

LUND

KUHOLMSVEIEN 119B, 4632 KRISTIANSAND S
ARKITEKTTEGNET SVÆRT PÅKOSTET BOLIG - SPEKTAKULÆR UTSIKT



Prisantydning: 23 500 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Drømmebolig ytterst på Kuholmen - sol fra morgen til kveld og spektakulær utsikt!

Velkommen til en innholdsrik bolig på hele 264 kvm BRA med god planløsning. Boligen er perfekt for deg som ønsker nærhet til både sjø og by! Her er det rikelig med plass til både storfamilien, hjemmekontor, hobbyrom eller gjester. Dobbel garasje gir deg trygg parkering og ekstra lagringsplass. Det er også lagt til rette for en enkel hverdag da det er avsatt plass til heis dersom det skulle bli behov.

Uteområdet er lettstelt og solrikt. Stor terrasse og hage som krever minimalt vedlikehold - Installerer du en robotklipper er det meste gjort.

Dette er et hjem for deg som setter pris på nydelig utsikt, plass, funksjonalitet og kvalitet. Boligen må oppleves!

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Adresse	Kuholmsveien 119B
Prisantydning	23 500 000,- + omk.
Totalpris	23 500 000,-
BRA-i/BRA Total	250/264 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2024
Tomt	645 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler/Daglig leder
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
24	Plantegning
27	Egenerklæring
32	Tilstandsrapport
80	Boligkjøperforsikring
82	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 250 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 264 kvm

TBA: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 kvm Gang, Gard/vaskerom, 2 boder, Garasje.

BRA-e: 14 kvm Sportsbod

1. etasje

BRA-i: 178 kvm Hall, Bad 1, Bad 2, Toalettrom, Stue/
kjøkken, 2 ganger, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3,
Soverom 4, Walk-in.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utsparing til heissjakt i 1 etasje er medregnet i BRA -i og opptar et areal på ca. 4 m².

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 skjønsmessig.

Boligen har vegger ute av 90 graders vinkler og buet vegg

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

645 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet med hage og beplantning. Asfaltert innkjørsel.

Beliggenhet

Velkommen til en sjelden mulighet – en innholdsrik tomannsbolig med en rå beliggenhet ytterst på idylliske Kuholmen! Her får du det beste av både natur og komfort, med en enestående panoramautsikt over innseilingen, havet og Oksøy fyr. Nyt sol fra tidlig morgen til sent på kveld – dette er virkelig et hjem der lyset og havet setter stemningen. Her bor du fredelig til –

med sjøen som nærmeste nabo og alle byens fasiliteter kun en liten kjøretur unna.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, datert 14.05.2025. Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

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

Standard

Takstmannens konklusjon:

Tomannsbolig med 1 etasje og underetasje oppført i 2024.

Boligen fremtrer i god teknisk stand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

Mur pussede fasade plater. Vinduer i tre med 3-lags glass utvendig kledd med aluminium. Inngangsdør, skyvedør og garasjeport. Støpt terrasse på terreng.

INNENDIG

Støpt gulv i underetasjen. Betongdekke som gulv i 1 etasje. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og malte himlinger. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad 1 har gulv/vegg med fliser og malt himling.

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og 1 dusjvegg.

Bad 2 har gulv/vegg med fliser og malt himling.

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og 1 dusjvegg.

Gard/vaskerom har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Innredning med vask.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Toalettrom har gulv med fliser, malte vegger og malte himling. Vegghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av plast. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. 194 liters varmtvannstank fra 2024. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer. Brannsløkkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng oppført på betong grunnmur.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer som står i boligen og fremvises medfølger. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkering i dobbel garasje i boligen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper

ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 23 500 000

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 7 644,- pr. år. Dette omfatter: Vann og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Dette beløpet varierer etter forbruk.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 26 568,-.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 818, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
24.06.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

23 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

587 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 23 500 000,00))

598 490,- (Omkostninger totalt)

