasje	Bad, entré, gang, stue 1, stue 2, kjøkken		
Kjeller	Boder		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av skjevheter i etasjeskille og innredninger (senger og løsøre) kan det være noe usikkerheter ved målingene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 1980 legges til grunn for lovlighet.

Kjelleren er kun i bruk som lager/boder.

1.etasje stemmer med dagens bruk.

På loftet er ikke inntegnet kvist på baksiden (bod) og det ene soverommet er definert som loftsrom.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde i kjelleren og loftet.

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	159	84

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Rose Marie Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	92	85		0	2186.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holteveien 220

Hjemmelshaver

Hansen Rose Marie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	03.11.2025		Gjennomgått	19	Nei
Mail	06.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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:** Bygghverks 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 nedslitting 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/YO1340>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV KR. SAND	Oppdragsnr.	
Adresse	HOLTEVN 220, 4639		
Postnr.	4639	Sted	KR. SAND S
Når kjøpte du boligen?	1970	Hvor lenge har du bodd i boligen?	56 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	FREND	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	ROSE MARIE HANSEN	Etternavn	HANSEN
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse MINDRE ARB I DUSJ. NOEN FLISER BYTTET
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2014 SE OVENFOR FLISER BYTTET
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse FLISER BYTTET SOM EGENINNSATS
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse PIPEBRANN, PIPE FORNYET
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse MUS - MER ENN 10 ÅR SIDEN OG MAUR
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse I TAK
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NOEN TAKSTEIN BYTTET SAMT BESLAG RUNDT PIPE
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse EEN HUSKER IKKE, BETALT AV FORSIKRING
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SKJELINGSSKAP BYTTET AV ELEKTRIKER O-ORTEN VET IKKE OM OLJETANK FJERNET
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse 2-3 EL. KUNSEN OG 84 FORNYET
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse IKKE I SENERE TID / VARMEPUMPE+ILUSTED OK
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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 overtagelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 26/10 2025

Sted Kristiansand

Signatur selger 1:

Rose-Maria Hansen

Signatur selger 2:

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
 - 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
- Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Kristiansand
kommune

HANSEN ROSE MARIE
CO ADV RITA HAGEHEI
VEVERIGT 1
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 92/85/0/0/1 - HOLTEVEIEN 220
Eier HANSEN ROSE MARIE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500768193
Kundenr. 4071546
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071546500000037
Fakturabeløp NOK 2344,00

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 PRIVATE ANLEGG		1 stk	800,00	1	010124	310324	200,00	25%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3		1 stk	900,00	1	010124	310324	225,00	25%
EIENDOMSSKATT	3503500	kr	2,07	1	010124	310324	1813,00	
			Netto				2238,00	
			MVA				106,25	
			Øreavrunding				-0,25	
			Å betale NOK				2344,00	

Grunnlag MVA høy sats: 425,00, MVA: 106,25

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 04071546 AvtaleGiroreferanse 04071546500000037



Kristiansand
kommune

HANSEN ROSE MARIE
CO ADV RITA HAGEHEI
VEVERIGT 1
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 92/85/0/0/1 - HOLTEVEIEN 220
Eier HANSEN ROSE MARIE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500816939
Kundenr. 4071546
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071546500000045
Fakturabeløp NOK 2344,00

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 PRIVATE ANLEGG		1 stk	800,00	1	010424	300624	200,00	25%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3		1 stk	900,00	1	010424	300624	225,00	25%
EIENDOMSSKATT	3503500	kr	2,07	1	010424	300624	1813,00	
			Netto				2238,00	
			MVA				106,25	
			Øreavrunding				-0,25	
			Å betale NOK				2344,00	

Grunnlag MVA høy sats: 425,00, MVA: 106,25

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

04071546

AvtaleGiroreferanse

04071546500000045



Kristiansand
kommune

HANSEN ROSE MARIE
CO ADV RITA HAGEHEI
VEVERIGT 1
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 92/85/0/0/1 - HOLTEVEIEN 220
Eier HANSEN ROSE MARIE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500865636
Kundenr. 4071546
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071546500000052
Fakturabeløp NOK 3339,00

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 PRIVATE ANLEGG	1	stk	800,00	1	010724	300924	200,00	25%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3	1	stk	900,00	1	010724	300924	225,00	25%
EIENDOMSSKATT	3503500	kr	2,07	1	010724	300924	1813,00	
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP	1	stk	995,00	1	010124	311224	995,00	
			Netto				3233,00	
			MVA				106,25	
			Øreavrunding				-0,25	
			Å betale NOK				3339,00	

Grunnlag MVA høy sats: 425,00, MVA: 106,25

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 04071546 AvtaleGiroreferanse 04071546500000052



Kristiansand
kommune

HANSEN ROSE MARIE
CO ADV RITA HAGEHEI
VEVERIGT 1
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500914381
Kundenr. 4071546
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071546500000060
Fakturabeløp NOK 2674,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

Eiendom 92/85/0/0/1 - HOLTEVEIEN 220
Eier HANSEN ROSE MARIE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG 1	1,00	stk	66,67	1/1	011024-311024		66,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG 1	1,00	stk	66,67	1/1	011124-301124		66,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG 1	1,00	stk	66,67	1/1	011224-311224		66,67	25%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3 1	1,00	stk	75,00	1/1	011024-311024		75,00	25%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3 1	1,00	stk	75,00	1/1	011124-301124		75,00	25%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3 1	1,00	stk	75,00	1/1	011224-311224		75,00	25%
EIENDOMSSKATT	3503500,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1813,00	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	stk	330,00	1/1	010124-311224		330,00	
			Netto				2568,01	
			MVA				106,26	
			Øreavrunding				-0,27	
			Å betale NOK				2674,00	

Grunnlag MVA høy sats: 425,01, MVA: 106,26

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

04071546

AvtaleGiroreferanse

04071546500000060

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 85	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1906 Tømmerstø
Veiadresse:	Holteveien 220, gatenr 20189	Valgkrets:	12 Randesund
	4639 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010301 Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4009 Korsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solkroa	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.09.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 186,5 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	260847	Hansen Rose Marie	1/1	Bosatt i Norge
		Holteveien 220, 4639 Kristiansand S		

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4204/92/85	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.06.2018 Matrikkelført: 20.06.2018	Avgiver	4204/92/25	-24 170,4
		Berørt	4204/92/1	0,0
		Berørt	4204/92/56	0,0
		Berørt	4204/92/85	0,0
		Berørt	4204/92/277	0,0
		Berørt	4204/92/279	0,0
		Berørt	4204/92/280	0,0
		Berørt	4204/92/281	0,0
		Berørt	4204/92/287	0,0
		Berørt	4204/92/290	0,0
		Berørt	4204/92/291	0,0
		Berørt	4204/92/292	0,0
		Berørt	4204/92/293	0,0
		Berørt	4204/92/294	0,0
		Berørt	4204/92/295	0,0
		Berørt	4204/92/296	0,0
		Berørt	4204/92/300	0,0
		Berørt	4204/92/301	0,0
		Berørt	4204/92/303	0,0
		Berørt	4204/92/304	0,0
		Berørt	4204/92/305	0,0
		Berørt	4204/92/323	0,0
		Berørt	4204/219/2	0,0
		Berørt	4204/219/3	0,0
		Mottaker	4204/92/327	24 170,4
Oppmålingsforretning	Forretning: 30.06.2014 Matrikkelført: 02.07.2014	Berørt	4204/92/25	0,0
		Berørt	4204/92/56	0,0
		Berørt	4204/92/85	0,0
		Berørt	4204/92/295	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 30.06.2014 Matrikkelført: 02.07.2014	Berørt	4204/92/25	0,0
		Berørt	4204/92/85	0,0
		Berørt	4204/92/296	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 29.10.2013 Matrikkelført: 31.10.2013	Avgiver	4204/299/149	-18,0
		Berørt	4204/92/10	0,0
		Berørt	4204/92/85	0,0
		Mottaker	4204/219/3	18,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 05.12.2011 Matrikkelført: 03.01.2012	Avgiver	4204/92/25	-1 659,7
		Berørt	4204/92/85	0,0
		Mottaker	4204/92/296	1 659,8
Oppmålingsforretning	Forretning: 05.12.2011 Matrikkelført: 03.01.2012	Berørt	4204/92/6	0,0
		Berørt	4204/92/25	0,0
		Berørt	4204/92/56	0,0
		Berørt	4204/92/85	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 05.12.2011 Matrikkelført: 03.01.2012	Avgiver	4204/92/25	-2 508,1
		Berørt	4204/92/56	0,0
		Berørt	4204/92/85	0,0
		Mottaker	4204/92/295	2 508,1
Oppmålingsforretning	Forretning: 17.11.2011 Matrikkelført: 17.11.2011	Berørt	1001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	4204/92/10	0,0
		Berørt	4204/92/85	0,0
		Berørt	4204/92/92	0,0
		Berørt	4204/92/228	0,0
		Berørt	4204/92/257	0,0
		Berørt	4204/219/3	0,0
		Mottaker	4204/299/149	446,2

Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.09.1967	Avgiver	4204/92/25	-2 188,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/92/85	2 188,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holteveien 220	Bolig	247,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	247,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	247,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1940	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168288115			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			89,0		89,0				
H01	1		94,0		94,0				
H02			64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

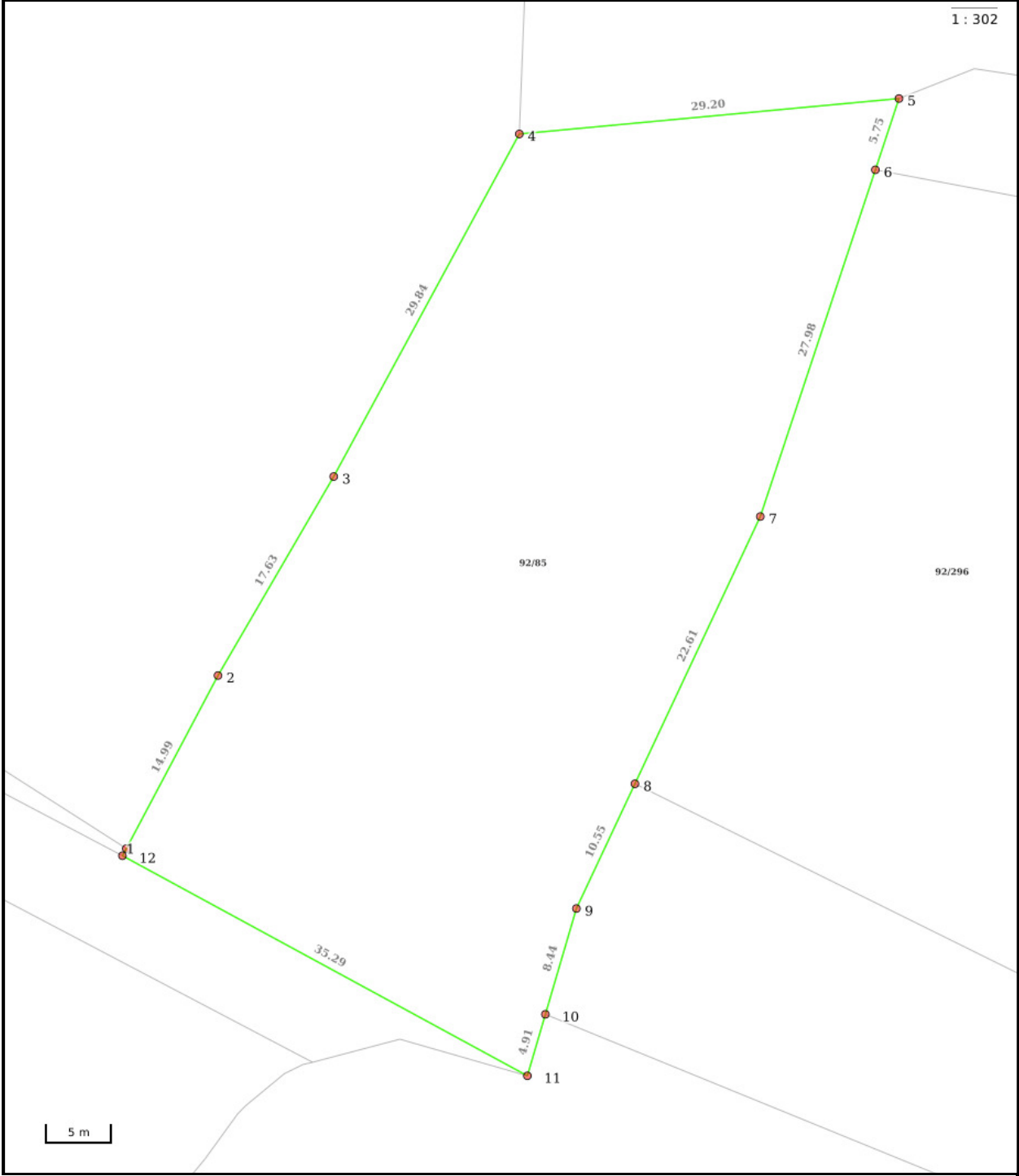
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 186,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 094,59	446 800,33	14,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 443 108,41	446 806,14	17,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
3	6 443 124,38	446 813,61	29,84m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
4	6 443 151,78	446 825,43	29,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
5	6 443 157,07	446 854,15	5,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 443 151,47	446 852,83	27,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 443 124,23	446 846,42	22,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 443 102,99	446 838,67	10,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 443 093,08	446 835,06	8,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
10	6 443 084,80	446 833,42	4,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 443 079,98	446 832,46	35,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 443 094,01	446 800,08	0,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Bordalen		Matr.nr.	G.nr. 92	B.nr. 85	Parsell nr.
Arbeidets art Tilbygg	Byggets art Bolig	Søknadens dato 18.4.80	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 28.5.80 sak 422/80		
Byggherrens navn Ivar Dag Hansen		Adresse Tømmerstø		Telefon	
Anmelderens navn " " "		Adresse "		Telefon	
Ansvarshavendes navn Karl Johan Karlsen		Adresse Kvarenes		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

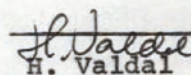
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggearbeidet ble påbegynt november 1980.

Midlertidig brukstillatelse ble utstedt 14. januar 1982.

Kristiansand den 20. juli 1983


bygningssjefen


H. Valdal

Sendes:

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

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

Ivar Dag Hansen
Tømmerstø
4600 KRISTIANSAND S.

487/80 EP/rh

28. mai 1980

GNR. 92 BNR. 85 - TILBYGG

Bygningssjefen godkjenner tilbygg til bolig som anmeldt
18. april 1980 og på følgende vilkår:

Ansvarshavende må undertegne byggemelding før arbeidet
påbegynnes.

Murte og støpte grunnmuerskal armeres i topp og bunne
med minst 2 stk. 12 mm. kamstål.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag
og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen
utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 265.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 47/22...

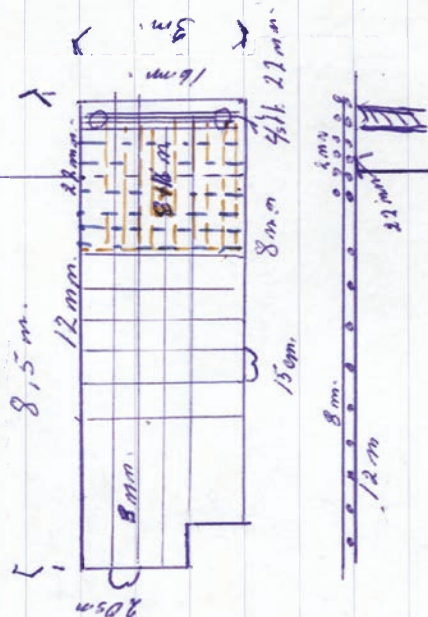
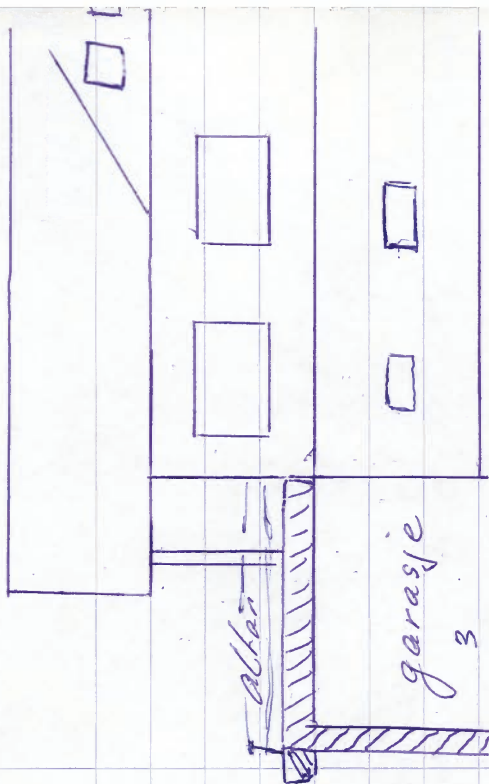
Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatel-
sen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll

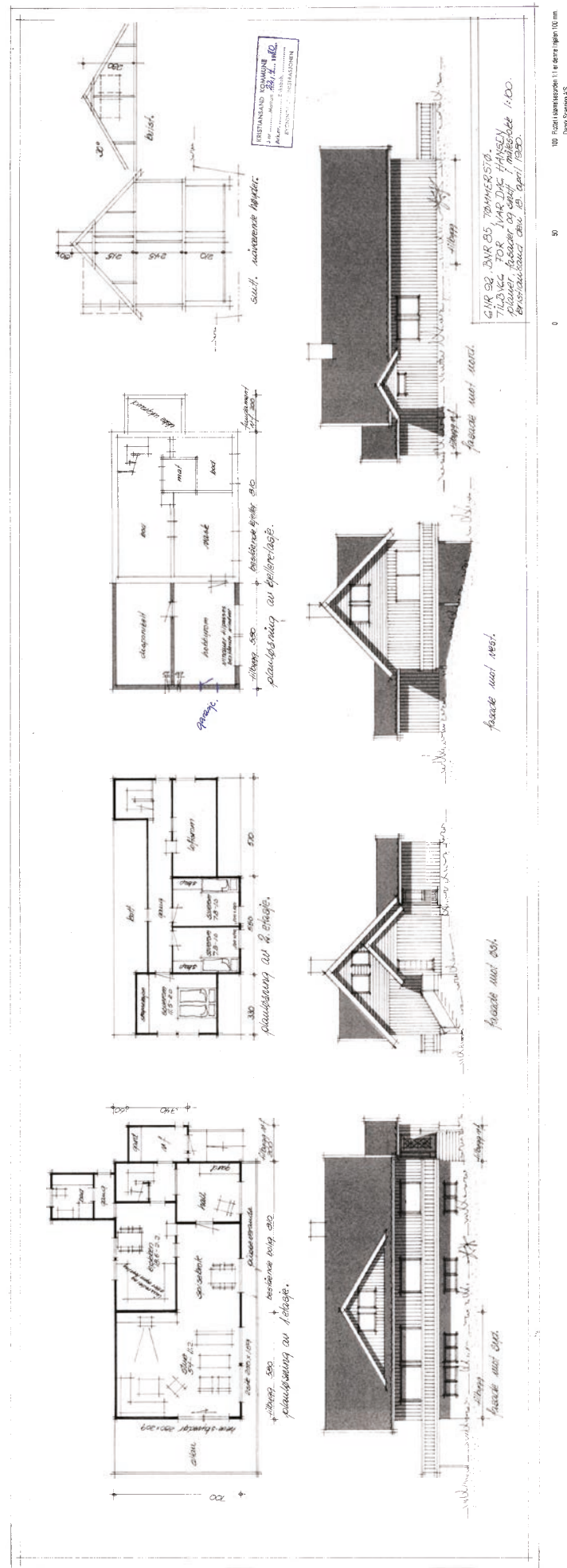
A. Ersdal


Espen Pedersen

vedlegg



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





Kristiansand
kommune

DALANE BYGGSØK AS
Postboks 13
4381 HAUGE I DALANE

Vår ref.:
BYGG-22/02674-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.01.2023

Ferdigattest for terrengfylling - Holteveien 220

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 92 / 85 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DALANE BYGGSØK AS
Tiltakshaver: Rose Marie Hansen
Vurdert dispensasjon: Plan- og § 29-4 avstand til nabogrense
bygningslo
v med
forskrifter
Vurdert dispensasjon: Arealplane plankrav
r

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for terrengfylling.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for terrengfylling slik det er beskrevet i tillatelse av 31.10.2022. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Gudveig T. Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
46803185

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

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

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

Kopi til:
Rose Marie Hansen



Kristiansand
kommune

DALANE BYGGSØK AS
Postboks 13
4381 HAUGE I DALANE

Vår ref.:
BYGG-22/02674-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
31.10.2022

Holteveien 220 - GB 92/85 - Dispensasjon og tillatelse - fylling av terreng

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 92 / 85 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DALANE BYGGSØK AS
Tiltakshaver: Rose Marie Hansen

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Beskrivelse og situasjonsplan mottatt 20.09.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter ettergodkjenning av fylling.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), innvilges dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven (PBL) § 29-4, samt fra plankravet i reguleringsplanen § 2.

Det foreligger merknader fra nabo på GB 92/295, merknad fra nabo tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt dispensasjonssøknaden for nabovarsling, da naboene anses for tilstrekkelig varslet ved varsling av selve tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Bakgrunn for saken:

Søknaden omfatter en fylling som ble etablert i perioden 2011-2015. Allerede i 2016 ble det sendt en forespørsel fra kommunen til hjemmelshaver vedrørende fyllingen, dette på grunnlag av en innkommet henvendelse. Denne forespørselen ble aldri besvart.

I 2021 ble det så mottatt en ny henvendelse fra en nabo, og denne ble fulgt opp av enheten for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Som resultat av dette har kommunen nå mottatt søknad om ettergodkjenning av tiltaket.

Det at et tiltak er utført uten søknad og godkjenning, skal ikke være til hverken gunst eller ugunst for tiltakshaver. Saken skal behandles som om tiltaket ikke var utført.

Søknaden og dispensasjonsforhold:

Det søkes om tillatelse til etablering av fylling på GB 92/85 – Holteveien 220. Fyllingen består av masser som ble fjernet i forbindelse med utbyggingen av nabotomtene.

Det opplyses at oppfylt areal utgjør ca. 450 m². Videre at det er fylt opp ca. 1.500 m³, og at fyllingshøyde er fra ca. 0 – 4,5 meter, med et snitt på ca. 3,5 meter.

Reguleringsplanen for området stiller krav om at det utarbeides detaljreguleringsplan for de enkelte områder før utbygging kan finne sted. Et av forholdene det skal redegjøres for i en slik plan er terrenginngrep og planeringshøyder. På grunnlag av dette er det søkt om dispensasjon fra plankravet, selv om det ikke skal igangsettes større utbygging på eiendommen. Søknad er mottatt den 25.10.2022.

Fyllingen ligger nærmere nabogrensene enn 4 meter, og det er derfor innhentet samtykke fra tre av disse eiendommene; GB 92/56, GB 92/296, og GB 92/327. Erklæringene er datert henholdsvis 15.09.2022 og 20.09.2022.

Ifølge PBL § 29-4 tredje ledd punkt a. kan kommunen godkjenne at tiltak plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

For saker som kan behandles etter tredje ledd er det lagt opp til en forenklet godkjenningsordning slik at man slipper å gå veien om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Nabo på GB 92/295 har imidlertid ikke gitt slik erklæring, og det er derfor søkt om dispensasjon fra avstandskravet i PBL § 29-4. Søknad om dispensasjon ble mottatt den 28.09.2022.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket faller inn under kommuneplan for Kristiansand, godkjent 22.06.2011. Området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse og anlegg. Tiltaket anses i samsvar med kommuneplanens arealformål.

Videre faller eiendommen inn under reguleringsplanen Tømmerstø – felt Fidje, hvor formålet er eksisterende boliger. Planen ble godkjent 16.09.1998.

Aktuell bestemmelse i reguleringsplanen:

§2. Felles bestemmelser for byggeområder

For utbygging av de enkelte delfelt igangsettes, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen m/ bestemmelser skal redigjøre for:

- lommekdeling og byggegrenser
- bebyggelsens (herunder også garasjer) plassering, etasjetall, høyder, takform, evt.
- brannskiller
- parkeringsplasser
- adkomstveger, interne gangveier
- lekeplasser
- terrenginngrep, vegetasjonsinngrep, planeringshøyder



Skråfoto av området, boligen vist med gul ring, fyllingen markert med rød ring.

Byggetomten:

Eiendommen har et areal på ca. 2180 m², og er bebygd med en eldre bolig og garasje. Fyllingen blir liggende nord for boligen.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Overvann:

Avledning av overvann skal ivaretas på egen eiendom.

Nabomerknader:

Det foreligger merknad fra nabo på GB 92/295 – Bordalsvingen 20-40. I hovedsak står det i merknaden:

«Fyllingen og det som ligger på fyllingen er av stor sjenanse for beboerne i sameiet Bordalssvingen 20-40. Avfall og utrangerte biler og båter som ligger tett opp mot sameiets grenser er verdiforringende for sameiet som helhet.

Det er derfor et ufravikelig krav om at sameiet skal gå med å signere dokument om redusert byggeavstand at eieren av fyllingen i en stor grad tilbakefører tomten til opprinnelig stand les; grøntområde. Sameiet lar eier av fyllingen komme med forslag til løsninger som er praktisk gjennomførbart, før man etter enighet sammenfatter dette i en avtale signert av begge parter som beskriver utformingen av fyllingen samt tidsfrister for å gjennomføre disse tiltakene.»

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

«Forhold knyttet til opplysninger om avfall og utrangerte biler og båter, er forhold plan- og bygningsloven ikke direkte omhandler. Det kan virke som definisjon av hva som er avfall og utrangerte biler og båter er alt etter personlige oppfatninger. Dette bør ikke styres av følelser eller personlige meninger, men mer etter hvilke definisjoner lov og forskrift fastsetter og håndteres deretter.