24 098 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på

help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler/Daglig leder

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

16.05.2025





















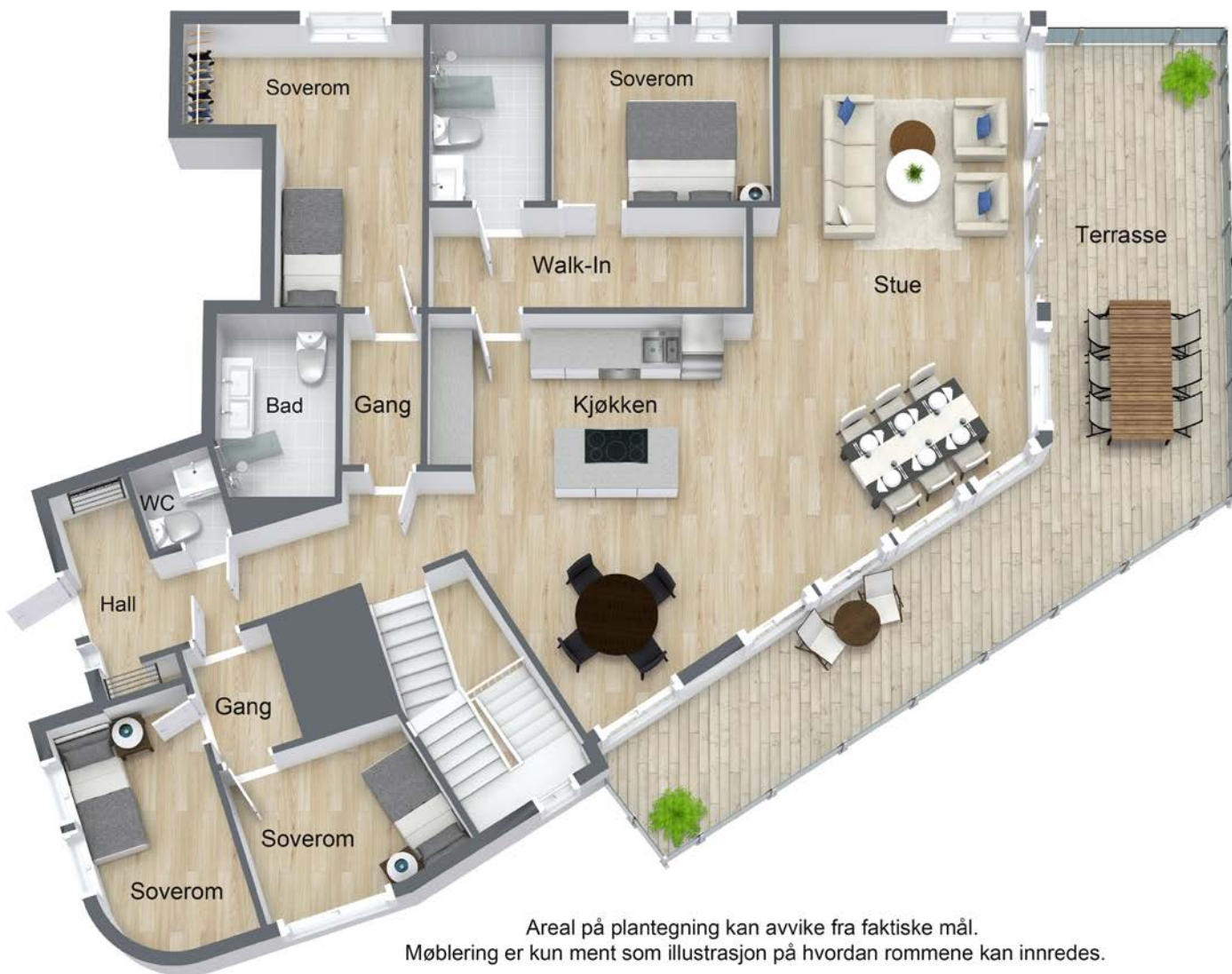




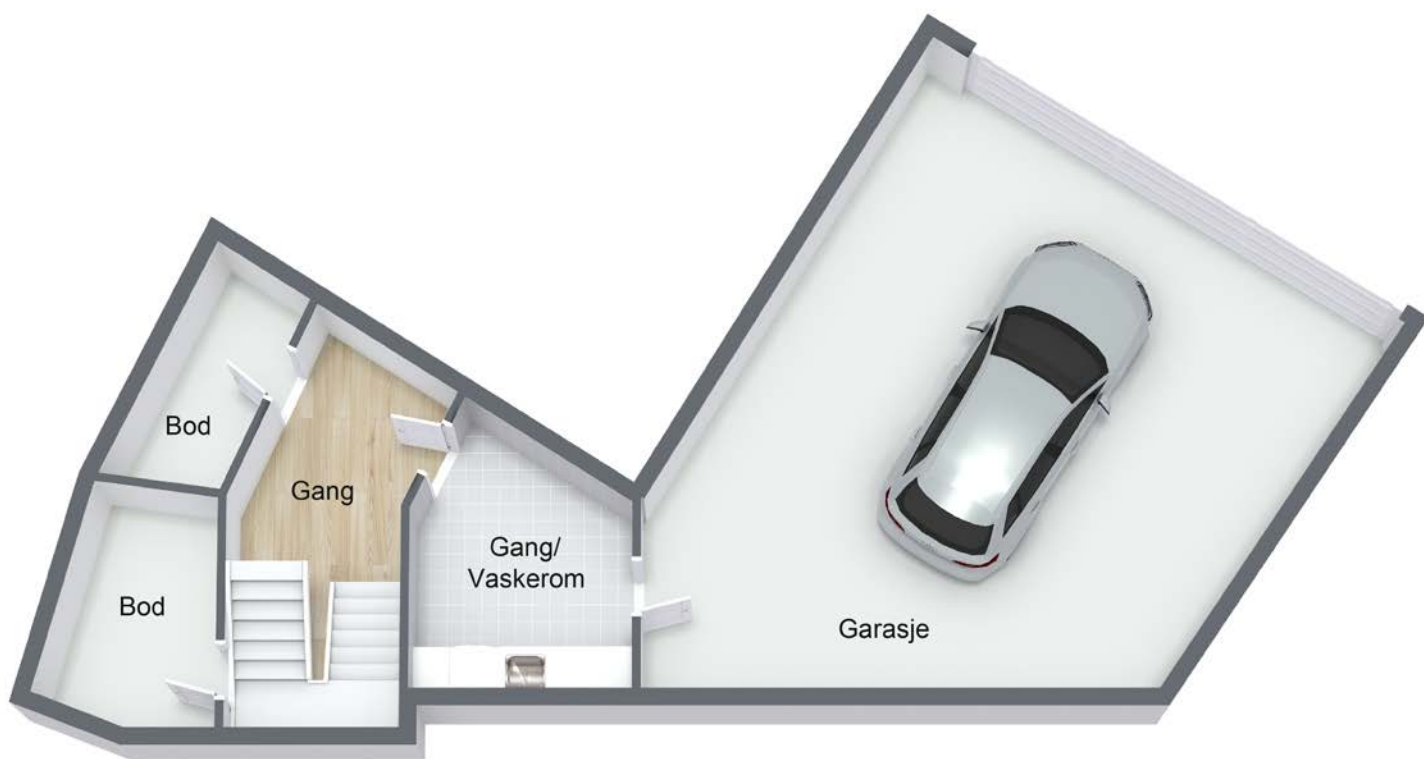




exbo



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1001250220

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001250220

Selger 1 navn

Kjell Olaf Nevland

Gateadresse

Kuholmsveien 119B

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4632

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Bico Bygg og Innredning

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

89928242

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Murerfirma
Arbeid utført av	MML

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nybygg
-------------	--------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvendige grøfter og pumpe er Aateigen.
Arbeid utført av	Rør i Sør as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg
Arbeid utført av	EK elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg

Arbeid utført av

Bico Bygg Og Innredning As

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001250220

Dette er et nybygg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Olaf Nevland	6ad07c50a60e25b49d119 81427fc8eda9a5f09af	14.05.2025 07:46:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250220

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kuholmsveien 119 B, 4632 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 152, bnr. 818, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 16579-5867

Referansenummer: AO1823

Autorisert foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen

Uavhengig Takstingeniør

ker-ols@online.no

905 44 402



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 parter har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med 1 etasje og underetasje oppført i 2024.
Boligen fremtrer i god teknisk stand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Mur pussede fasade plater. Vinduer i tre med 3-lags glass utvendig kledd med aluminium. Inngangsdør, skyvedør og garasjeport. Støpt terrasse på terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i underetasjen. Betongdekke som gulv i 1 etasje. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og malte himlinger. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og 1 dusjvegg.
Bad 2 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og 1 dusjvegg.
Gard/vaskerom har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Innredning med vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv med fliser, malte vegger og malte himling. Vegghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. 194 liters varmtvannstank fra 2024. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer. Brannsløkkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng oppført på betong grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

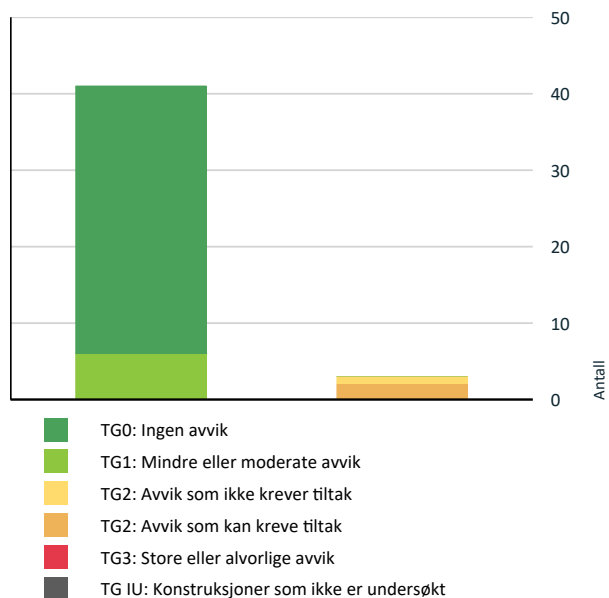
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

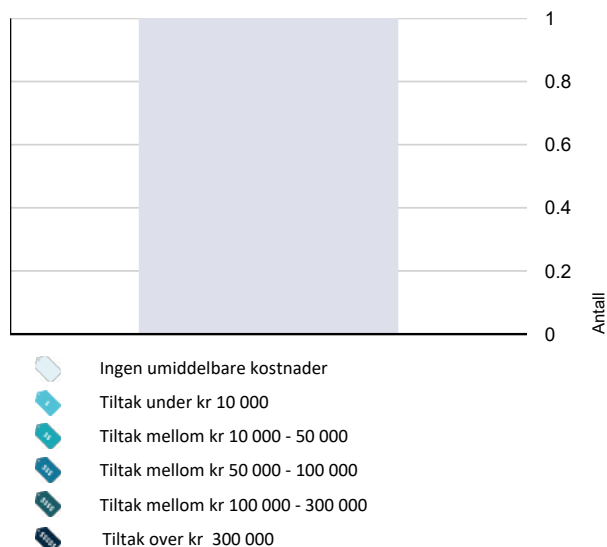
! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Veggkonstruksjon

Mur pussede fasader plater.

TG 0 Vinduer

Vinduer i tre med 3-lags glass utvendig kledd med aluminium.

TG 0 Dører

Inngangsdør, skyvedør og garasjeport.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse på terreng.

INNENDIG

TG 0 Overflater

Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og malte himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasjen. Betongdekke som gulv i 1 etasje.

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.

På det ene soverommet ble det målt høydeforskjell på 20mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

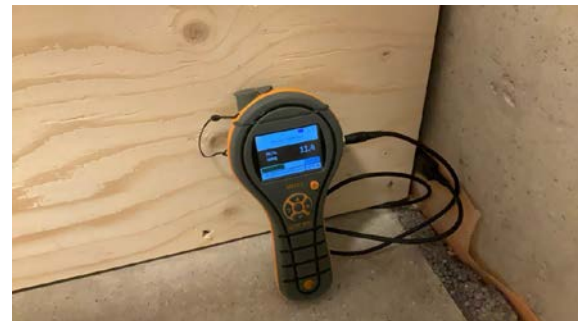
TG 1 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre. Radonmåling er ikke utført.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da de fleste vegger er av grunnmur av betong. Ved fuktmåling med pigger i treverk mot grunnmur under terreng ble det ikke påvist unormale forhold.



TG 0 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treutførelse.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Enkelt plassbygd trapp i treutførelse i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er åpen i trinn, åpent rekkverk og manglende rekke på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige slette dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

Generell

Bad fra 2024 med dokumentert utførelse i form av kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør datert 17.06.2024.

1 ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er totalt 35mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne. 27mm eikelist på dørterskel.

1 ETASJE > BAD 1

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett i slukrenne.



1 ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og 1 dusjvegg.

1 ETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er nytt/ubrukt.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra 2024 med dokumentert utførelse i form av kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør datert 17.06.2024.

1 ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er 27mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne. 25mm eikelist på dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i dusj har 12mm fall til slukrenne, men felt av gulv med lite fall/ikke fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Om det er behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett i slukrenne.



1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og 1 dusjvegg.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er nytt/ubrukt.

UNDERETASJE > GARD/VASKEROM

Generell

Gard/vaskerom fra 2024 med dokumentert utførelse i form av kontrollerkjøring fra uavhengig kontrollør datert 17.06.2024.

UNDERETASJE > GARD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Malte vegger og malt himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vannetthet.

UNDERETASJE > GARD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser og sokkel fliser. Det er 6 og 9mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dører til gulv ved sluk. 17 og 27mm eikelist på dørterskler.

UNDERETASJE > GARD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett i sluk.



UNDERETASJE > GARD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vask.

UNDERETASJE > GARD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > GARD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da gard/vaskerom er nytt/ubrukt.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Benkeventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulv med fliser, malte vegger og malte himling.