At sameiet i merknaden fremmet et krav om at nabotomten skal tilbakeføres til opprinnelig stand, og da grøntområde, vil etter ansvarlig søkes oppfatning ikke harmonisere med hva eiendommen er regulert til, og sålede være i strid med plan. Slik ordlyden er i merknaden, vil det ikke være mye for hjemmelshaver å oppnå med å komme med løsninger opp mot sameiet da de allerede i klartekst har sagt at de krever at tomten skal tilbakeføres til opprinnelig stand og at den skal fremstå som grøntområde.

Eier av fyllingen kan ikke se at det er grunnlag for en privatrettslig avtale som beskriver utformingen av fyllingen da hele eiendommen er regulert til bebyggelse og en slik avtale kan legge begrensninger som vanskeliggjør gjennomføring av planen. Gjeldende plan for Holteveien 220 har ikke fastsatte kotehøyder på fylling.

Som det fremgår av redegjørelsen fra utbygger, Holtetoppen AS, ble tomten fylt opp ifb. med utvikling og utbygging av leilighetsbygg på naboeiendommene. Fyllingen har dermed vært synlig helt fra leilighetsbyggene ble ført opp og tatt i bruk. En vurderer derfor at fyllingen som ble etablert før leiligheter ble tatt i bruk ikke vil være til direkte sjenanse eller medføre tap av utsikt eller redusert solforhold da fyllingen ligger 1,5 -2 meter lavere enn bnr. 295(på ca. kote 25,5) samt at det er plassert en støttemur i felles grenselinje.»

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har ikke vært forelagt sektormyndigheter for uttalelse, da vi ikke kan se at deres saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Dispensasjoner:Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse:

«Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Etablert fylling ligger i dag lavere enn naboeiendommen og vil på ingen måte ha vesentlig negative konsekvenser opp mot de hovedhensynene pbl § 29-4 skal ivareta. Brannvern hensyn vil ikke gjøres gjeldende i denne saken da det her er snakk om fylling som ikke representerer noen reell brannfare.

Nabo har i mottatt merknad tilnærmet fremmet krav om at området tilbakeføres til et annet formål enn regulert arealformål. Sett i lys av arealformål og fremtidig arealutnyttelse av regulerte boligområder, vil en fjerning av utfyllt masse ha lite samfunnsnytte og negativ innvirkning på miljø og ikke minst belastning på nærområdet og infrastrukturen ved at det må inn tunge maskiner og kjøretøy i en periode for borttransportering av fyllmasser.

Ser en dette opp mot det faktum at fyllingen har ligget der i flere år, vil det være lite hensiktsmessig og ikke minst være en stor økonomisk konsekvens for hjemmelshaver. Selv om plan- og bygningsloven ikke tar hensyn til økonomiske forhold, mener ansvarlig søker at det bør tas med i en helhetsvurdering når en vurderer samfunnsnytte og miljøaspektet.

Slik fyllingen er etablert, ligger den helt inntil felles grenselinje til bnr. 295. Som det fremgår av bilder, flyfoto samt kommunens kart, er det etablert en støttemur parallelt med eiendomsgrensen. Dersom fyllingen vedtas fjernet, må det avklares hvem som er ansvarlig for evt. fundamentering til nevnte mur. Ut ifra de opplysninger ansvarlig søker har klart å få oversikt over, kan ikke hjemmelshaver si at de er kjent med at det skal ha blitt gitt skriftlig samtykke til plassering av mur i felles grenselinje.

Det må også reises spørsmål om leilighetsbygget på bnr. 295 kan bli påvirket negativt da det er plassert ca. 3 meter fra nabogrensen. Plasseringen er således i samsvar med regulert byggegrense. Fyllingens beliggenhet er på en lavere kotehøyde enn bnr. 295, og på samme kotehøyde som bnr. 296. Tomten har derfor en naturlig plassering i terrenget med tanke på visuelle kvaliteter.

Fyllingen har etter ansvarlig søkers vurdering en god plassering i forhold til de bygde naturlige omgivelsene når en tar utgangspunkt i regulert arealformål.

Ser en opp mot hva lovens krav om byggeavstand er ment til å ivareta, vil en dispensasjon på ingen måte medføre vesentlige ulemper for bnr. 295. Fyllingen ligger på areal regulert til boligbebyggelse, og vil således ikke vanskeliggjøre gjennomføring av reguleringsplanen.

Bebyggelsesplan vil, slik vi vurderer det følge krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Utarbeidelse av plan vil etter vår vurdering medføre betydelig kostnad sett i forhold til sakens omfang. Utarbeidelse av plan vil ikke tilføre mer informasjon eller dokumentasjon enn det en kan ta stilling til gjennom dispensasjonsavklaring da tiltaket som nevnt kun er begrenset til det som omhandler terrenginngrep, vegetasjonsinngrep og planeringshøyder.

En dispensasjon vil ikke vesentlig tilsidesette planen som styringsverktøy da det pr. i dag ikke er planer om andre tiltak i form av utbygging. Videre vil ikke en dispensasjon hindre gjennomføring av planen. Regionale eller nasjonale interesser blir ikke berørt.

I denne saken er det kun vurdering av terrengmessig inngrep som saken omhandler. Det er pr. i dag ikke planer om videre utbygging/utvikling av eiendommen. Fremtidig utbygging av tomten, Be4 vil fortsatt være styrt av planbestemmelsen § 2.»

Byggesaksenhetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan samt plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Tiltaket medfører at avstand til nabogrenser blir mindre enn 4 meter, for tre av de aktuelle eiendommene er det innhentet erklæring, men ikke fra den fjerde. Videre er det krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan før utbygging av de enkelte delområdene.

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1998, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Reguleringsplan fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven**§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering med hensyn på avstand til nabogrense, plan- og bygningsloven § 29-4:

Plan- og bygningsloven § 29-4 retter seg mot byggverk, og begrepet byggverk er en samlebetegnelse som dekker alle former for tiltak som omfattes av loven, ikke bare bygninger. For varige konstruksjoner og anlegg gjelder PBL § 29-4 så langt den passer. Kommunen legger til grunn at PBL § 29-4 kan passe for tiltak som for eksempel fyllinger.

Ifølge PBL § 29-4 tredje ledd bokstav a) kan kommunen godkjenne at tiltak plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Det er ikke innhentet samtykke fra én av naboeiene i denne saken, og det er derfor søkt om dispensasjon. Plan- og bygningsloven § 29-4 gir bygningsmyndighetene hjemmel til å styre bl.a. tiltakenes plassering på tomta.

Formålet bak bestemmelsen er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys, sol og luft mellom bygg, en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en

oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser, samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Byggesaksenheten anser omsøkte fylling til ikke å være vesentlig i strid med hensynet bak bestemmelsen, eller formålet bak denne. Fyllingen vil ikke ta lys, sol eller utsikt fra naboens eiendom, og hensynet til brannvern er irrelevant i saken.

Vurdering med hensyn på plankrav:

Hensyn bak krav om detaljreguleringsplan før utbygging er at det skal sikres en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i det aktuelle området. Plankrav skal sikre at saken blir forsvarlig opplyst, og at de aktuelle interesser blir vurdert i et helhetsperspektiv. Plankrav bidrar til å styre den samlede arealutnyttelsen i området.

En planprosess vil normalt sikre bredere medvirkning fra naboer og andre berørte i og utenfor, det aktuelle planområdet enn en dispensasjonssøknad og behandlingen av den.

En reguleringsplan er også demokratisk forankret ved at den vedtas av kommunestyret. En reguleringsprosess sikrer forutsigbarhet for omgivelsene, ved at utbygging må skje innenfor reguleringsplanens rammer fremfor å vurderes fra sak til sak i dispensasjonsvurderinger. Vi bemerker også at en reguleringsplan skal inneholde arealformål for hele planområdet, og at den skal ha bestemmelser om tillatt grad av utnytting i områder som reguleres til bebyggelse og anlegg. Hvilke bestemmelser og hensynssoner som i tillegg er nødvendige vurderes i reguleringsprosessen.

I denne saken dreier det seg om en fylling på en eiendom som er avsatt til boligformål. Fyllingen er ikke vesentlig i strid med formålet, og videre utbygging av eiendommen vil ikke kunne finne sted uten at det utarbeides en detaljreguleringsplan.

Hensynene bak plankravet sammenfaller i stor grad med hensyn i lovens formålsbestemmelse. Det følger av PBL § 1-1 om lovens formål at planlegging skal sikre forutsigbarhet for alle berørte interesser. Betydelige avvik, herunder permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner. Vi anser ikke at det foreligger et betydelig avvik fra planen i denne saken.