1 ETASJE > TOALETROM

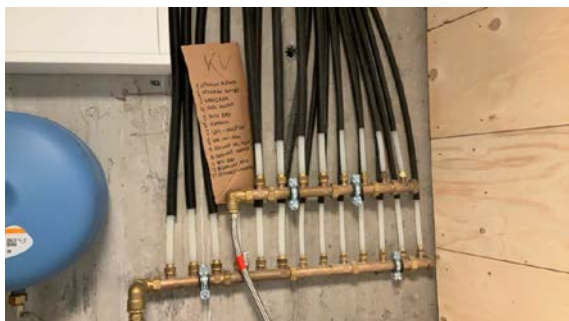
TG 0 Teknisk anlegg

Vegghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger av plast.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.



TG 0 Varmtvannstank

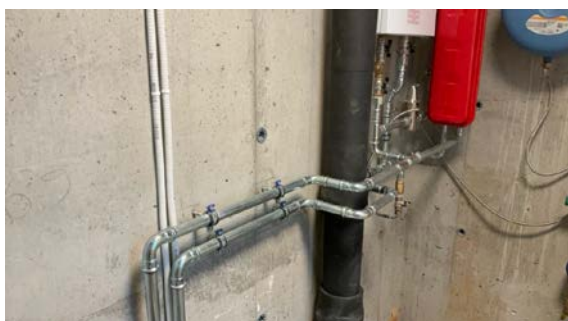
194 liters varmtvannstank fra 2024.

Tilstandsrapport



TG 0 Vannbåren varme

Vannboren varme med fordeler skap.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring datert 24.05.2024.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

5. 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

Tilstandsrapport

6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvilken type drenering/fuktsikring som er benyttet langs utvendig grunnmur.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på betong grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

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

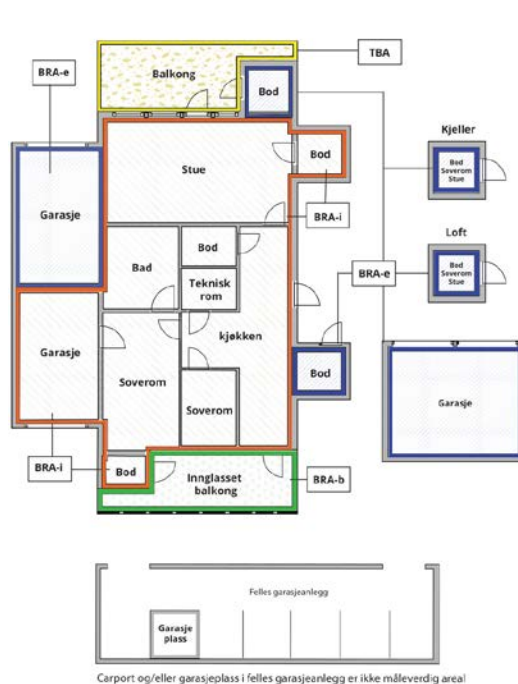
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	178			178	43
Underetasje	72			72	
SUM	250				43
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall, Bad 1, Bad 2, Toalettrom, Stue/kjøkken, 2 ganger, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Walk-in		
Underetasje	Gang, Gard/vaskerom, 2 boder, Garasje		

Kommentar

Utsparing til heissjakt i 1 etasje er medregnet i BRA -i og opptar et areal på ca. 4 m².

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.

Boligen har vegger ute av 90 graders vinkler og buet vegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygd i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	190	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Kjell Erik Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	818		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kuholmsveien 119 B

Hjemmelshaver

Bico Bygg og Innredning AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt og fint beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Forholdsvis flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 1,9m 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklaering/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/AQ1823>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter for Sameie Kuholmsveien 119A og 119B i Kristiansand kommune

1. EIENDOM - FORMÅL

Sameiets navn/adresse er: Sameie Kuholmsveien 119A og 119B i Kristiansand kommune, og sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 152, bnr 818 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 boligseksjoner og er oppdelt iht til tabell under her.

Seksjon nr	Adresse	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
1	Kuholmsveien 119B	Bolig	U. etg	73	250
			1. etg	177	
2	Kuholmsveien 119A	Bolig	U. etg	95	298
			1. etg	27	
			2. etg	176	
			Takterrasse		
2 stk.				548 m ²	548/548

Hoveddel, tilleggsdel, samt fellesarealer for hver etasje og seksjon kommer frem av plantegninger sammenholdt med tinglyst seksjoneringsbegjæring, tinglyst 5. juni 2024.

Denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

3. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte felles arealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

4. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 1 styremedlemmer. En person fra hver seksjon. Ledervervet rullerer. Styre må være representert med mer en halvparten av styre for å kunne ta beslutninger og styre signerer for sameiet med styreleder pluss 1 av styremedlemmene i sammen.

5. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonerings søknaden, lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, med senere endringer, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Den enkelte seksjonseier vedlikeholder alt innvendig av egen seksjon og innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes verandaer, dører og vinduer.

Alt utendørs areal i sameiet kan brukes for vedlikehold av begge seksjoner.

Utvendig vedlikehold og fellesutgifter som bygningsforsikring skal fordeles iht brøk. Renovasjon fordeles på pr seksjon. Øvrige felleskostnader skal fordeles etter - pr seksjon eller etter brøk. Sameie bestemmer hvilke utgifter som skal fordeles etter brøk eller pr seksjon. Der det er særlige grunner for



Kristiansand
kommune

NOVO ARKITEKTER AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02555-26
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.02.2022

Kuholmsveien 119 - 152/818 - bolig med to boenheter - vedtak - endring av tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 818 / 0 / 0
Ansvarlig søker: NOVO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Peder Mossmann

Vedtak

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 28.01.2022 og 22.02.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter utvendige boder og endret planløsning

Det foreligger ikke merknader/protester til endringssøknaden.

Ansvarlig søker har vurdert at tiltaket ikke berøre naboer, og har derfor ikke nabovarslet tiltaket. Det er innhentet samtykke fra tilstøtende naboeiendom. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, kan Plan og bygg fritatt endringstiltaket for ordinær nabovarsling da naboers/gjenboers interesser ikke berøres av tiltaket.

Tidligere tegninger og situasjonsplan mottatt 26.05.2020 erstattes av tilsvarende situasjonskart, fasadetegninger, snitt-tegninger og plantegning for 2. etasjeplan mottatt 28.01.2022 og plantegning for kjellerplan og 1. etasjeplan mottatt 22.02.2022.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens evt. vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for det endrede tiltak.

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:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 13.01.2021.

Søknaden:

Det søkes om endring av tillatelse ble mottatt 28.01.2022 med utfyllende dokumentasjon mottatt 22.02.2022. Det søkes om to utvendige boder som plasseres under terreng i nabogrensen mot eiendom gnr. 152m bnr. 815. Videre er det søkt om endring av planløsning på underetasjeplan der bod erstattes med soverom og endring av trappeadkomst og ny lysgrav på fasade nord mot kommunal vei.

Utvendige boder er oppgitt med et areal på 27m²

Spesielle forhold:

Plan og bygg vurderer at omsøkte endringer ligger innenfor tidligere innvilget dispensasjon.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplan for Kuholmstangen, plan nr. 21. Stadfestet 22.09.1950. Formål bolig.

Byggetomten:

Det vises til hovedvedtaket.

Estetiske krav:

Det vises til hovedvedtaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til hovedvedtaket.

Avstand til nabogrense:

Boder søkes oppført 0,2 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr. 152, bnr. 815.

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom bygg så lenge bodene i sin helhet plasseres under terreng .

Gjennomføringsplan:

Oppdatert gjennomføringsplan er mottatt i kommunen 28.01.2022.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Vi kan ikke se at sektormyndigheters saksområde blir berørt av omsøkte endringer. Det vises for øvrig til hovedvedtaket.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Plan og byggs vurdering:

De omsøkte endringen er vurdert å ligge innenfor tidligere godkjent dispensasjon. Det er videre ansvarlig prosjekterende sitt ansvar at tiltaket tilfredsstiller alle krav stilt i TEK17.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.