Ut fra dette konkluderer byggesaksenheten med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Dersom dispensasjon **kan** gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering med hensyn på avstand til nabogrense:

Ved en vurdering av byggeavstand til nabogrense, må det foretas en avveining av tiltakshavers ønske opp mot hensynet til naboen, og avgjøres etter en interesseavveining der de ulemper tiltaket påfører omgivelsene skal avveies mot tiltakshavers fordeler ved å få plassert tiltaket som omsøkt. Kommunen kan ikke se at ulempene for naboene i denne saken, er av en slik karakter at det veier tungt for å avslå søknaden. Tap av utsikt, eller tap av sol, anses ikke å være av vesentlig

karakter i denne saken. Heller ikke forholdet til brannvern hensyn anses å være problematisk. Dette er forhold som taler i favør av dispensasjon.

Den omsøkte fyllingen ligger noe lavere enn naboens eiendom, ansvarlig søker opplyser at forskjellen er 1,5 – 2,0 meter. Fyllingen var også etablert før leilighetene ble tatt i bruk. Det ble gitt ferdigattest for nabobygget i 2014, og oppfyllingen startet i 2011. Slik sett var denne fyllingen kjent for beboerne da de tok leilighetene i bruk, og dette må anses å være tungtveiende til fordel for dispensasjon. Selv om man skal behandle saken som om tiltaket ikke var utført.

Videre må det ses på som en vesentlig fordel at fjerning av fylling vil kunne føre til vesentlig ulempe for nabolaget i form av støv og støy. Og at det må i så fall gjøres en omfattende vurdering av om dette vil påvirke nabobebyggelsen og stablesteinsmur i grense mot nord. Selv om tiltaket skal behandles som om ikke det var utført, finner kommunen å vektlegge dette i vesentlig grad i favør av dispensasjon.

Vurdering med hensyn på plankrav:

I denne saken er det snakk om en fylling som altså må anses som bebyggelse. Den aktuelle planbestemmelsen sier at før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides bebyggelsesplan. Plankravet kan oppfattes å gjelde bygninger, men i og med at det i en slik plan skal redegjøres for blant annet planeringshøyder, finner vi at plankravet gjelder.

Det anses som et forhold i favør av dispensasjon at tiltaket i en plansammenheng ikke kan anses som vesentlig, og at det ikke er i strid med formålet i overordnet plan. Likeledes at videre utbygging av eiendommen fortsatt vil være styrt av plankravet i bestemmelsen § 2.

Det er også en tungtveiende fordel at oppfylling gjøres ved bruk av stedlige masser, og at man unngår bortkjøring av disse ved utbygging av naboeiendommene. Dette vil være fordelaktig både for utbygger, hjemmelshaver og i forhold til omgivelsene og miljø.

Tiltakshavers eiendom blir mer helhetlig og brukervennlig, og en fylling som omsøkt vil ikke være til hinder for en senere detaljregulering av eiendommen.

Ulempen med at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor planområdet, men også i resten av kommunen. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Det omsøkte tiltaket er ikke i strid med formålet i overordnet plan, og er heller ikke til hinder for utvikling av fremtidig detaljreguleringsplan, og vi kan derfor ikke se at faren for uheldig presedens er til stede.

Den aktuelle naboens klage anses i størst grad å angå selve bruken av fyllingen, altså til parkering av biler, båter og andre ting. Søker opplyser at avkjørsel fra GB 92/296 vil bli stengt, og dermed vil muligheten for innkjøring ikke lenger bli mulig. Nabo ønsker at området skal tilbakeføres til grøntområde slik det var før fyllingen ble etablert. Dette er en eiendom som er regulert til boligformål, og hvordan tiltakshaver ønsker å utnytte eiendommen med hensyn på blant annet beplantning, styres ikke av plan- og bygningsloven. Det er heller ikke satt bestemmelser om dette i gjeldende plan.

Byggesaksenheten mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon for dette tiltaket innvilges.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, følger det at kommunen «kan gi» dispensasjon. Dette betyr at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Selv om fyllingen er omfattende, anses den ikke å være av slik karakter at det bør utarbeides en detaljert plan for området. Dette vil være både tids- og ressurskrevende. Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggesaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Tilsyn:

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er gjennomført skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2022.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra PBL § 29-4	5069	6 100
Dispensasjon fra plankrav (50 %)	5068	8 500
Kartavgift	5032	1 000
Saksbehandling vesentlig terrenginngrep	5059	8 800
Totalt gebyr å betale		24 400

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Rose Marie Hansen
Holteveien 220
4639 KRISTIANSAND S

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#).
Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:

Site plan
Plan drawing existing

Kopi til:
HOLTETOPPEN AS
Rose Marie Hansen
Nar Jensen
Christopher Strand Vindenæs
SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

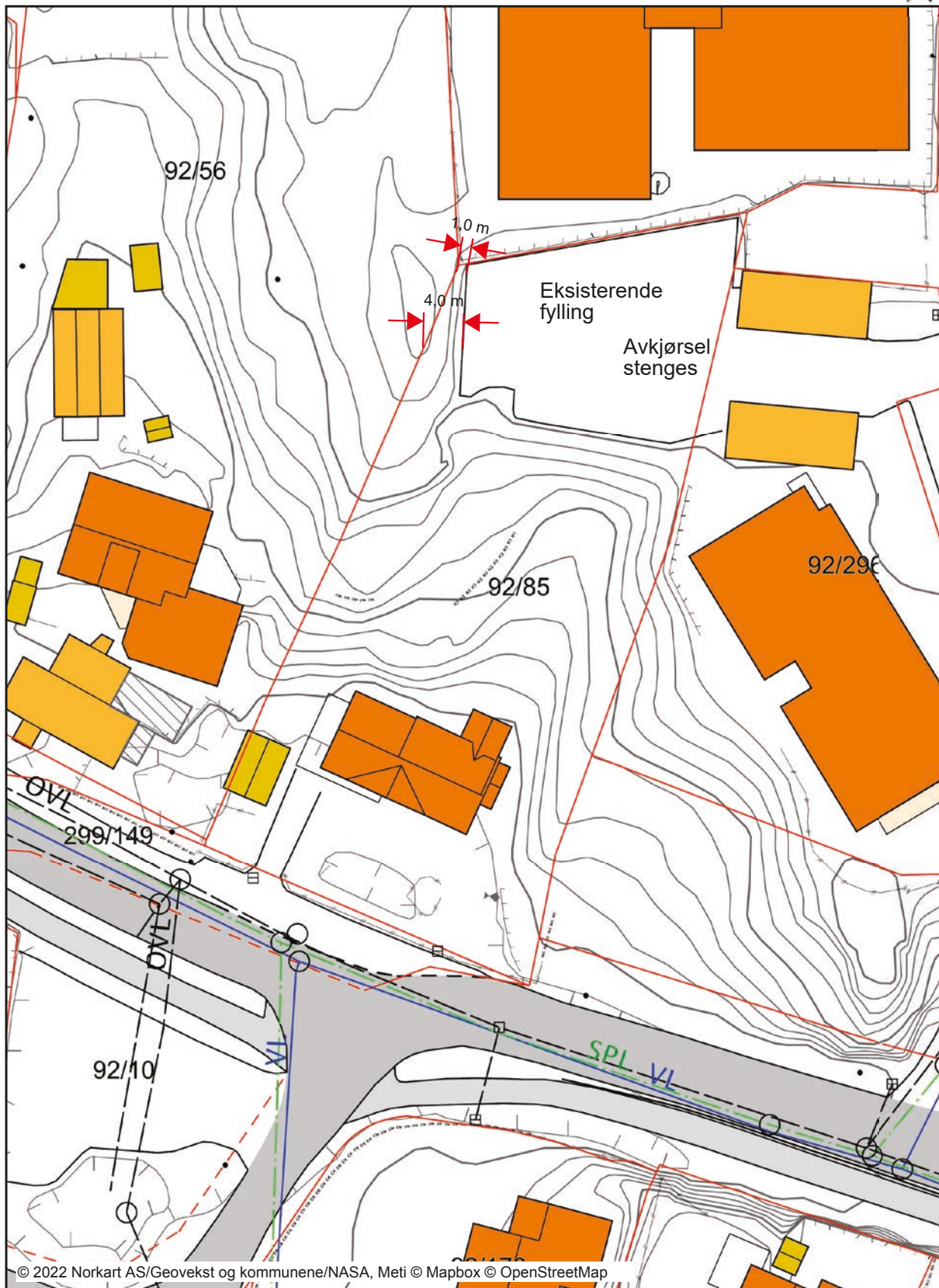
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Ettergodkjenning av eksisterende fylling 92/85

Dato: 15.09.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





Org. nr. 852600012
TOMTESLSHAPET AS
ARILD DAHL 07076035533



Doknr: 375009 Tinglyst: 12.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

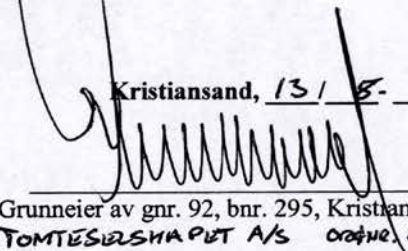
ERKLÆRING

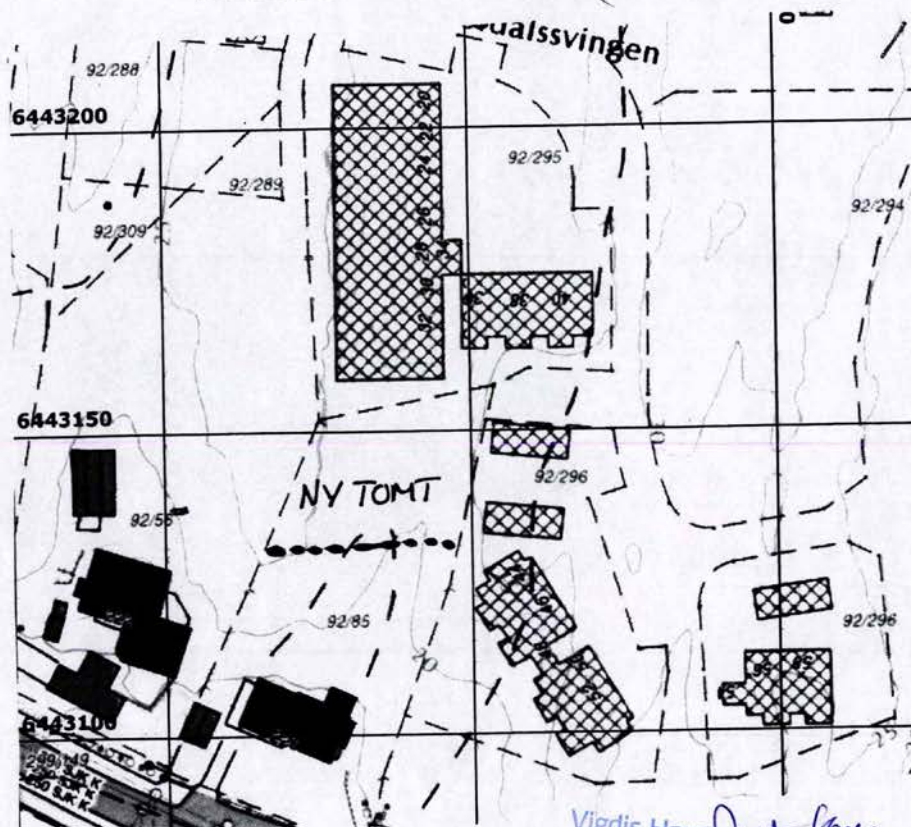
Undertegnede, den til enhver tid eier av gnr. 92, bnr. 295, Kristiansand Kommune, aksepterer at nåværende og fremtidige eiere av gnr. 92, bnr. 85 i Kristiansand kommune:

- Kan fradele en tomt for enebolig.
- Bebygge tomten med en enebolig på et nivå (1. etasje). Maks mønehøyde cote. 31,5.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 92, bnr. 295 i Kristiansand Kommune.

Kristiansand, 13 / 5 - 13


ARILD DAHL
Grunneier av gnr. 92, bnr. 295, Kristiansand kommune 1001
TOMTESLSHAPET AS Org. nr. 852600012



Side 1 av 1

Vigdis Haugan
Eiendomsmegler MNEF
Eiendomsmegler



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Holteveien 220

Dato: 28.10.2025

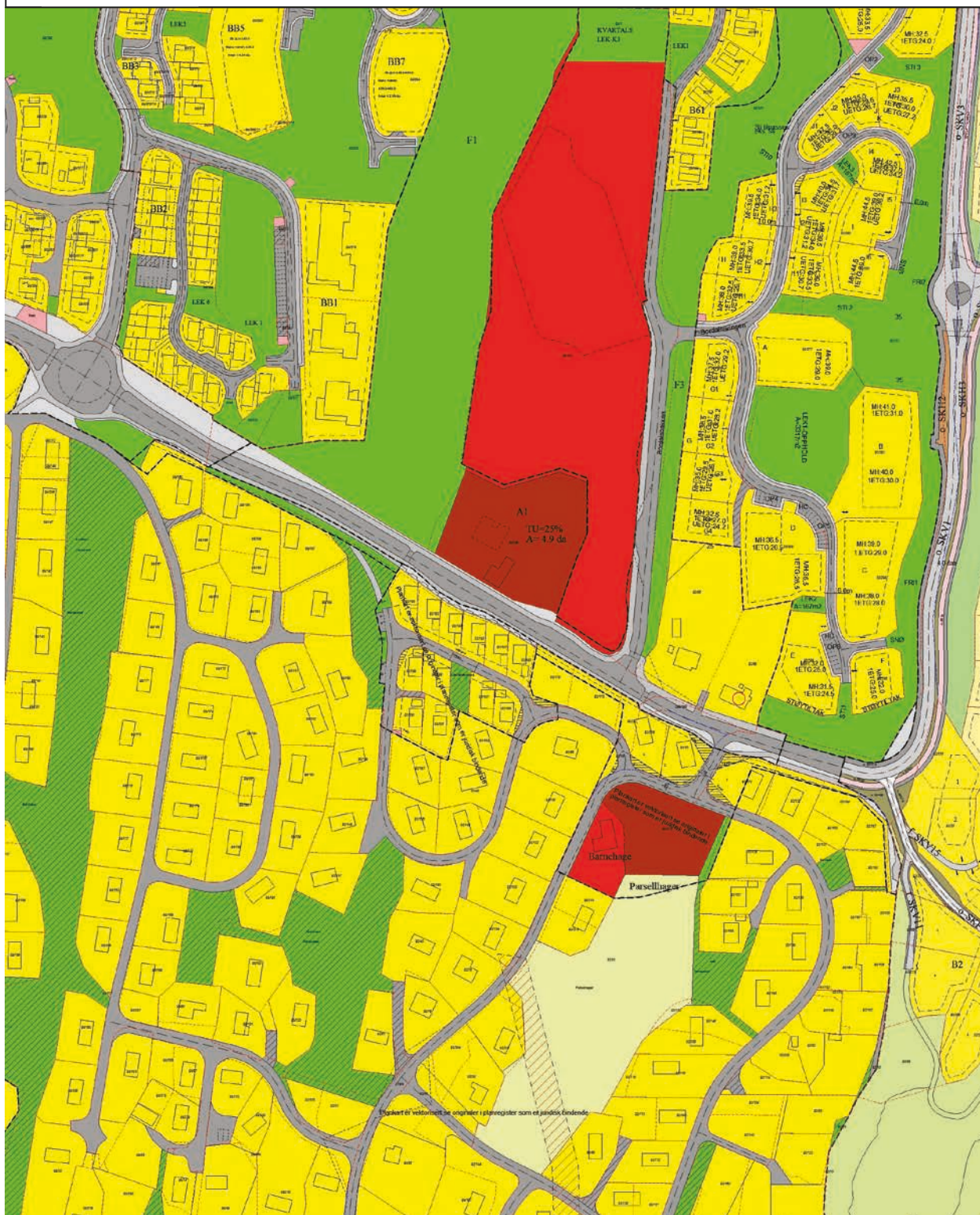
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 741

Reguleringsplan for

TØMMERSTØ, FELT FIDJE.

Gnr.95 Bnr.1 og 5 samt Gnr.92 Bnr.6 og 25 m.flere.

Randesund i Kristiansand kommune.

Godkjent av bystyret 16.9.1998.

§1. Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

Boliger

Eksisterende boliger

Eksisterende fritidsbebyggelse

Offentlige formål: Undervisning (skole)

Trafikkområder:

Kjøreveier m/ fortau og grøfter

Gang-/ sykkelveger

Bussholdeplasser

Friområder:

Friområde/ lekeplass

Spesialområder:

Kommunaltekniske anlegg (trafo, høydebasseng)

Frisiktsoner

Pr. vei med almen. rett til ferdsel.

§2. Felles bestemmelser for byggeområder

Før utbygging av de enkelte delfelt igangsettes, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen m/ bestemmelser skal redegjøre for:

-tomtedeling og byggegrenser

-bebyggelsens (herunder også garasjer) plassering, etasjetall, høyder, takform, evt.

-brannskiller

-parkeringsplasser

-adkomstveger, interne gangveier

-lekeplasser

-terrenginngrep, vegetasjonsinngrep, planeringshøyder

-trafikkstøy

Byutviklingsstyret skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt at bygninger i samme byggefelt får enhetlig og harmonisk utførelse.

Det skal på den enkelte boligeiendom eller i fellesanlegg, opparbeides parkerings- og garasjeplasser i samsvar med kommunens vedtekter til pbl. § 69.

§3. **Områder for eksisterende boliger.**

Eksisterende bebyggelse opprettholdes som vist på planen. I områder for eksisterende boliger kan det tillates nybygg der forholdene ligger til rette for dette. T-BYA - 200m², maks. 2 etasjer + loft. Før byggetillatelse blir gitt, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.