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

Tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Søknad om endring	5077	6 100
Totalt gebyr å betale		6 100

Gebyr ettersendes:
Peder Mossmann
Kuholmsveien 119
4632 Kristiansand S

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig rammetillatelse. 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

Håkon Andre Arnesen
Saksbehandler

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

3_KART_Situasjonsplan_Kuholmsveien 119_ vedlegg D-01_Situasjonsplan
4_TEGN_TegningNyFasade_Kuholmsveien 119_ vedlegg E06_ Fasade Sør og Øst
5_TEGN_TegningNyFasade_Kuholmsveien 119_ vedlegg E05_ Fasade Nord og Vest
8_TEGN_TegningNyPlan_Kuholmsveien 119_ vedlegg E-03 A20-03 Plan 2 Etasje
9_TEGN_TegningNyttSnitt_Kuholmsveien 119_ vedlegg E04_Snitt A og B
Kuholmsveien 119_ vedlegg E-01_A20-01 Kjellerplan.pdf
Kuholmsveien 119_ vedlegg E-02_A20-02 Plan 1. Etasje.pdf

Kopi til:
Peder Mossmann

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

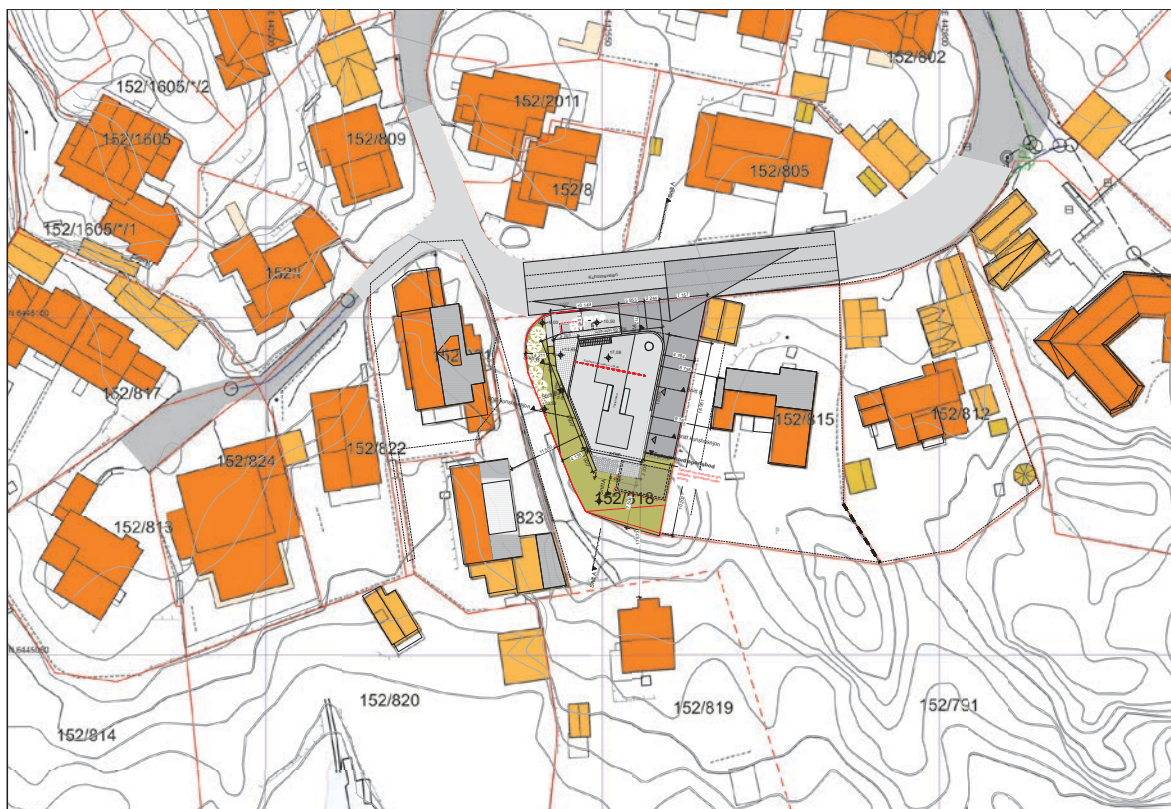
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

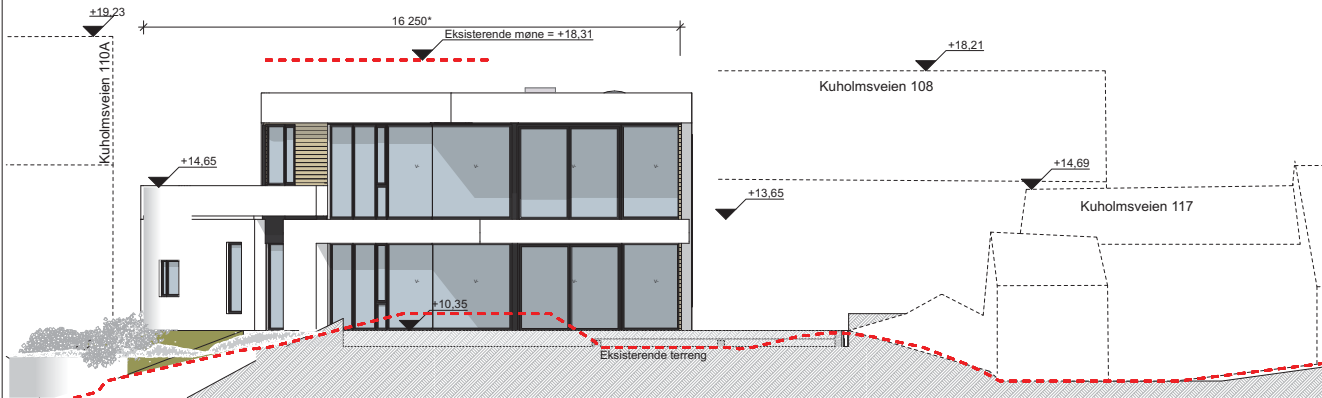
Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A10-01	Fase: Søknad	Tegnet: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Situasjonsplan	Målestokk: 1:500	Ark.: A3	Haydesystem: NN2000	Dato: 28.01.2022
					Rev.	.



Revisjon 01: 28.01.2022



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A40-02	Fase: Søknad	Tegnet: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Fasade Sør og Øst	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 28.01.2022
						Rev.: .



Revisjon 01, 28.01.2022

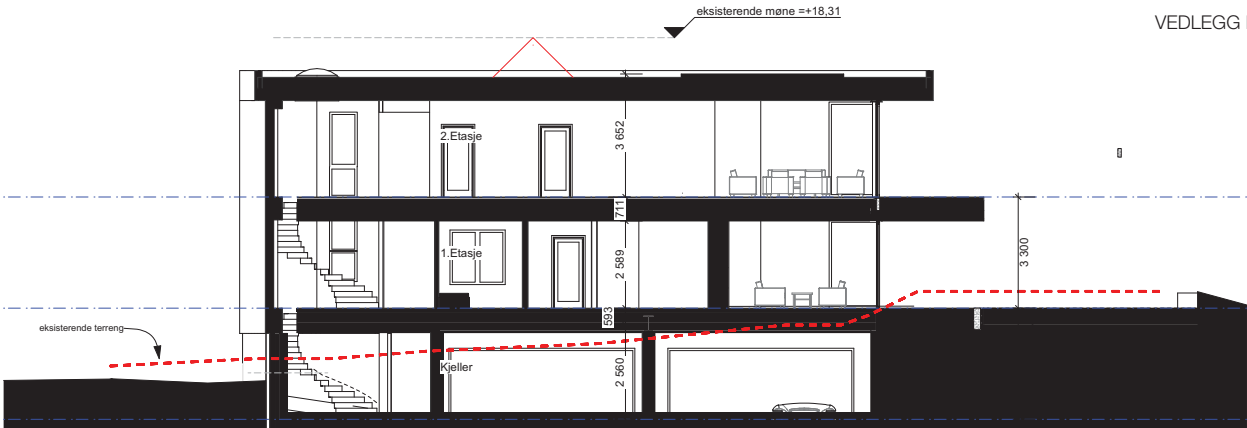
VEDLEGG E-03



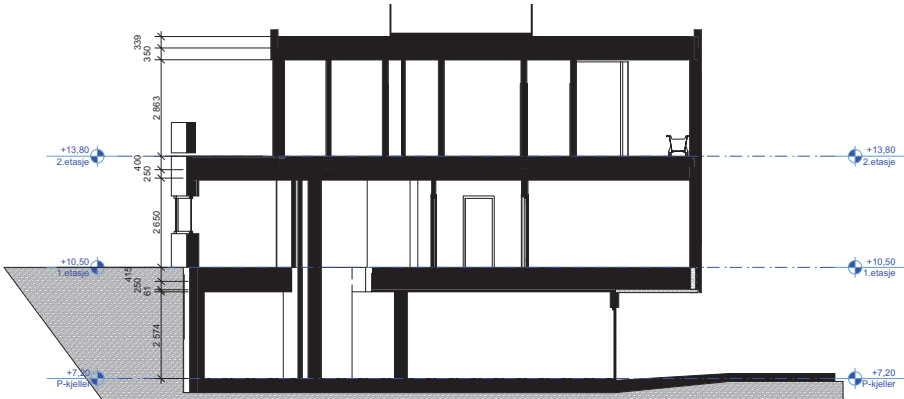
Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A40-01	Fase: Søknad	Tegnet: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Fasade Nord og Vest	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 28.01.2022



NOVO



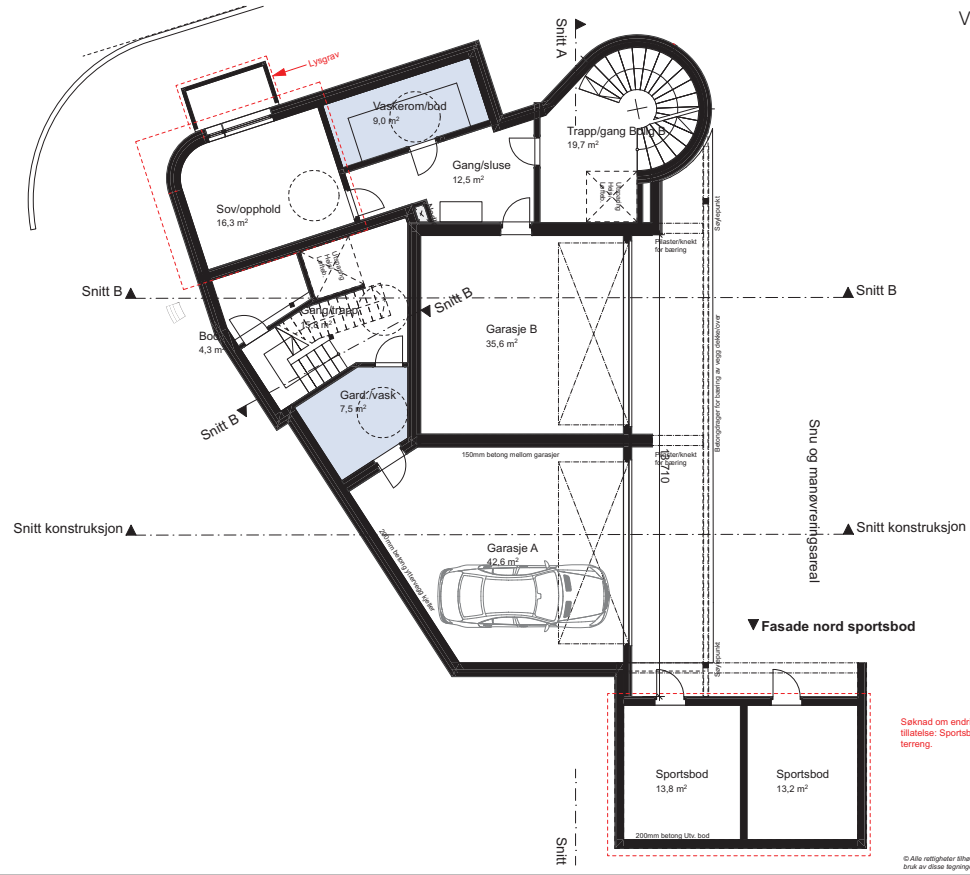
1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

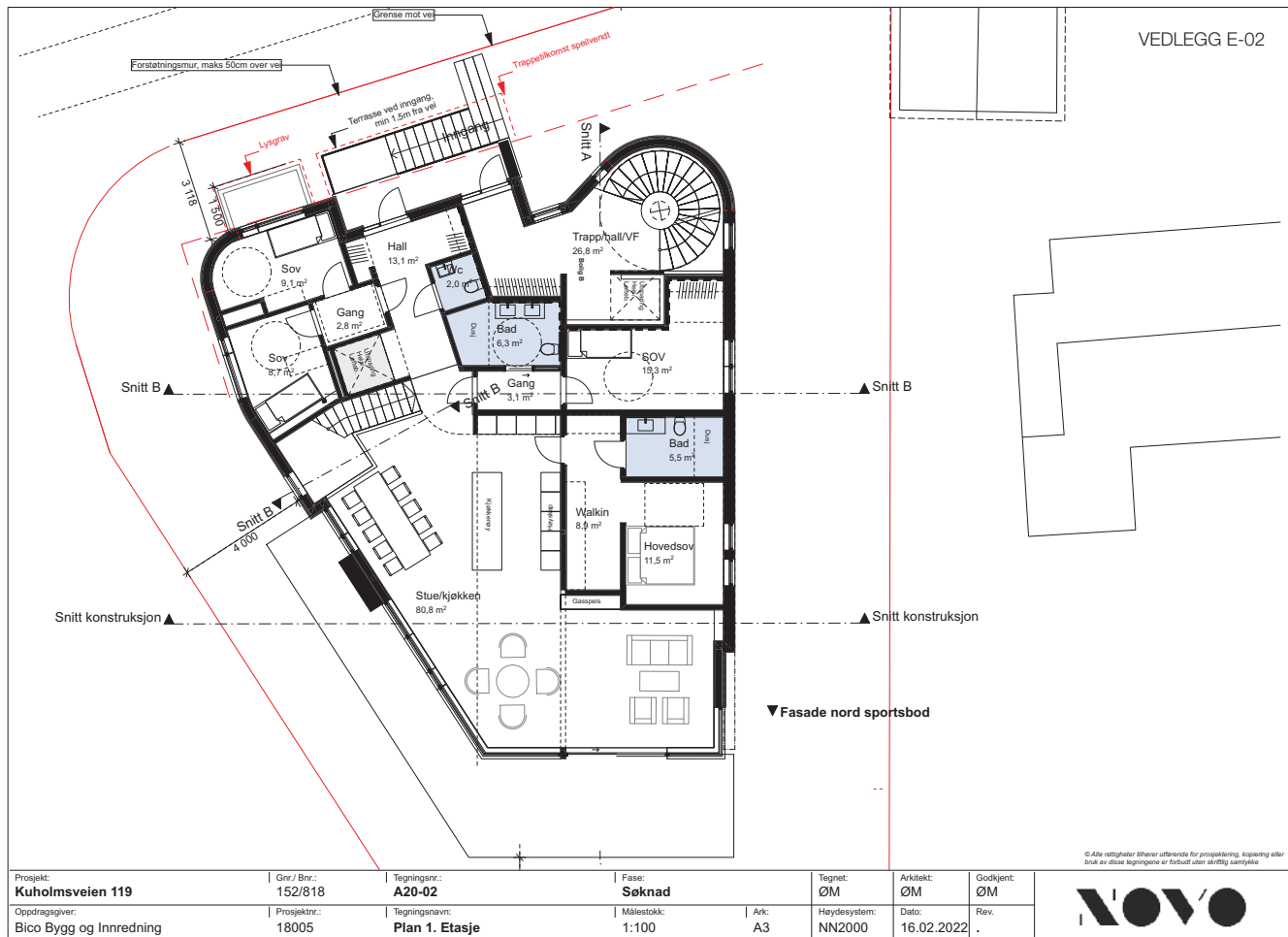
Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A30-01	Fase: Søknad	Tegnet: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Snitt A og B	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 28.01.2022





Prosjekt: Kuhlmsveien 119	Gnr./ Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A20-01	Fase: Søknad	Tegnet: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Kjellerplan	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 16.02.2022

Søknad om endring tilatelse: Sportsbod terreng.





Kristiansand
kommune

NOVO ARKITEKTER AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02555-21
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.01.2021

Kuholmsveien 119 - 152/818 - tomannsbolig - vedtak - rammetillatelse for riving og oppføring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 818 / 0 / 0
Ansvarlig søker: NOVO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Peder Mossmann

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 bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26.05.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving av bolig (byggningsnummer 168272715) og oppføring av ny tomannsbolig.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Dispensasjon er gitt i eget vedtak

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Søknaden:

Søknad om rammetillatelse og søknad om dispensasjon ble mottatt 26.05.2020, med utvidet søknad om dispensasjon mottatt 02.10.2020. Det er den 02.10.2020

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:**
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529

mottatt avstandserklæringer mot eiendom gnr 152, bnr 815 for plassering av forstøtningsmur i nabogrense.

Det søkes om riving av eksisterende bolig på eiendommen ((bygningsnummer 168272715) og oppføring av ny tomannsbolig over tre plan med parkering på kjellerplan, en boenhet på 1. etasjeplan og en boenhet på 2. etasjeplan. Boligens samlede BYA er i søknaden oppgitt til 258 m²
Boligens samlede BRA er i søknaden oppgitt til 612 m²

Spesielle forhold:

Det er i søknaden bedt om at søknad om rammetillatelse først behandles etter at søknad om dispensasjon er ferdigbehandlet. Det foreligger vedtak fra By- og stedsutviklingsutvalget i møte den 22.10.2020 og 07.01.2020 som danner grunnlag for å behandle den omsøkte rammesøknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplan for Kuholmstangen, plan nr. 21. Stadfestet 22.09.1950. Formål bolig.

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.

Dispensasjoner:

By- og stedsutviklingsutvalget behandlet søknad om dispensasjon i møte 22.10.2020 som sak nr. 126/20.

Den delen av vedtaket fra By- og stedsutviklingsutvalget som omhandlet avslag på dispensasjon ble påklaget i oversendelse mottatt 13.11.2020.

By- og stedsutviklingsutvalget behandlet klagen i møte 07.01.2020 som sak nr. 02/21. Klage ble tatt til følge.

Byggetomten:

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig med integrert carport ut mot kommunal vei. Videre har eiendommen bod delvis under terreng mot sjøen, samt terrasse og svømmebasseng. Bod delvis under terreng og terrasse mot sjøen tilrettelegger i dag for uteoppholdsareal ut ifra boligens hovedplan. Eksisterende bygningsmasse er oppgitt med BYA på 268 m². Eiendommen har et areal på 645 m².

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 26.05.2020 sammen med vurdering gjort av By- og stedsutviklingsutvalget i møte 22.10.2020 og 07.01.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv 1. etasjeplan fastsettes til cote + 10,35 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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 ivarettatt 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.

Avkjørsel:

Avkjørsel skal etableres i henhold til uttalelse fra ingeniørvesenet med en maksimal bredde på 7 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Frisikt skal etableres i tråd med veinormalens bestemmelser.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om to parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-3.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement, før det gis igangsettingstillatelse.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jfr. PBL § 27-2 siste ledd.

Protester/bemerkninger:

Søknaden er vedlagt en kommentar fra naboeiendom.

Kommentar fra Knut Erik Sletten, Kuholmsveien 117:

«Påpeker at jeg aksepterer nabovarsel/byggeplaner. Ved en eventuell fremtidig byggesøknad for Kuholmsveien 117 (Gnr/Bnr 152/815) regner vi med å kunne trekke et nybygg like langt mot syd, og å kunne ha en liknende utnyttelsesgrad og mønehøyde».

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har ikke kommentert kommentar fra nabo, men viser i følgebrev til at det har vært god dialog med eiere av Kuholmsveien 117 hvor det er spilt inn forslag til justering, og at disse er innarbeidet i prosjektet.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til protester:

Plan- og bygningssjefen anser ikke innkommet kommentar/merknad fra nabo som en merknad til det omsøkte tiltaket, men en merknad av privatrettslig karakter. Nabo vil ikke få kopi av vedtaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt parkvesenet og ingeniørvesenet for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at andre sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Det foreligger ikke uttalelse fra parkvesenet

Ingeniørvesen har inngitt følgende uttalelse:

«Avkjørselen må opparbeides med maks bredde på 7 m, ellers har vi ingen kommentarer til revidert søknad».

Aktsomhet:

Eiendommen ligger under marin grense. Ut ifra kartdata er det angitt at det er stor mulighet for marin leire på eiendommen.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelser:

Vi legger til grunn for vårt vedtak at avkjørsel opparbeides i tråd med uttalelse fra ingeniørvesenet. Videre forutsettes det at prosjektering av grunnarbeider er tilstrekkelig ansvarsbelagt ut i fra at det kan forekomme marin leire på eiendommen.

VA-tilkobling ved riving:

Før riving må ansvarlig utførende påse at plugging av ledninger for vann- og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Varsling (ved riving):

Det forutsettes at eventuelle leieboere er varslet om rivingen. Det forutsettes videre at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet.

Alle aktuelle kabelenheter skal varsles før riving igangsettes (tele-, energi, veimyndighet etc.)

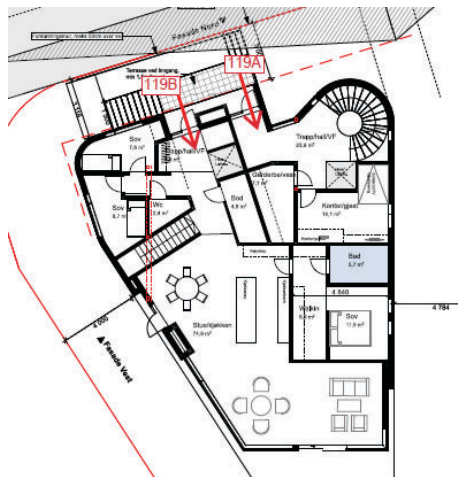
Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen, må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Ingeniørvesenet.

Adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket adressen:

Kuholmsveien 119A, leilighet med inngang mot nordøst

Kuholmsveien 119B, leilighet med inngang mot sørvest

**Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:**

Nødvendige dispensasjoner for oppføring av den omsøkte tomannsboligen er gitt i vedtak av By- og stedsutviklingsutvalget. Plan og bygningssjefen kan således ikke se at det foreligger hjemmel til å avslå søknaden, og rammetillatelse må derfor gis.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf. TEK17 §§ 9-6 og 9-7

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.

Gyldighet:

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssetter for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bygning med en boenhet	5033	27 600
Tillegg for en boenhet	5032	8 400
Riving	5087	10 800
Totalt gebyr å betale		46 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

D01_Situasjonsplan.pdf
E01_Kjellerplan.pdf
E02_1. Etasje.pdf
E03_Plan 2. Etasje.pdf
E05_Snitt A og B.pdf
E06_Fasade Nord og Vest.pdf
E07_Fasade Sør og Øst.pdf

Kopi til:
Peder Mossmann

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen 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 du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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

Situasjonskart



Kristiansand

Eiendom:

152/818

Dato:

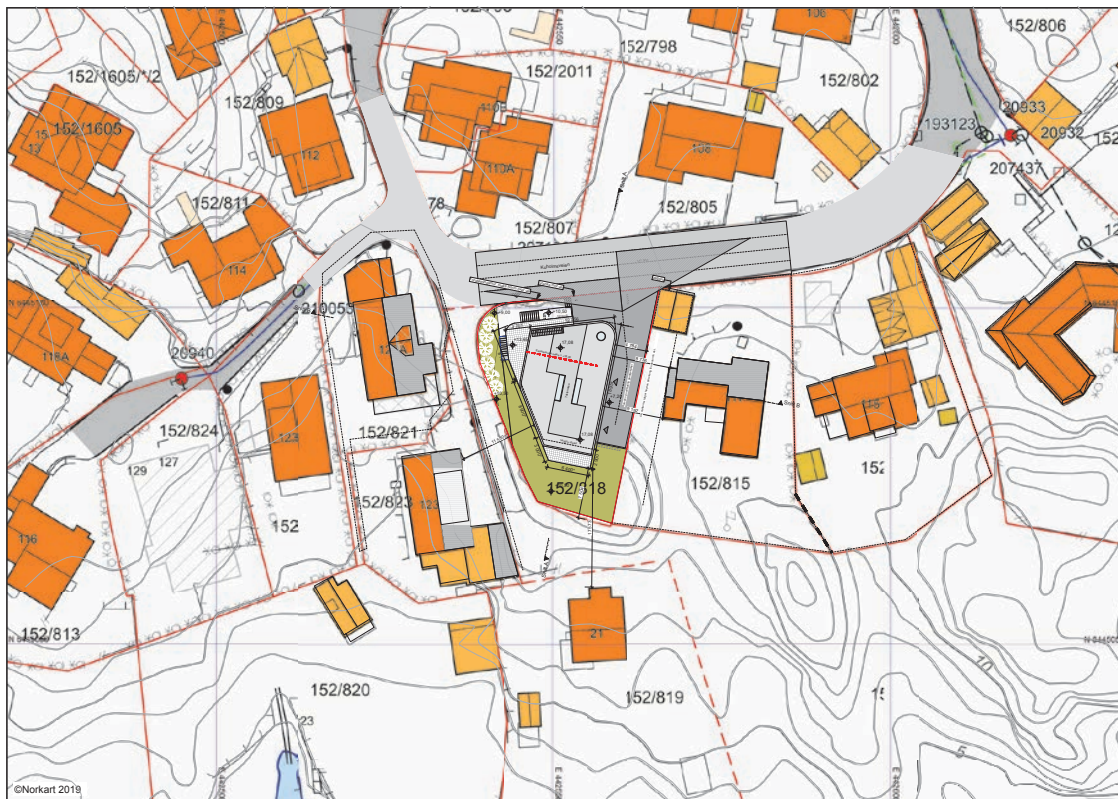
18.01.2019

Målestokk:

1:500

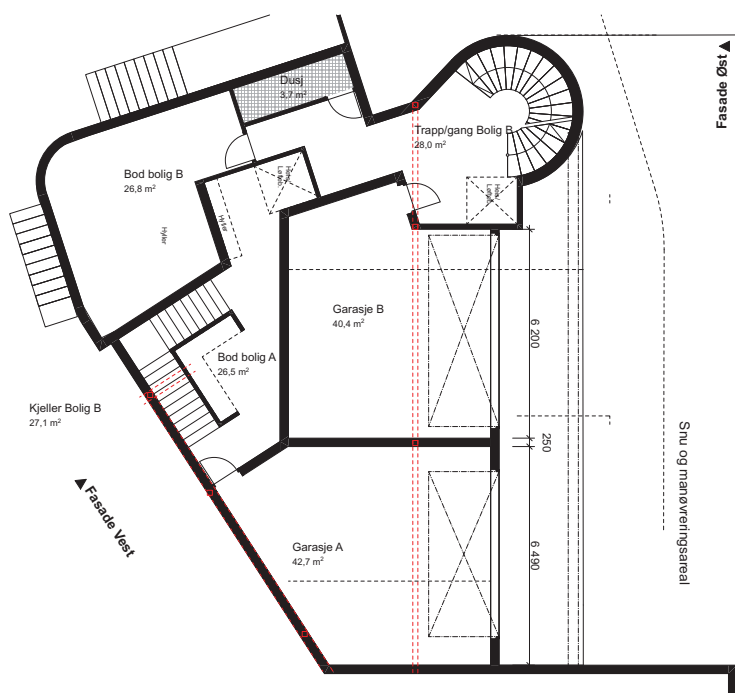


UTM-32



Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A10-01	Fase: Nabovarsel	Tegnet: AS	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Situasjonsplan	Målestokk: 1:500	Ark.: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 26.05.2020
					Rev.:	.


Skrevet av: 26.05.2020



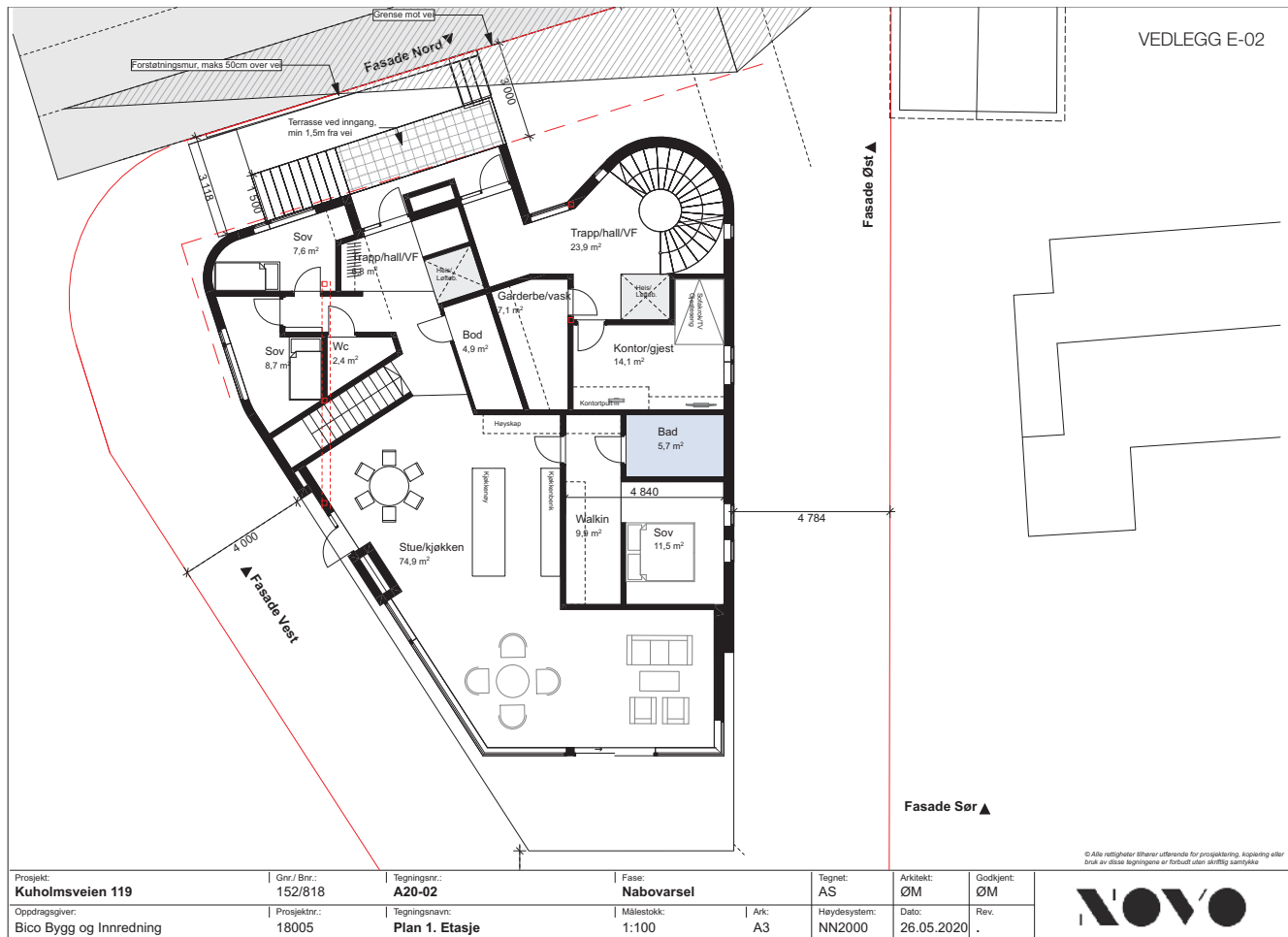
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

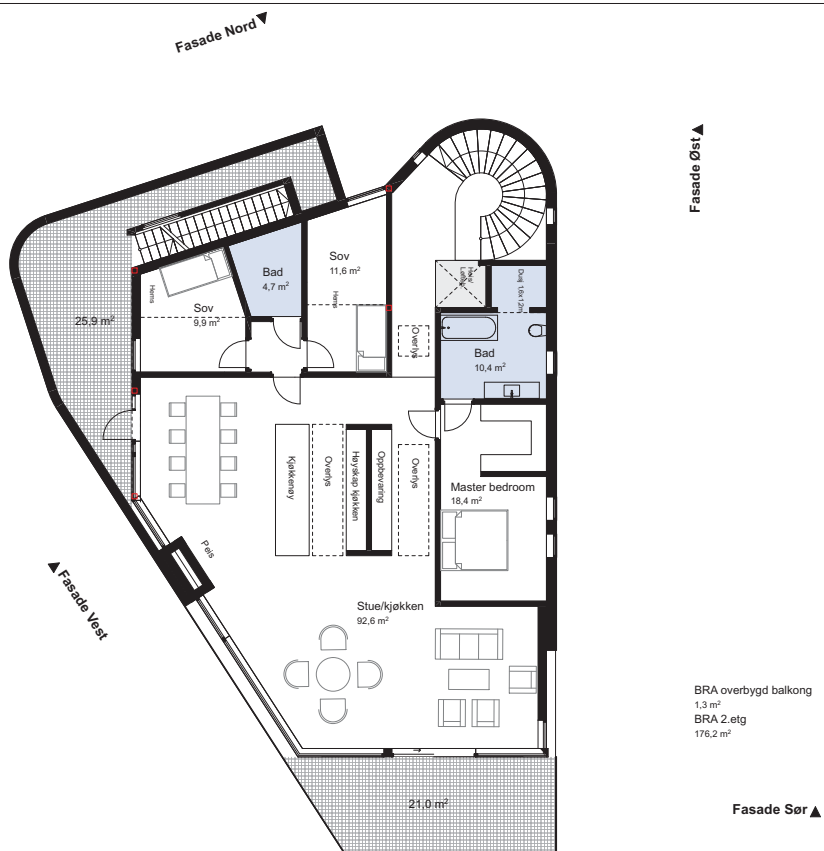
Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A20-01	Fase: Nabovarsel	Tegnet: AS	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgever: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Kjellerplan	Målestokk: 1:100	Ark.: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 26.05.2020
						Rev.: .



Revisjon 01 - 26.05.2020

VEDLEGG E-02



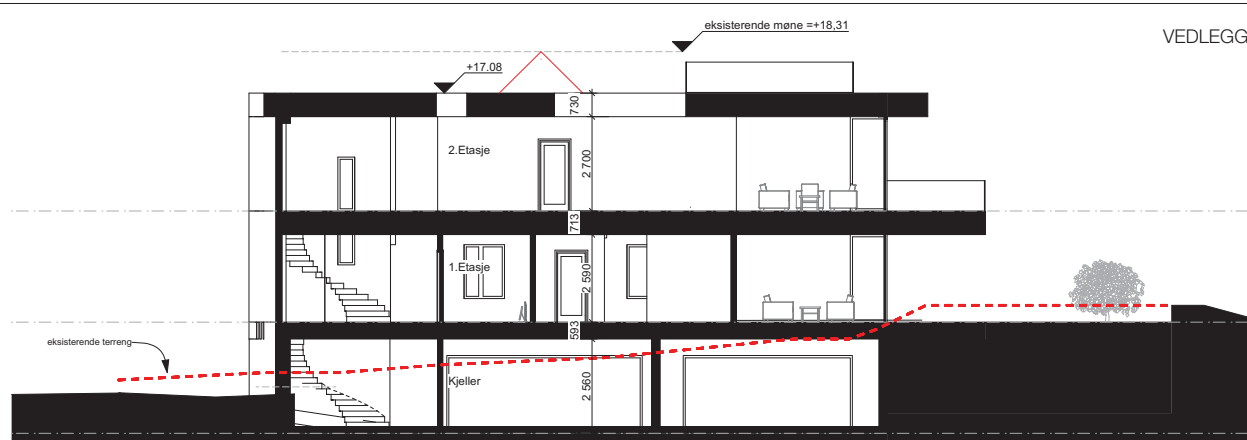


© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./ Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A20-03	Fase: Nabovarsel	Tegnet: AS	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Plan 2. Etasje	Målestokk: 1:100	Ark.: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 26.05.2020
						Rev.: .

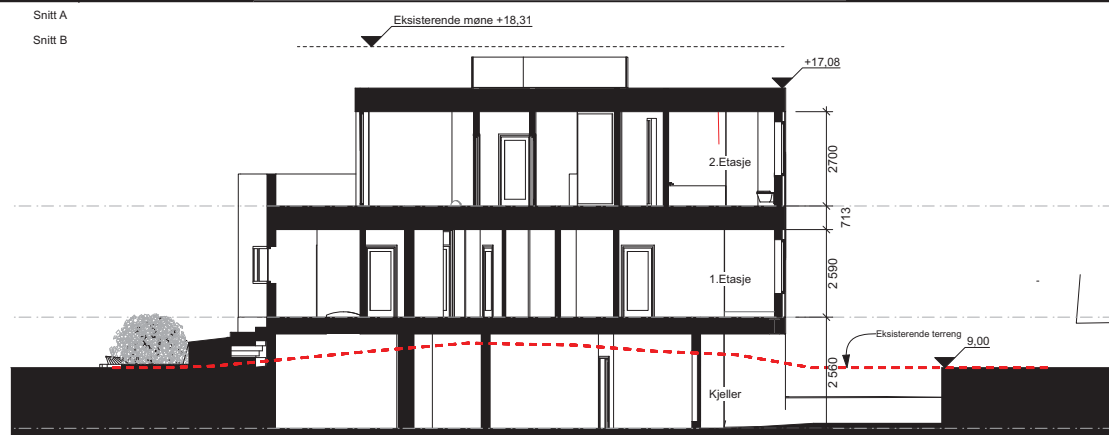


Revisjon 01 - 26.05.2020



1:100 Snitt A

1:100 Snitt B



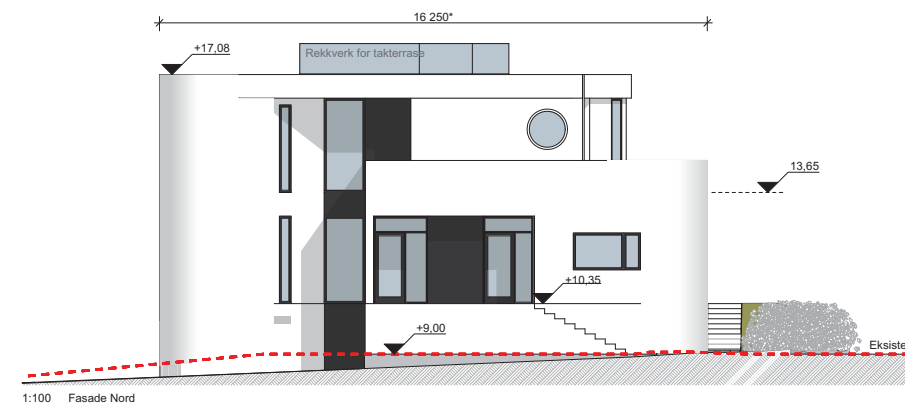
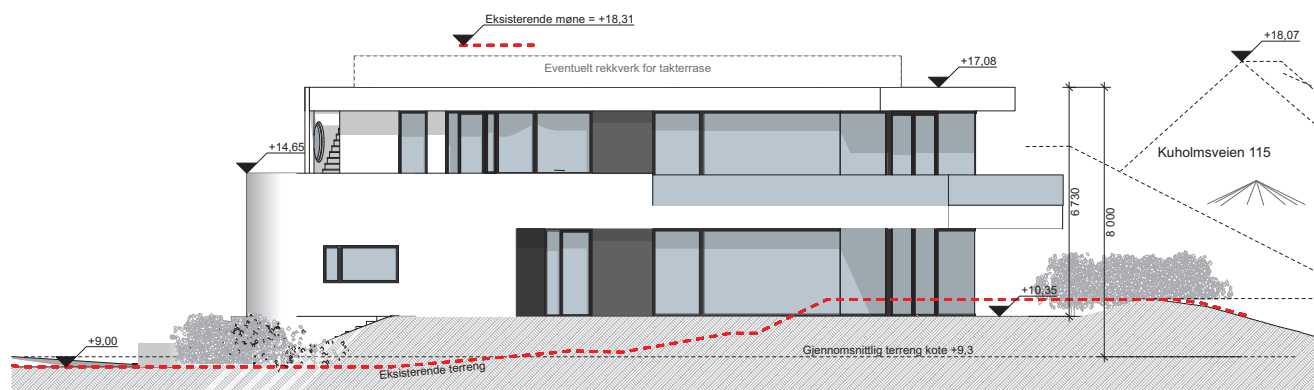
Herav utdrevet for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./ Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A30-01	Fase: Nabovarsel	Tegnet: AS	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Snitt A og B	Målestokk: 1:100	Ark.: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 26.05.2020
					Rev.	.



Revisjon 01 - 26.05.2020

VEDLEGG E-06

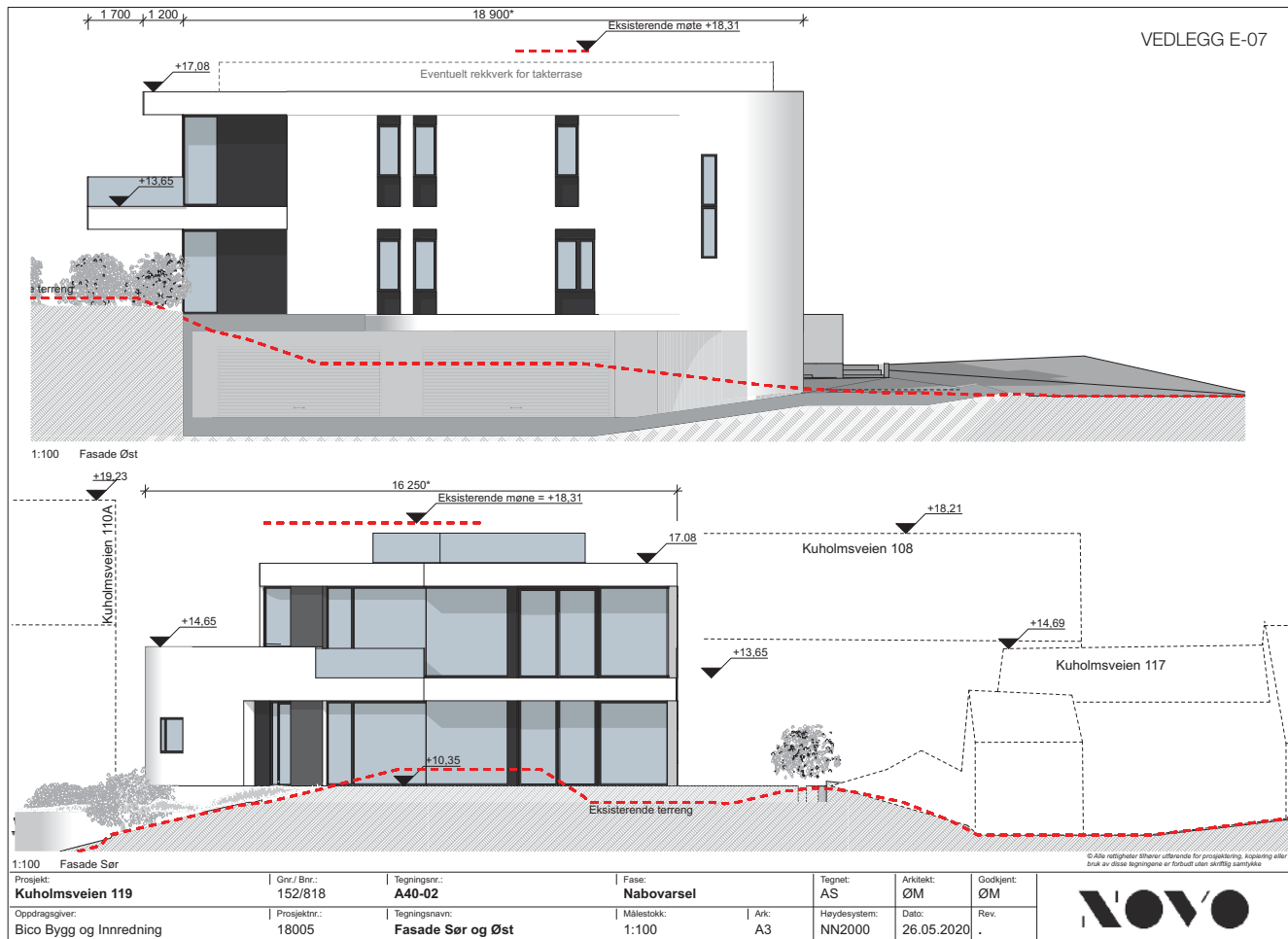


© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Kuholmsveien 119	Gnr./ Bnr.: 152/818	Tegningsnr.: A40-01	Fase: Nabovarsel	Tegnet: AS	Arkitekt: ØM	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Bico Bygg og Innredning	Prosjektnr.: 18005	Tegningsnavn: Fasade Nord og Vest	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 26.05.2020
					Rev.	.



Revisjon 01 - 26.05.2020



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 