§4. **Områder for boliger**

I områder for boliger B1 og B3-8 kan det oppføres eneboliger, rekkehus og 2-4 mannsboliger. Områdene er på reguleringsplanen beskrevet med en tomteutnyttelse (TU) på 35%. I område for boliger B2 kan det oppføres boliger med høyere utnyttelse. Området er på reguleringsplanen beskrevet med tomteutnyttelse (TU) på 50%. Bebyggelsen skal redegjøre for valg av boligtyper.

Innenfor hvert boligområde skal det innpasses lekeplasser ihht. kommunens vedtekter til pbl 69. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytting.

§5. **Område for offentlig bebyggelse.**

I område O1 tillates det oppført bygninger til bruk for skole. Bygningsmassen tillates oppført i 3 etasjer + underetasje.

Det skal utarbeides utomhusplan for området. Skolens utomhusområde skal være ferdig opparbeidet når skolen tas i bruk.

§6. **Område for allmennyttig formål, barnehage**

I område A1 tillates det oppført bygninger til bruk for barnehage. Bygningsmassen tillates oppført med en gesimshøyde opp til 4 meter og en mønehøyde inntil 7 meter. Tomteutnyttelsen (TU) skal ikke overstige 25%. Eksisterende låvebygning tillates revet. Det skal utarbeides utomhusplan for området.

Eksisterende låve skal fotodokumenteres før riving og det skal utarbeides en enkel målsatt skisse av grunnplanen. Foto og plan sendes fylkeskommunen.

§7 **Trafikkområder**

Trafikkområder opparbeides som vist på planen. Trafikkområdene består av kjøreveger, fortau/gang- og sykkelveger, busslommer samt annet vegareal. Plan for arrondering av skjæringer langs Mortensvei skal utarbeides og godkjennes innen igangsetting.

§8 **Friområder**

I friområder, herunder også friområde i sjø, kan det oppføres innretninger som er nødvendig for bruken av området. Det samme gjelder etablering av veier og stier. Det skal utarbeides marksikringsplan. Eksisterende steingjerder og verdifull vegetasjon søkes bevart.

§9 **Spesialområde - kommunaltekniske anlegg**

Område for kommunaltekniske anlegg, trafo og høydebasseng er vist på planen.

§10 **Spesialområde - frisiktsoner**

I frisiktsonene kan det ikke bygges eller beplantes høyere enn 0,5 m over nærmeste veibane.

§11. **Spesialområde - pr. vei med almennh. rett til ferdsel**

Eksisterende adkomstvei til boliger skal være åpen for alminnelig ferdsel til friområde/naturområde.

§12. **Rekkefølge av utbyggingstiltak**

Utbedring av Kystveien og Mortensvei fram til Fidjeåsveien med gang- og sykkelsti skal være fullført før innflytting i delfelt B1 og B2. Videreføring av Mortensvei skal være fullført før innflytting i delfeltene B3 - B8.

Det tillates oppført 100 boenheter innen skolen er ferdigstilt.

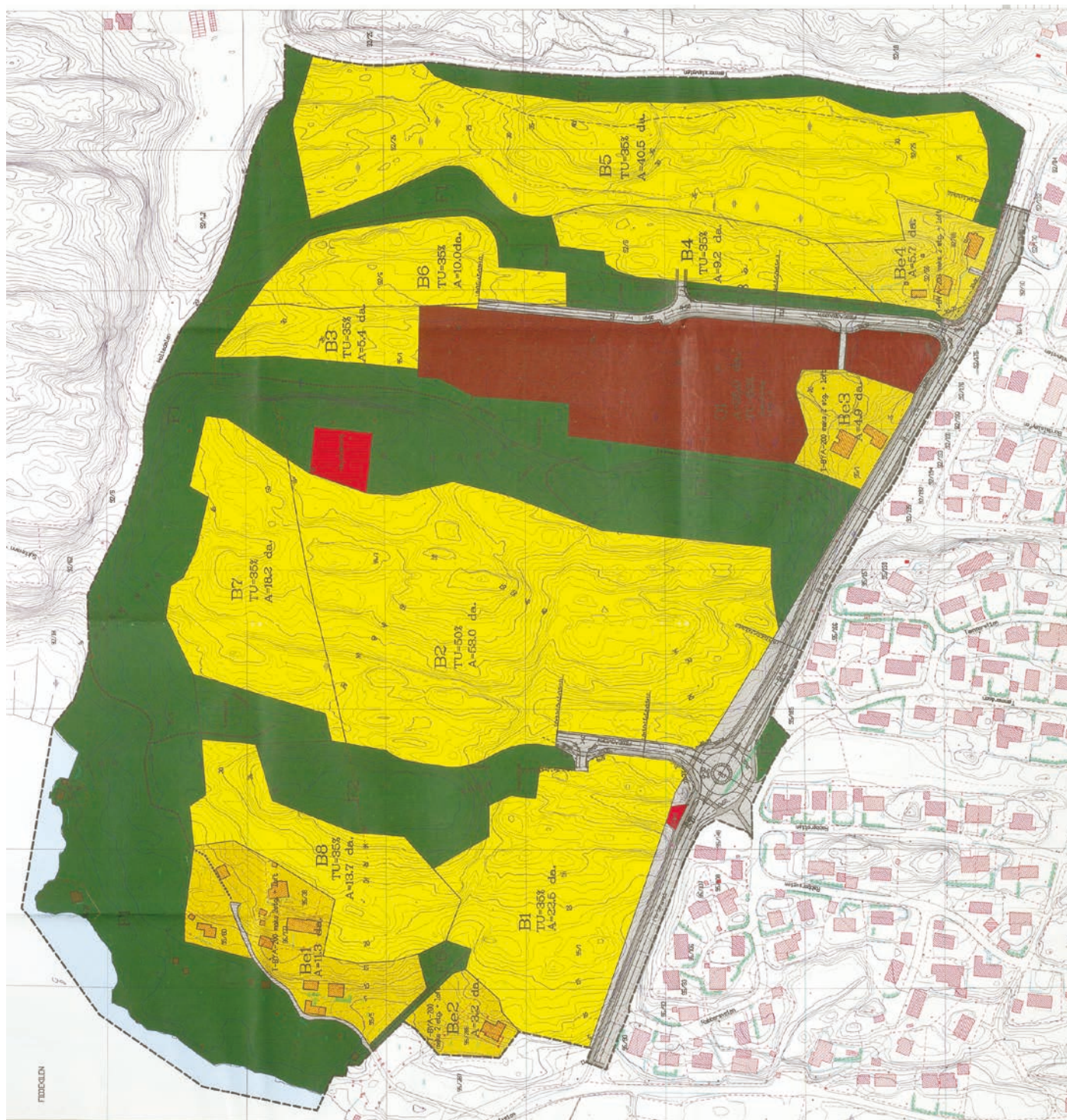
Støy skal beregnes, tiltak utformes og gjennomføres før tomtene bebygges.

For område A1 skal støyskjermingstiltak mot Holteveien være gjennomført og uteområdet være ferdig opparbeidet, når barnehagen tas i bruk.

Kristiansand 17.12.97

Rev. A	09.03.98
Rev.B	17.04.98
Rev.C	10.06.98
Rev.D	27.02.99
Rev.E	05.06.02

Godkjent av bystyret i møte 16.09.98 som sak nr. 137
Reg. endring vedtatt byutviklingsstyret 26.09.2002 som sak nr. 355.



TEGNFORKLARING

PBL 25 REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRADER

(PBL 25 1. ledd nr. 1)



Områder for boliger m. tilh. anlegg



Områder med eks. boliger mm.



Områder for offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRADER

(PBL 25 1. ledd nr. 3)



Kjørevei m. fortau og grøft



Gang- og sykkelsti



Bussholdeplass

OFFENTLIGE FRILSOMRADER

(PBL 25 1. ledd nr. 4)



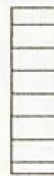
Frilandsområde/lekeplass



Frilandsområde 1 sjø

SPECIALOMRADER

(PBL 25 1. ledd nr. 6)



Frilandsområde

STREKSYMBOLER MV.



Planens begrensning



Formålsgrense



Byggegrense



Eks. eiendomsgrenser



Friskiltlinje vei



Sti



Omriss av eks. bebyggelse som inngår i planen

Reguleringsplanen omfatter hele, eller deler de følgende gards- og bruksnummer:

92/25, 92/6, 95/1, 95/5, 95/60, 95/122, 95/38, 95/286, 95/28, 95/46, 95/148, 95/144, 92/5, 92/10, 92/56, 92/85

Kartmålestokk 1:1000

Kommunaltekniske anlegg Pr. vei med almennh. rett til ferdsel	0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m
REGULERINGSPLAN FOR TØMMERSTØ - FELT FIDJE MED TILHØRENDE BESTEMMELSER	Kartblad: Kartprodusent:

**Deres ref./deres dato:**

HANSEN ROSE MARIE
Holteveien 220
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:

Torjus Granli Lindberg

Dato: 09.01.2025

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Holteveien 220-H0101

Gårds- og bruksnr: 4204-92/85

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 4204-92/85, Holteveien 220-H0101 den 16.12.2024

Tiltak: Tilsyn

Status: Ikke utført

Årsak ikke utført:

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Torjus Granli Lindberg på telefon 47658881 eller på e-post til Torjus.Granli.Lindberg@kbr.no.

Med hilsen

Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem
Avvik:	for brensel. Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

-
- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
-
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
-
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg - ingen avdekkede forhold

Gjelder adresse: Holteveien 220-H0101

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

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

Status:

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

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

Ved eventuelle anmerkninger, må du logge inn på min eiendom.

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

Med hilsen

Kristiansandregionen brann og redning IKS

Nettside: www.kbr.no

Nabolagsprofil

Holteveien 220 - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Holte skole Linje M4, N4	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 12 km
Kristiansand Kjevik	20 min

Skoler

Kringsjø skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	5 min 2.1 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
MARITIM vgs. Sørlandet	19 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	16 min

«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

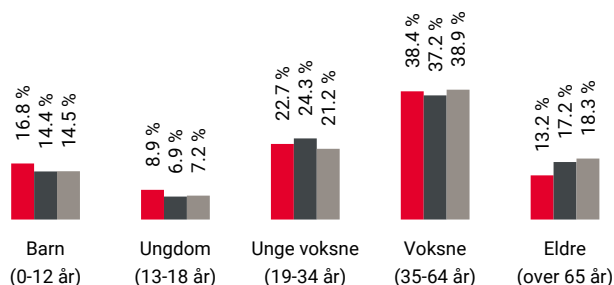
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rabbersvik/Tømmerstø/Fidj...	2 352	972
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	3 min 0.2 km
Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn	20 min 1.8 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	8 min
Kiwi Dvergsnes PostNord	20 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Holte skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Bordalen aktivitetsområde	7 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	8 min	🚗
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	11 min	🚗

Boligmasse



60% enebolig
10% rekkehus
19% blokk
11% annet

«Stille og fredelig, nærme barne- og ungdomsskole og naturen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

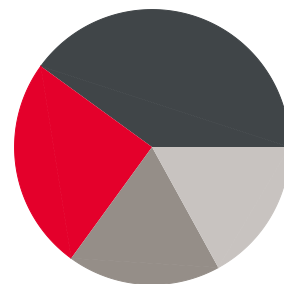
9 min 🚗



Apotek 1 Dvergsnes

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



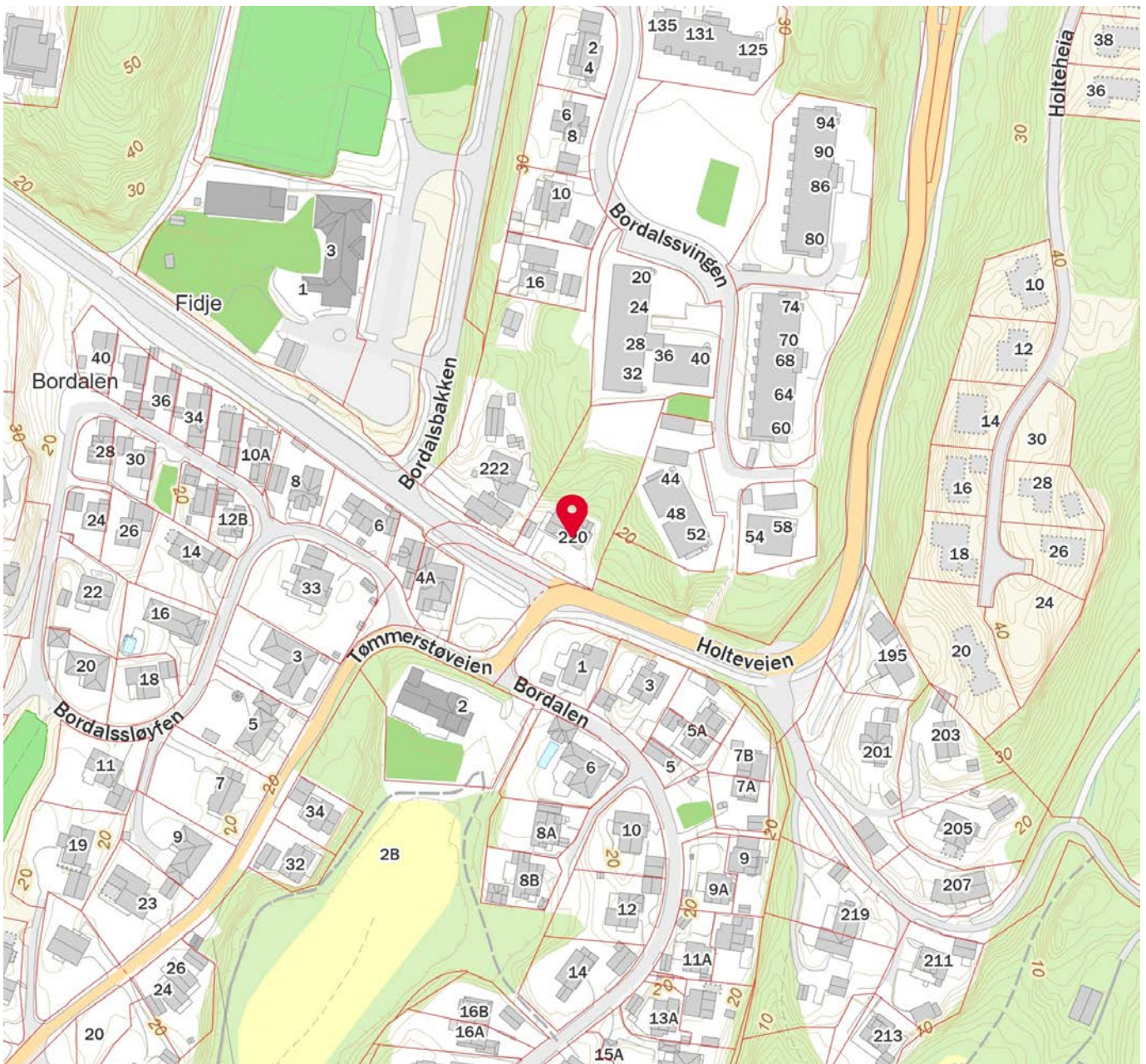
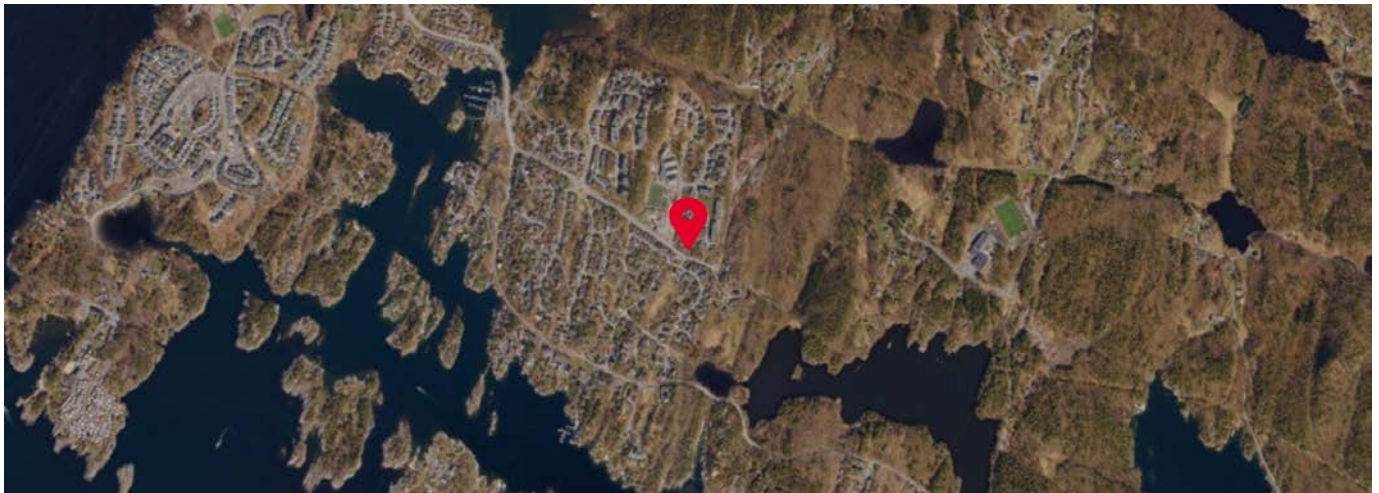
0%

45%

Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Holteveien 220
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre