

SØM

KJELLEVIKTOPPEN 24, 4637 KRISTIANSAND S

Innholdsrik familiebolig med sjøutsikt | Stor solrik tomt | Hagestue | 5 soverom | Dobbelgarasje



Prisantydning: 8 900 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Exbo har gleden av å presentere en stor og innholdsrik enebolig med fantastisk sjøutsikt fra alle etasjer, beliggende på en stor og solrik tomt på populære Søm. Eiendommen ligger rolig og etablert til, og grenser til friområde på den ene siden. Kort vei til skoler, barnehager, butikk, turstier og badeplasser. Boligen fremstår lys, velholdt og svært familievennlig, med gode romløsninger over tre plan. Flere lune og usjenerte uteplasser, flott opparbeidet hage og koselig hagestue skaper en helt spesiell atmosfære. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt. Her får du blant annet 5 soverom, 2 bad, badstue, loftstue med balkong og gode oppholdsrom med utgang til veranda og hage. En sjelden mulighet i attraktive omgivelser!

Adresse	Kjelleviktoppen 24
Prisantydning	8 900 000,- + omk.
Omkostning	238 290,-
Totalpris	9 138 290,-
BRA-i/BRA Total	284/310 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1977
Tomt	1101 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHOOLD



- 4** Salgsoppgave
- 37** Egenerklæring
- 42** Tilstandsrapport
- 68** Byggesak
- 90** Festekontrakt
- 92** Servitutt
- 93** Regulering
- 98** Plankart
- 102** Energiattest
- 113** Boligkjøperforsikring
- 115** Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 284 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 310 kvm

TBA: 92 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 144 kvm. : Hall, gang, bad 1, bad 2, vaskerom, soverom, badstue, 4 boder

1. etasje

BRA-i: 100 kvm.: Vindfang, hall, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken

BRA-e: 26 kvm. : Garasje, bod

2. etasje

BRA-i: 40 kvm. : Loftstue, kontor, kott

TBA fordelt på etasje

Kjeller

65 kvm

1. etasje

24 kvm

2. etasje

3 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller har takhøyde fra rundt 1,98m til rundt 2,36m.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1101 kvm

Tomtebeskrivelse

Nydelig og svært pent opparbeidet tomt med variert beplantning, stor plen og flere flotte, usjenerte uteplasser. Eiendommen byr på en fantastisk lun atmosfære med hyggelige sittegrupper, koselig hagestue og vakker sjøutsikt. Her får man gode solforhold og en privat, idyllisk uteplass som virkelig føles som en liten oase.

Tomten er festetomt og selger opplyser følgende om festeavgiften:

Bortfester er Jorunn Widding Loka.

Årlig festeavgift: 15 730,-

Neste regulering 01.01.2028.

Festeavgiften reguleres av konsumprisindeks.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Søm, i et rolig og etablert boligområde som grenser til friområde.

Eiendommen ligger på en stor og solrik tomt med pent opparbeidede uteområder og flere lune uteplasser.

Det er gangavstand til både Vardåsen barneskole og Haumyrheia ungdomsskole. I nærområdet finner man flotte friområder med svaberg, badeplasser og fine turmuligheter, blant annet Fuglvikstranda og Sømsstranda. For den båtglade ligger Rona båthavn.

Søm er et attraktivt og familievennlig område med gode servicetilbud. Her finner du blant annet dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra, Rema 1000, legesenter samt det nye senteret på Rona med Meny, apotek, tannlege, frisør, optiker og treningssenter.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med turstier og idrettsanlegg ved Sukkevann, med blant annet tennisbaner, idrettshall, fotballbaner, badevann og løypenett. Søm har et godt etablert idretts- og aktivitetstilbud for barn og ungdom.

Det er gode bussforbindelser til Kristiansand sentrum med hyppige avganger, og reisetiden er ca. 15 minutter.

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

Selger

Kjell O. Johannessen

Innhold

Loftetasje: Stor loftstue med store vinduer med nydelig

utsikt. Utgang til balkong. Praktisk kontor og stort kott med god lagringsplass.

1. Etasje: Vindfang, romslig hall, toalettrom, stue med peis og store vinduer som gir godt med naturlig lys, spisestue med utgang til veranda og trapp ned til hagen, koselig og praktisk kjøkken med mye skap og benkeplass. Underetasje: Hall, gang, bad 1, bad 2, vaskerom, 5 soverom, et av soverommene har utgang til terrasse og hage, badstue, 4 boder

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Mindre endringer av dagens rominndeling/bruk i forhold til kommunale godkjente tegninger. Inntegnet carport er kledd inn og benyttes som garasje. Rom benevnelse satt ut fra dagens bruk.

Hagestue

Det foreligger ikke tegninger. Men forenklet byggesøknad.

Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Standard

Enebolig med loftsetasje, 1 etasje og underetasje oppført i 1977, påbygd i 1980 og tilbygd i 1982. Det er utført oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1976/1977

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Betongtakstein fra byggeår som taktekking. Ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2004 til rundt 2022. Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår, 80 og 90 tallet. Inngangsdør fra byggeår og balkongdør på vaskerom fra 90 tallet. Balkongdør fra 2007 og balkongdører fra 2018. Balkong, veranda og terrasser i treutførelse. Det er skiftet bord og rekkverk på verandaen i 2022 og terrassene er fra 2024.

INNVENDIG

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av

trebjelkelag. Gulv med parkett, teppe og fliser. Malte vegger, tapet, panelplater og vegger med panel. Malte himlinger, panel, Huntonit panel og takplater. Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

Bad 1 i underetasjen renoverert for ca. 4-5 år siden har gulv med fliser. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Vegghengt toalett, 2 baderomsinnredninger, badekar og dusj med en glassvegg.

Bad 2 i underetasjen av eldre dato har gulv med belegg. Tapet på vegger og belegg på vegger i dusj. Takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusj med forheng.

Vaskerom i underetasjen av eldre dato har støpt malt gulv. Malt tapet på vegger og takplater i himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2007 med profilerte fronter, tre benkeplate og stein benkeplate ved platetopp. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPECIALROM

Toalettrom har gulv med parkett, tapet på vegger og takplater i himling. Toalett og søylevask. Badstue har støpt gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon av varierende alder og naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer. Varmepumpe fra 2008.07. 198 liters varmtvannstank fra 2001. Sikringssskap med automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på støpt grunnmur.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her

fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene. Lamer i trappogang følger ikke med.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Dobbelgarasje og parkering på tomten. Elbillader

Polisenummer

1850843

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene 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 interiørtegnninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk, varmepumpe og vedovn Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i

disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter D Energikarakter Gul. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Kommunale avgifter

Kr 21 406

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning. For siste året utgjorde dette ca kr 5 000,-
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 7 296

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 405 636

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 622 543

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos 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 57, bruksnummer 19 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/57/19:

18.09.1973 - Dokumentnr: 8793 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 335

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

18.09.1973 - Dokumentnr: 8793 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

18.09.1973 - Dokumentnr: 8793 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 335

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

11.11.1976 - Dokumentnr: 13271 - Best. om vann/
kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.10.1972 - Dokumentnr: 9996 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:57 Bnr:6

16.10.1998 - Dokumentnr: 15459 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1436422 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:57 Bnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 1 november 1978

Påbygg av kvist 22. april 1980

Tillbygg, datert 18. juni 1982

Hagestue byggemeldt 13. august 1990

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse påbygg og tillbygg kun byggesøknader. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Reguleringsplan for Kjellevik - Salbustad - Høgehei, dater 01.03.1973

Eiendommen er underlagt bestemmelsene i Kommuneplanen samt reguleringsplan nr. 252 for Kjellevik - Salbustad - Høgehei, dater 01.03.1973
Planer under arbeid: Det er planlagt ny containerhavn på Vige. Denne ligger på andre siden av fjorden (Vige) med god avstand fra boligen.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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 bygningsfagkyndig 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

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 løsningen, 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 nødvendig 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

8 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

222 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

223 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

238 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 123 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 138 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 238 290

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 har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 0,90 % inkl. mva. 0,00

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 127 807,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

22.05.2026





























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

















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













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

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260105	
Selger 1 navn	
Kjell O. Johannessen	
Gateadresse	
Kjelleviktoppen 24	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4637
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1977
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	48
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	1850843

Document reference: 1001260105

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	Lagt nye avløpsrør, lagt fliser, nye baderomsplater, nytt elektrisk og nytt røranlegg.
Arbeid utført av	Rørlegger Morten Svingen AS, Bravida AS, Mureren AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Skiftet nytt av murmesterfirmaet.
-------------	-----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Jeg er usikker. har etterspurt.
-------------	---------------------------------

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

Nei Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	i 2024 ble det påvist at soveromsvegg ligger inntil pipe.
-------------	---

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	Mykjåland la strøm til hagestue. Evtek la inn lader i garasjen. Så la et selskap inn det elektriske da vi renoverte badet.
Arbeid utført av	Mykjåland Elektro, Evtek, og ett annet

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

Beskrivelse	Da vi skiftet ut det gamle ventilasjonsanlegget og monterte nytt aggregat og varmtvannsbereider.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Easee
-------------	-------

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

Pipebeslag

Arbeid utført av

Agder Ventilasjon

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

Beskrivelse

Vi bygget to nye rom, bad, badstu og hobbyrom i underetasje en gang på 80 tallet, og vi fikk bygget en ark i 3.etg på 90 tallet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

De to rommene i underetasjen tror jeg ikke er anmeldt. Arken i 3. etg. vil jeg tro. utført av Byggmester Per O. Engebretsen.

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

Beskrivelse

Den jeg beskrev bra Brannvesenet.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Vi har utviklet hus og eiendom gjennom disse 49 årene etter hvert som rammene endret seg. Utsikten ble til etter 20 år når naboeiendommene ble bygget, og eikeskogen forsvant. Kommunen brukte dalen mot friarealet som deponiplass i ca 5 år. det gjorde at vi fikk utnyttet hele tomten til hage. Huset har vi endret systematisk etter hvert for best mulig å tilpasse til familiesituasjonen, sol og vindforhold.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 O. Johannessen	45772d18a7da52a621ade da145bce7da05b45678	23.05.2026 07:57:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260105

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Kjelleviktoppen 24, 4637
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 57, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 23.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6149

Eiendomsverdi ref nr: TY1574

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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 NITO.



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med loftsetasje, 1 etasje og underetasje oppført i 1977, påbygd i 1980 og tilbygd i 1982. Det er utført oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Betongtakstein fra byggeår som takteking. Ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2004 til rundt 2022. Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår, 80 og 90 tallet. Inngangsdør fra byggeår og balkongdør på vaskerom fra 90 tallet. Balkongdør fra 2007 og balkongdører fra 2018. Balkong, veranda og terrasser i treutførelse. Det ble skiftet ut bord og rekkverk på verandaene i 2022, og terrassene i 2024.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med parkett, teppe og fliser. Malte vegger, tapet, panelplater og vegger med panel. Malte himlinger, panel, Huntonit panel og takplater. Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 i underetasjen renoveret for ca. 4-5 år siden har gulv med fliser. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Vegghengt toalett, 2 baderomsinnredninger, badekar og dusj med en glassvegg. Bad 2 i underetasjen av eldre dato har gulv med beleg. Tapet på vegger og beleg på vegger i dusj. Takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusj med forheng. Vaskerom i underetasjen av eldre dato har støpt malt gulv. Malt tapet på vegger og takplater i himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter, tre benkeplate og stein benkeplate ved platetopp. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv med parkett, tapet på vegger og takplater i himling. Toalett og søylevask. Badstue har støpt gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon av varierende alder og naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer. Varmepumpe fra 2008.07. 198 liters varmtvannstank fra 2001. Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på støpt grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mindre endringer av dagens rominndeling/bruk i forhold til kommunale godkjente tegninger. Inntegnet carport er kledd inn og benyttes som garasje. Rom benevnelse satt ut fra dagens bruk.

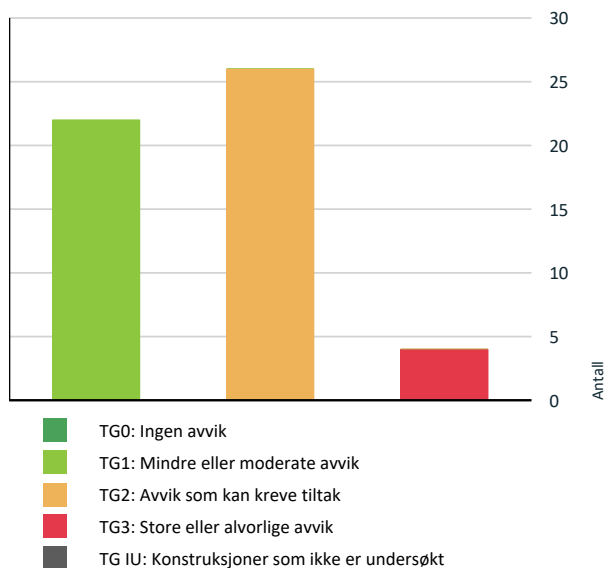
Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Men forenklet byggesøknad.

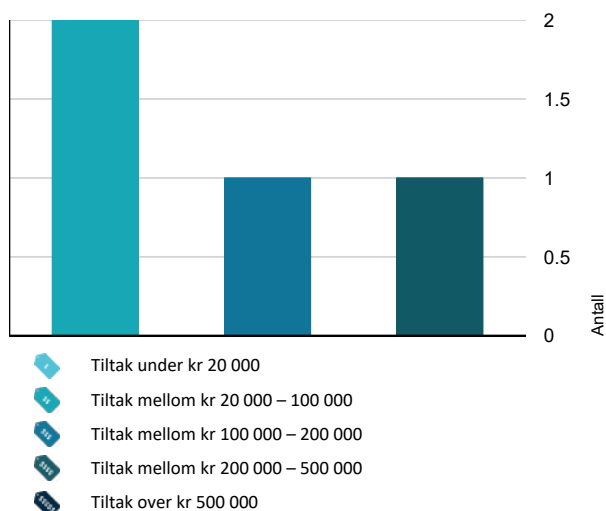
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


 Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)


 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)





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

 Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

 Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra byggeår som taktekkning besiktiget fra taket. Papp som taktekkning på kvist/takopplett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Ståltakrenner og lufttelyrebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og beslag med varierende slitasje.

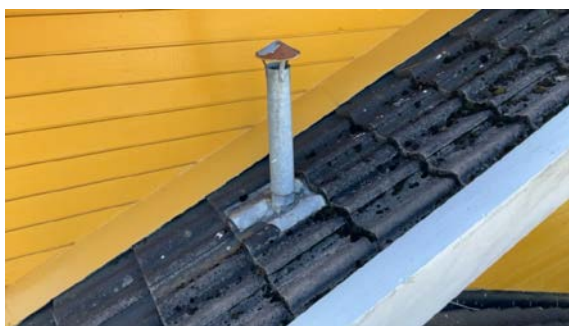
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.



Tilstandsrapport



↓ TG 1 Nedløp og beslag - 1

Beskrivelse
Pipebeslag.



↓ TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kledninger har lite lufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

↓ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon har noen avvik/skjevheter. På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker og noe svertesopp etter tidligere lekkasjer og kondens. Det er ikke luftespalte mellom isolasjon og undertak i skrå himlinger. På loft er det vepsebol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert ventiler i gavl vegger i kott. Luftespalte i skrå himlinger bør etableres og tetting mot veps.



↓ TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2004 til rundt 2022.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår, 80 og 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har på utsatte steder vær slitasje. Minst et vindu har punktert glass. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør fra byggeår og balkongdør på vaskerom fra 90 tallet..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør og balkongdør med normal slitasje. Glass i balkongdør er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdør fra 2007 og balkongdører fra 2018. Balkongdør i loftsetasjen tar litt imot karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og terrasser i treutførelse. Fundamentering for terrasser er ikke synlig/ikke kontrollert. Det ble skiftet ut bord og rekkverk på verandaene i 2022, og terrassene i 2024.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong i loftsetasjen i treutførelse med eldre sink tekke under terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på sink tekke er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting kan nærme seg.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og gang baner med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skifer har bom (hulrom under) og noen er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjoner.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Støpte leegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpte leegger og støpte vegger i hagestue har noen sprekker. Det er også bom (hulrom under) noen skifer på mur ved garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, teppe og fliser. Malte vegger, tapet, panelplater og vegger med panel. Malte himlinger, panel, Huntonit panel og takplater.

TG 2 Overflater - 1

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innvendige overflater har noe slitasje/skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing og noen utskiftinger.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje og i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje og i loftsetasjen opptil 23mm gjennom hele rom. Enkelte steder er det noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv opptil 45mm gjennom hele rom og totalt 65mm på hele lengden av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Pipe er kledd inn i underetasjen. Det er kuttet ut en luke i veggplate. Teglsteinspiper skal ha alle sider fri slik at sprekkdannelse kan oppdages.

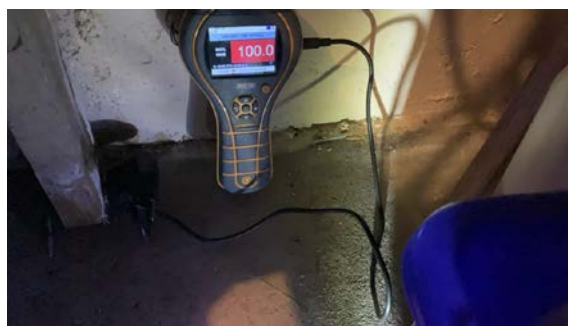
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg og synlig gjørelse av pipe i underetasjen kan ikke utelukkes.



Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flere av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking og fuktmåling med pigger i bunnen av tre skillevegg i underetasjen ble det målt opptil 19,2 vekt% fukt. I bod i underetasjen under garasje er det kjeller lukt og i bunnen av treverk/hylle bein ble det målt over 28 vekt% fukt/fiber metning (helt vått). I nedre del av grunnmur i garasje er det kalkutslag som indikerer fukt vandring gjennom grunnmur/fuktopptrekk i grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere og behov for tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i treutførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad renoverert for ca. 4-5 år siden med udokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Gulv har ikke sokkel flis men fuget opp til list i bunnen av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er tilnærmet flatt og i dusj opptil 10mm fall til sluk. Ukjent om det er oppkant med membran bak 32mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fare for vannansamling i områder på gulvet. Om det er oppkant med membran bak list mot dørterskel bør undersøkes nærmere/etableres.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig mansjett i slukene.



UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, 2 baderomsinnredninger, badekar og dusj med en glassvegg.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventiler og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato har gulv med belegg. Tapet på vegger og belegg på vegger i dusj. Takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusj med forheng.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for våtrommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

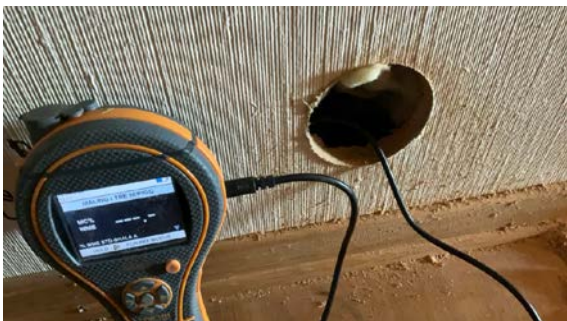


UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato med synlig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet behandlet med våtroms maling for å tåle fukt, er ikke godkjent som membran i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av vaskerom nærmer seg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt malt gulv. Det er 35mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dørene til gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har fotlister, tetthet i overgang gulv/vegg bak fotlister er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av vaskerom nærmer seg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for renovering av vaskerom og utskifting av sluk nærmer seg.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter, tre benkeplate og stein benkeplate ved platetopp. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har gulv med parkett, tapet på vegger og takplater i himling.

1 ETASJE > TOALETROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalett og søylevask.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue har støpt gulv, panel på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon av varierende alder og naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på deler av mekanisk ventilasjon er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder kan skader oppstå på eldre anlegg.



Tilstandsrapport

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2008.07.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på varmpumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmpumper.



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Store deler av forventet brukstid på varmtvannstank er oppbrukt. I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstank fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå. Behov for utskifting kan nærme seg. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



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 bygningsakknyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977 Oppgraderinger utført senere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Langs utvendig grunnmur er det enkelte steder synlig toppen av grunnmursplate/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. En eventuell drenering/fuktsikring fra byggeår har begrenset effekt da det ble målt fukt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dreneres langs utvendig grunnmur hvis underetasjen skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt grunnmur. Det er kuttet ut spor i grunnmur for tiltenkt vindu.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

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

Kombinasjonen av alder og materiale på deler av innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger kan nærme seg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Hagestue

**Anvendelse**

Hagestue til eiers egen anvendelse.

Byggeår

1990

Kommentar

I henhold til byggesøknad.

Standard

Hagestue med normal standard.

Vedlikehold

Hagestue er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

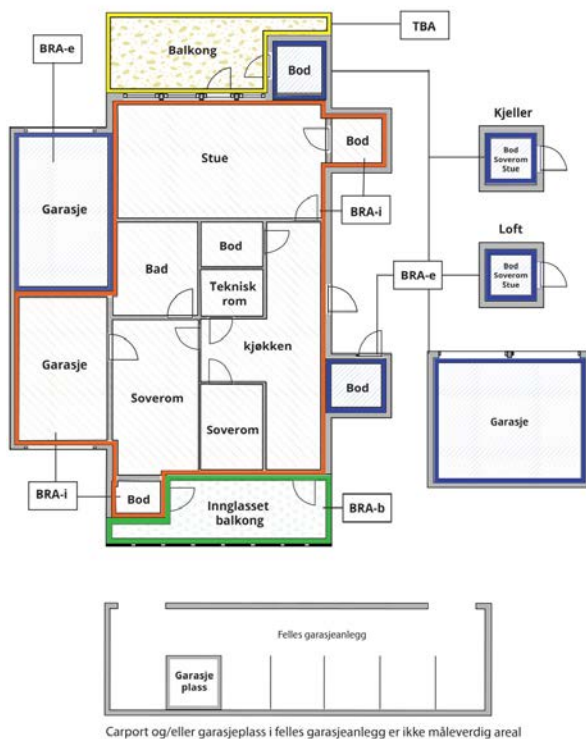
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	40			40	3
1 etasje	100	26		126	24
Underetasje	144			144	65
SUM	284	26			92
SUM BRA	310				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, kontor, kott		
1 etasje	Vindfang, hall, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken	Garasje, bod	
Underetasje	Hall, gang, bad 1, bad 2, vaskerom, 5 soverom, badstue, 4 boder		

Kommentar

Kjeller har takhøyde fra rundt 1,98m til rundt 2,36m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer av dagens rominndeling/bruk i forhold til kommunale godkjente tegninger. Inntegnet carport er kledd inn og benyttes som garasje. Rom benevnelse satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad renovert for ca. 4-5 år siden.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Men forenklet byggesøknad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Kjell Olav Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	57	19		0	1101.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kjelleviktoppen 24

Hjemmelshaver

Loka Jorunn Widding, Johannessen Kjell Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt 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

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026	Noe avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.11.1978	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	23.05.2026	Info fra selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kjelleviktoppen		24			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	enebolig m/carport	20.5.76	dato	15.7.76	sak 673/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kjell Hamre		Kjelleviktoppen 24			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Magne Enggrav		Kjelleviktoppen 15			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Kjell Hamre					

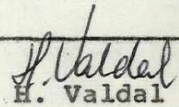
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Byggearbeidet påbegynt i august 1976.

Kristiansand S., den 1. november 1978


bygningssjefen


H. Valdal

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- brannvesenet
-

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

Ark. Magne Enggrav
Kjelleviktoppen 15
4600 KRISTIANSAND.

638/76/KM/ml

15. juli 1976.

KJELLEVIKTOPPEN 24 - ENEBOLIG M/CARPORT FOR KJELL HAMRE

Det vises til Deres byggemelding for ovennevnte bolig.

Etter at byplanrådet i møte den 1. juli 1976 har gitt dispensasjon fra bygningslovens § 70, godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningen og sikring av de blå boltene i retning og høyde. Før gravings- eller sprengningsarbeider tillates påbegynt, skal bygningskontrollen varsles for kontroll av utstikkingen og sikring av boltene.

Ingen gravings- eller sprengningsarbeider tillates påbegynt før:

- a) Gebyr kr 700,- er innbetalt.
~~BxxxEkstikkingsxxxbygningemxxxforstatix~~
- b) Ansvarshavende har undertegnet byggekort.

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

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

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle).

Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

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

Dersom carporten får mer enn to vegger må den innvendig kles med tennvernende kledning minst A 10. Angående dekke i carporten vises til byggeforskriftenes kap. 38:32.

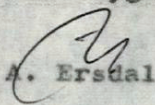
Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

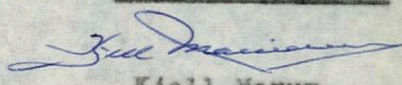
Dersom det ikke er mulig å forsyne pipelepet gjennom loftet med feleder, må det anskaffes en tilfredsstillende stige for atkomst til pipen fra yttertaket.

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

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

Kristiansand bygningskontroll

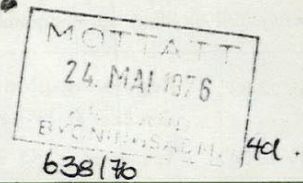

A. Ersdal


Kjell Marum

Gjenpart: Ingeniervesenet,
Kjell Hamre, Kartheia 37.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i

*Kristiansand
Markensgt 47*

Byggeplass (adresse)

Kjelleviktoppen 24

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Eier/Fester av tomt

Kjell Hamre

Adresse

Kartheia 37

Telefon

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.Bl. § 93
F.kap. 14**Arbeidets art**

- Nybygg Tilbygg Påbygg Underbygging Endring
 Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

- Boligbygg Skole Forsamlingslokale Kontor/industrilokale
 Driftsbygg for jordbruk Bilverksted Garasje Uthus Hytte
 Annet (beskriv) *med carport*

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14
Bl. § 94.3**Vedlegg til søknaden**

- Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
 Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
 Etasjeplaner Snitt Fasader
 Statiske beregninger Konstruksjonstegninger Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

- Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i bygningslov forskrift
 vedtekt reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

*Kristiansand*den *20 / 5* 19 *76*

Sted

Kjell Hamre

Byggherrens underskrift

Adresse

Telefon

Magne Einarsson

Anmelders underskrift

Kjelleviktoppen 15

Adresse

Telefon

Kjell Hamre

Ansvarshavendes navn (underskrift)

Adresse

Telefon

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

- Betong på grunnen Lettbetongelementer med luftrom under
- Trebjelkelag med luftrom under
- Annen utførelse (beskriv)
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- Utførelse angitt på tegningene
- Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr.
-
- Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

Skriv ikke her

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

- Betong Betongblokk Blokk av lettaggregatbetong
- Annet (beskriv) *Leca 25 cm*
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- Utførelse angitt på tegningene
- Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr.
-
- Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

- Veggmateriale: Tre Tegl Betong
- Lettbetong (oppgi type)
- Annet (beskriv)
- Veggutførelse: Plassbygd Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- Utførelse angitt på tegningene
- Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr.
-
- Særskilt dokumentasjon i eget bilag
- Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

- Materiale: Tre Tegl Betong
- Lettbetong (oppgi type)
- Annet (beskriv)
- Utførelse: Plassbygd Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- Utførelse er angitt på tegningene
- Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr.
-
- Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

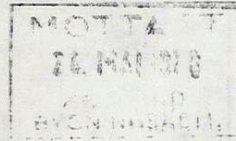
Etasjeskiller og balkong

- Materiale: Tre Betong Lettbetong (oppgi type)
- Annet (beskriv)
- Utførelse: Plassbygd Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- Utførelse angitt på tegningene
- Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr.
-
- Særskilt dokumentasjon i eget bilag

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i

Kristiansand
Markensgate 47
Hvov Kristiansand



638/76

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema

Jfr. Bl. § 93	Søknad om byggetillatelse for Arbeidets art <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	Skriv ikke her
	Byggets art <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Hytte <input checked="" type="checkbox"/> Annet (beskriv) <i>med carport</i>	
	Søknad om bruksendring <input type="checkbox"/> fra til	
Jfr. Bl. § 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan	
Jfr. Bl. § 84.1	Melding om anlegg <input type="checkbox"/> Kai <input type="checkbox"/> Molo <input type="checkbox"/> Dokk <input type="checkbox"/> Bru <input type="checkbox"/> Transformator <input type="checkbox"/> Tank eller beholderanlegg <input type="checkbox"/> Underjordisk anlegg <input type="checkbox"/> Haller og bedrifter i fjell <input type="checkbox"/> Tribuner <input type="checkbox"/> Idrettsanlegg <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	

Byggeplass (adresse) <i>Kjelleviktoppen 24</i>	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
---	----------	-------	-------	-------------

Byggherrens navn <i>Kjellehamre</i>	Adresse <i>Kartheia 37</i>	Telefon
--	-------------------------------	---------

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse

Markensgt 47 - Kristiansand

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

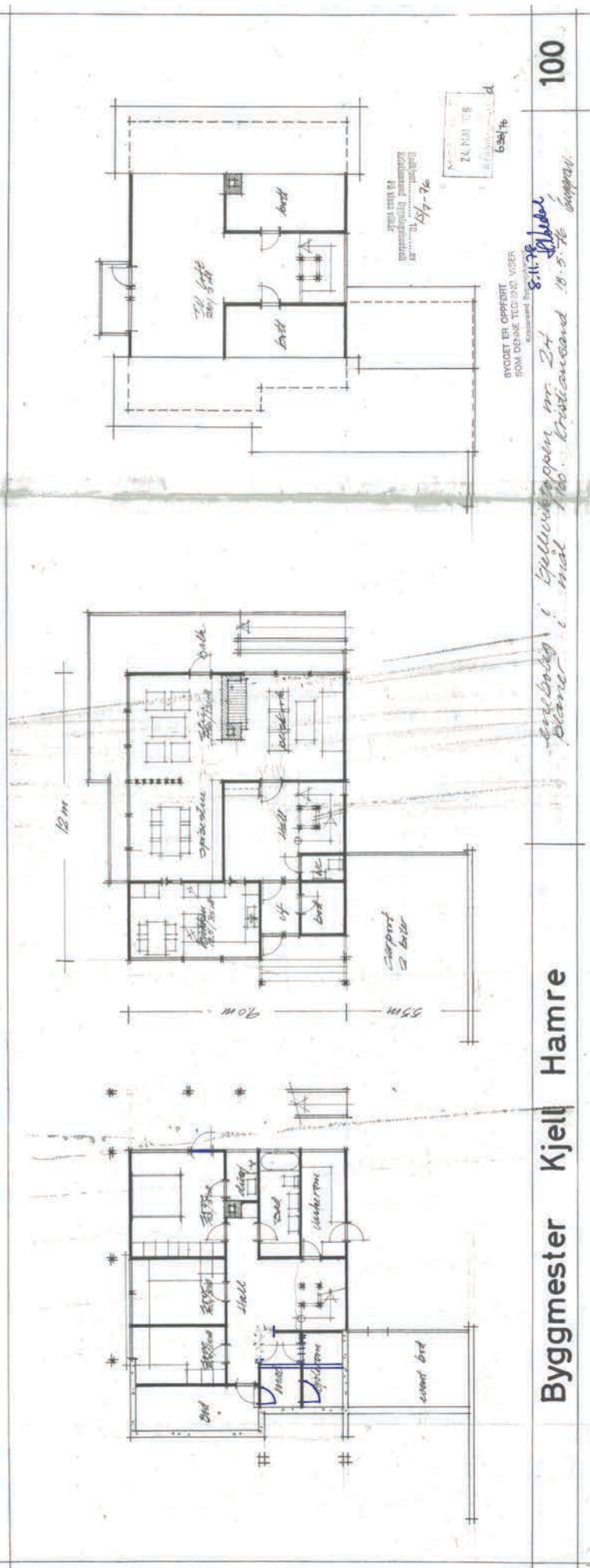
Kristiansand den *20, 5* 19 *76*

Wagne Eieggren *Kjelleviktoppen 15* *46270*

Byggherrens/Anmelders underskrift

Adresse

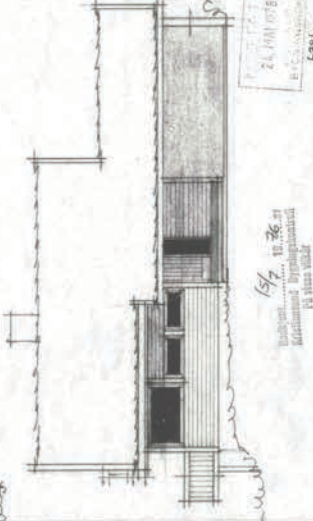
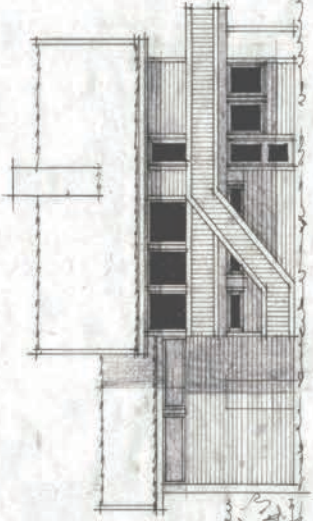
Telefon



Byggmester Kjell Hamre

Bygget er oppført som denne tegning viser
 8.11.76
 100. Pliktkassene med 24
 100. Pliktkassene med 24
 100. Pliktkassene med 24

100 Pliktkassene med 24 er disse lipen 100 mm
 Dase Scanning AS



24. JUN 1978
R.T.C. SAMMUG A
650/76

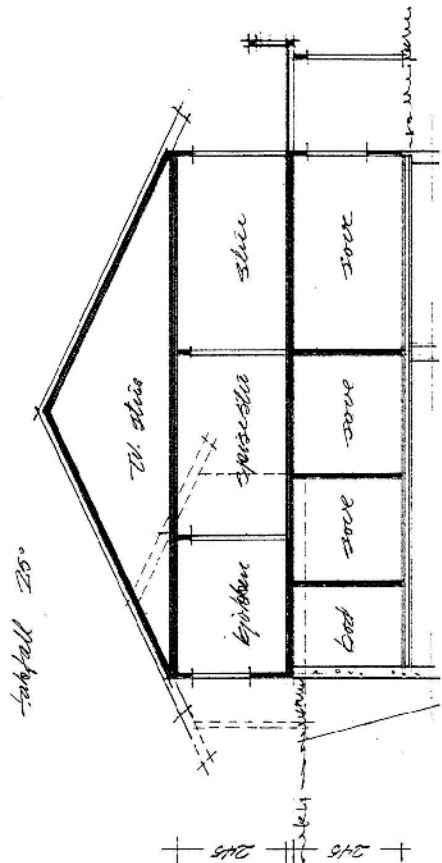
197 18 76 21
Målsettning, byggskisse
13. Mars 1978

Byggmester Kjell Hamre

utbaldy i Gulleriksløppen nr. 24
facader i mål 1:100. Trosskissene 18.5.76. Eggan

102





-tak: 8. sperrer, 1" takbord med papp, lakke og sløjfer, brønne tegel taksten, mellem sperrer trefiberplate (restalt sprer) med 5 cm luftning over, 15 cm mineralvuldulmetter, diffiult polie og binding av plater eller panel.

Diebelag: 8. bjelker, med sporplate for tynn eller belegg, 15 cm mineralull matter, mest loft og smilt bodar, med nødvendige diffisjonsåbning, idemulning av 3pm takplater.

Gulv på grunn: Kullt prosopp, 75 cm isopp, som armert på opp stålplata for belegg.

Vegger: 4. bindingssverk isolert med 10 cm mineralulluller uter forbindingssverk og isolertet deppende binding, innv, diffisjonsåbning og sporplater innv vegger.

4. bindingsverk med sporplater.

Grümmvir: 25 cm leca rett, og innv, fippisset alle fundamentet av oppst.

MOTTATT
24. MAI 1978
638/76 d

15/7
Grunnplan nr. 18.76.27
Kommunalt Byggeskontroll
10 stis vika

Byggmester Kjell Hamre

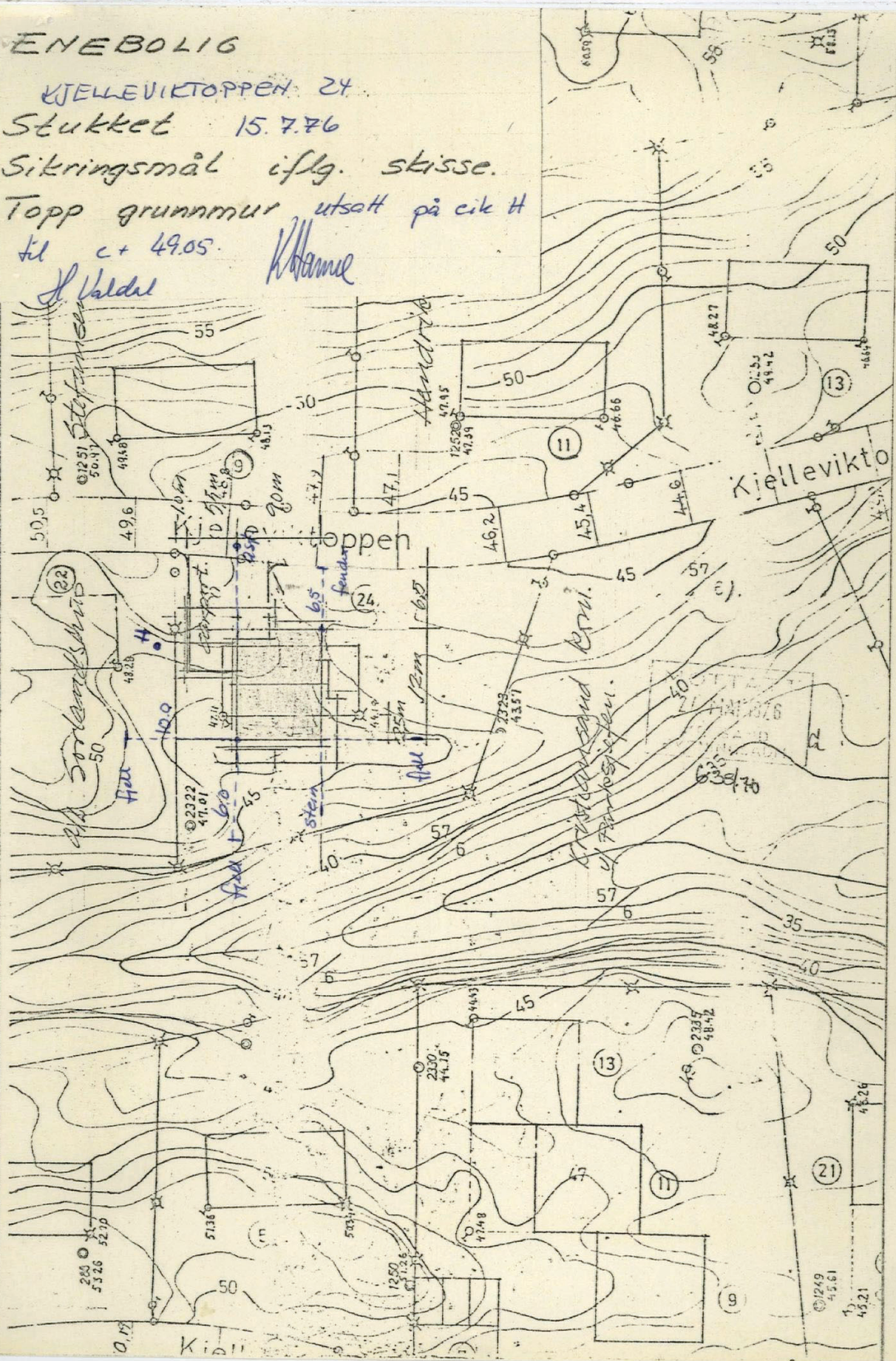
Enkeltlig i Kjellerkiboppen nr 24.
Snitt 1 med 1:100 Kristiansand B.5-76 Caggjar.

103

ENEBO LIG

KJELLEVIKTOPPEN 24.
Stykket 15.7.76
Sikringsmål iflg. skisse.
Topp grunnmur utsatt på cik H
til c + 49.05.
Haldal

AV ANNELEK, E.V.T. BIGNUM.



Kjell O. Johannessen
Kjelleviktoppen 24
4600 KRISTIANSAND S.

612/79 EP/rh

22.april 1980

KJELLEVIKTOPPEN 24 - PÅBYGGING AV KVIST

Bygningssjefen godkjenner oppføring av kvist som anmeldt 25. april 1979 og på følgende vilkår:

Oppføring av den anmeldte kvist ansees å være av en så bagatellmessig art at protest ikke tas til følge.

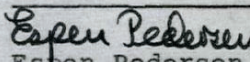
Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 127.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. ⁴⁵⁰²⁰.....

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

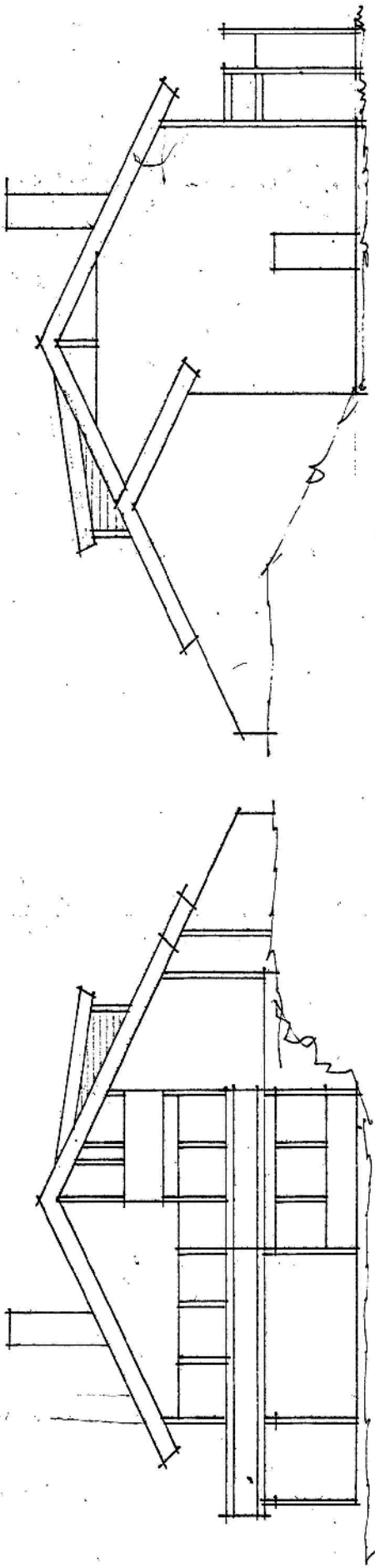
Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal

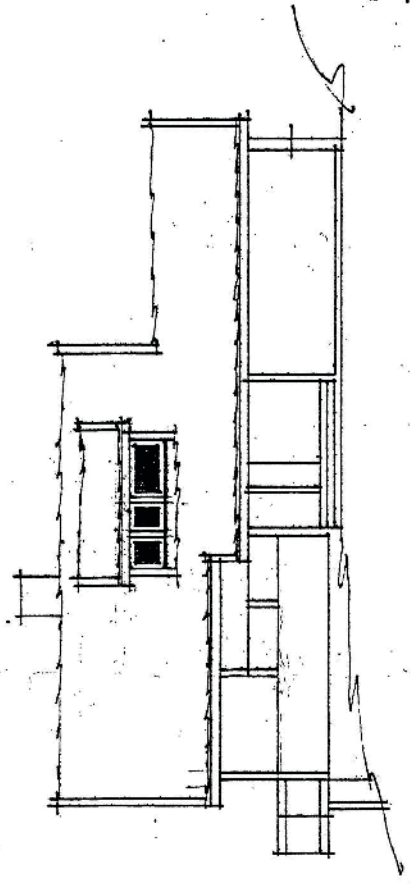

Espen Pedersen

Gjenpart: A/L Sørlandshus

Bygningsrådets/bygningskontrollens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til Forv.lovens § 18 jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes - jfr. Forv.lovens § 42 1. ledd.



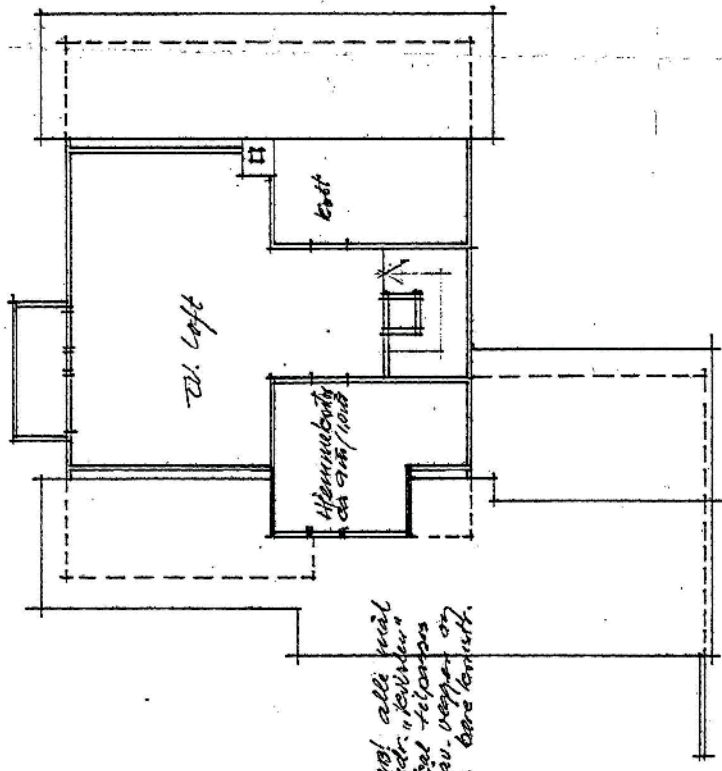
10129
1979
15 10 79
BYENINGSKAMMERET
KØBENHAVN



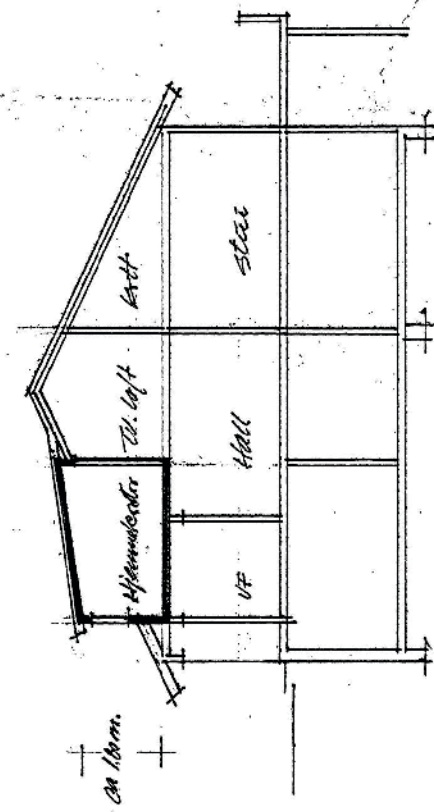
Kjell S. Johansen - Gjeddevej 24. Haver - mål 1:100

H.

0 50 100
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Med alle mål
med "forbehold"
skal tilpasses
næv. vægge og
og bare konstr.



Alle materialer til passet med kuns.

KRISTIANSTAD TAVLINGSBUREAU
 For tegning nr. 2815 d. 19. 12.
 Ark nr. 51
 BYGNINGSKONSTRUKTIONEN

Kjell O. Johannessen - Gøllevikstøppen 24. plan og snitt - mål 1:100

10.



Kjell Johannessen
Kjelleviktoppen 24
4600 KRISTIANSAND S.

657/82 HV/rh

18. juni 1982

KJELLEVIKTOPPEN 24 - TILBYGG

Byggemelding mottatt 5. mai 1982 godkjennes på følgende vilkår:

Da avstand til eiendomsgrense mot nord underskrider 4.0 m, må gavl-vegg utføres som forskriftsmessig brannvegg. Brannveggen må være uten dør eller andre åpninger.

Dør mellom garasje og bod må være minst B-15.

Bad må ventileres forskriftsmessig.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Tilbygget må varmeisoleres etter byggeforskriftenes kap.54 revidert 4. november 1980.

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

Gebyr kr. 330.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 78078

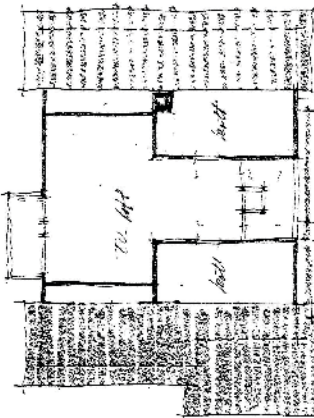
Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Fu
A. Ersdal
P. Dalen

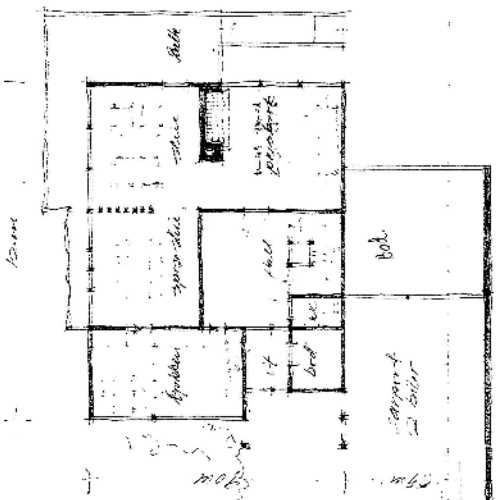
H. Valdal
H. Valdal

Vedlegg

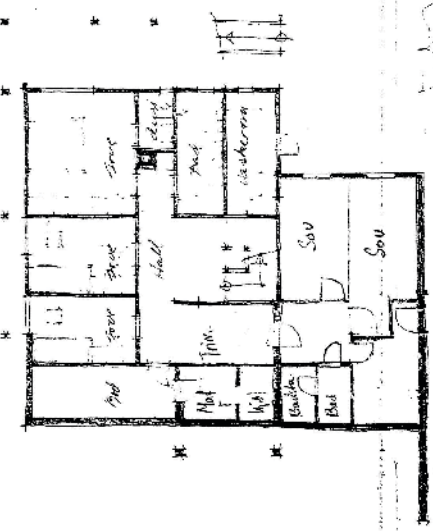
Gjenpart: ingeniørvesenet /Kvåle



1st fl. plan

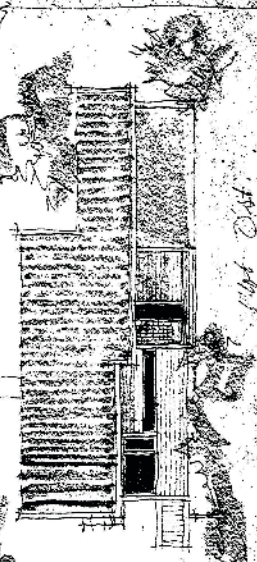
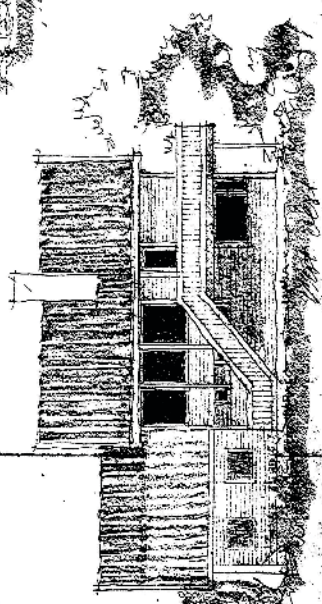
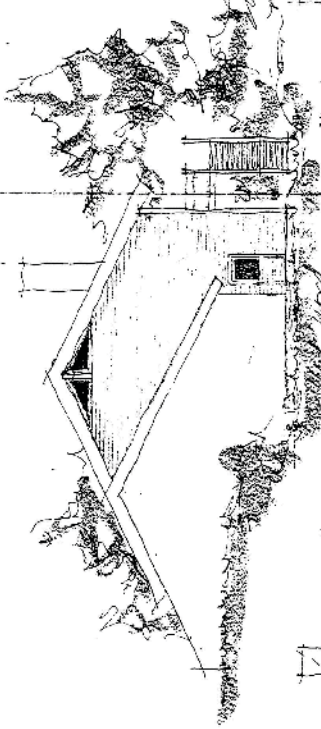
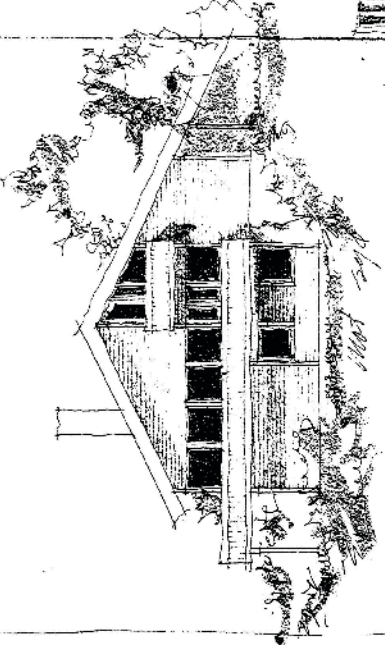


1st fl.



1st fl.

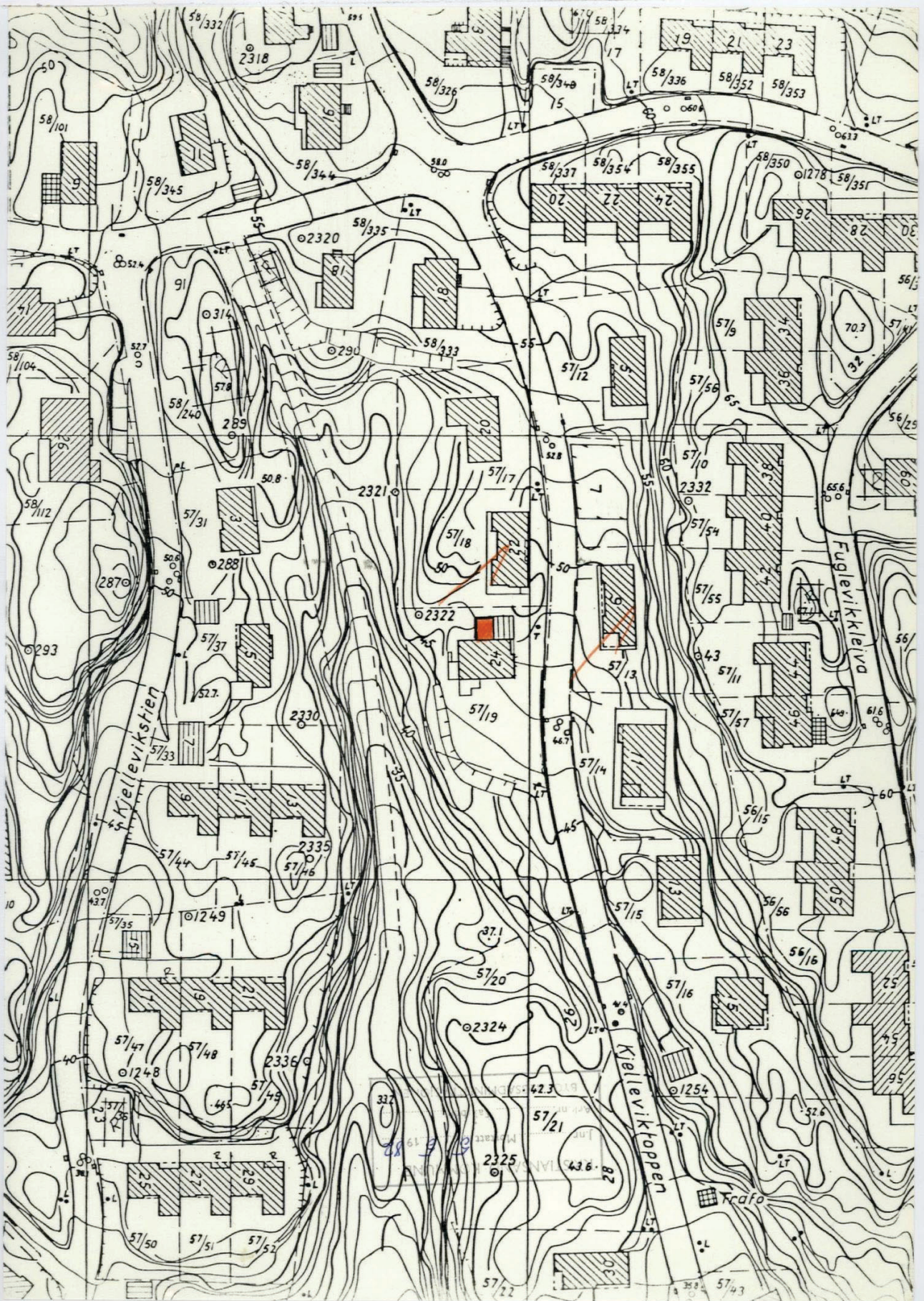
ESTABLISHED IN 1914
 For Plans, Blueprints, Specifications, etc.
 1000 Broadway, New York, N.Y.



Pyggmister Bell House

exactly as illustrated in 2d plan of porch and 1st floor plan of house

001





KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 - 4612 KRISTIANSAND S - SENTRALBORD 042-75530

1

Kjell O. Johannessen
Kjelleviktoppen 24
4637 Kristiansand

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
90/0902/511/EP

Dato
13.08.1990


KJELLEVIKTOPPEN 24 - HAGESTUE

Det vises til melding om mindre byggearbeider datert 07.08.1990.

Bygningssjefen har ingen bemerkninger til oppføring av hagestue.

Gebyr kr. 216,- bes innbetalt på regning nr. 71410.

Med hilsen


Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 042-75540)
E.F.

Vedlegg



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER

N



GNR. 57 ... BNR. 19 ... M 1:1000
 ADRESSE ... Kjellevikstien 24 ... KARTBLAD
 TOPP GRUNNMUR, KOTE -192/156
 KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr. _____

Mottatt 10 AUG. 1990

Ark.nr. _____ Saksbeh. _____

BYGNINGSKONTROLLEN

18. september 1973, AM3-307
Tinglysingskopi

*Stempel nr. 570 -
dags 18/9-73 av
K. Sand byrett.*

FESTEBREV

MATHILDE WIDDING

..... senere også benevnt eieren,
bortfester til
SVEIN TELLEFSEN
..... senere også benevnt festeren,

en parsell av eiendommen gnr. **57** bnr. **6** i Kristiansand S.
Ved kart- og oppmålingsforretning av **28/10-71** **27/10-72** Avskrift av
har parsellen fått betegnelsen **"KJELLEVIKTOPPEN 24"** Vedlegg til *dagbok nr 8793/93*

gnr. **57** bnr. **19** i Kristiansand **Kristiansand byrett**

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

- § 1. Festetiden er 99 år fra datering av nærværende festebrev.
- § 2. Festeren er berettiget til å overdra festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse av bebyggelsen på tomta. Før tomta er bebygget, kan festeretten ikke overdras uten eierens samtykke.
Festeretten kan pantsettes sammen med pantsettelse av bebyggelsen på tomta.
- § 3. Deling av tomta må ikke finne sted uten eierens samtykke.
- § 4. Festeren har besiktiget tomta og festet den i den stand den befinner seg. Eieren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtas størrelse og grenser fremgår av målebrevet.
Veier og legging av avløpsledninger opparbeides etter tegning nr. 2218-02 og 2218-10, utarbeidet av sivilingeniør Lindboe %, godkjent av Kristiansand kommune, Ingeniørvesenet 1.9 1972. Alle høyder på veier og ledninger er lagt i overensstemmelse med disse tegninger. Vei høyde fremgår av situasjonsplanene.
Hvis festebrevet undertegnes før oppmålingsforretning er avholdt, gjelder følgende bestemmelse:
Tomtas størrelse og avgrensing vil bli endelig fastlagt ved oppmålingsforretning.
- § 5. Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren. Dersom det skal settes opp fender i tomtegrense på topp av veiskråning, må denne godkjennes av Kristiansand bygningsråd. På samme måte må mur som settes opp langs tomtegrense mot vei godkjennes av Bygningsrådet. Mur bør holdes så lav som mulig og utføres av materialer som passer inn, fortrinnsvis naturstein.
Ved bearbeidelse av tomta er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig, likeens skal det vises varsomhet med fjerning av trær på tomta.
Eieren overtar vederlagsfritt de trær på tomta som festeren ønsker å fjerne.
- § 6. Festeren har inngått avtale med eieren om betaling av innfestningsavgift (tilknytningsavgift til vei, vann og kloakk, samt andre fellesanlegg).
- § 7. Så lenge festeavgiften er undergitt offentlig prisregulering, skal festeren betale den til enhver tid gjeldende høyeste lovlige festeavgift fastsatt av prismyndighetene.
Festeavgiften er ved prisnemndas vedtak av **29/5-73** satt til kr. **335,-** pr. år. Festeavgiften betales ukrevet forskuddsvis i årlige terminer hvert års 2. januar. Den opprinnelige fester er ansvarlig for riktig betaling av festeavgiften inntil eieren har mottatt melding i rekommandert brev om at festet er overdradd.
Etter forfalltid betales 7% morarenter. Festeavgiften begynner å løpe fra den dag festeren mottar underretning fra eieren om at tomta er byggeklar, eventuelt det tidligere tidspunkt da festeren begynner å bebygge tomta. Festeavgiften for den del av festeterminen som gjenstår fram til 2. januar kommende år, betales innen 14 dager etter at festeren har fått underretning om at tomta er byggeklar.
Bortfaller den offentlige prisregulering av tomtefeste, forbeholder eieren seg å kreve festeavgiften regulert i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet.
Tilsvarende regulering forbeholder for øvrig eieren seg å foreta hvert 5. år under hensyntagen til de endringer som måtte ha funnet sted når det gjelder eiendommens verdi. Det tas ikke hensyn til verdøkning som skyldes investeringer foretatt av festeren.
Tvist mellom partene i anledning festeavgiftens regulering etter nærværende bestemmelse og etter bestemmelsen i foregående ledd, avgjøres med bindende virkning ved voldgift etter § 20.
- § 8. Eieren har panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp svarende inntil 3 års festeavgift. Panteretten har prioritet etter 1. prioritets lån innenfor rammen av 60% av verditakst avholdt av godkjent takstmann.
Dersom det skal opptas Husbank-lån på bebyggelsen på tomta, forplikter eieren seg imidlertid til å godta Den Norske Stats Husbanks festevilkår når det gjelder belåning.
Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid, er eieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bebyggelsen til tvangsauksjon. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvistemålslovens §§ 111 og 115 frafalles. Kristiansand byrett godtas som verneting.
Dersom eieren i festetiden vil forlange tomta innløst, har han rett til dette med 1 – ett – års skriftlig varsel til festeren. Innløsning skjer etter pristakst for de tomter hvor pristakst er nødvendig og i andre tilfeller etter offentlig verditakst avholdt av Kristiansand byrett.
- § 9. Festeren har hatt adgang til å gjøre seg kjent med den utarbeidede reguleringsplan for området, som er benevnt Kjellevik-Salbustad.
I reguleringsplanen inngår følgende vedtekter, som er bindende for festeren:
 1.
«Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.
 2.
Bebyggelsen skal som regel oppføres i 1 etasje, men 2 etasjer tillates når terrenget tilsier det. For rekkehusene kan spesiell takform tillates, ellers skal det være sadeltak med 23 graders takhelling.
 3.
Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargeholdning, og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
 4.
For 1-etasjes hus kan beboelsesrom på loft innredes, dog skal høyde til raft, regnet fra høyeste punkt på terrengets skjæringslinje med huset, ikke overstige 3.5 m.
 5.
Eventuelle innhegninger eller gjerdet skal utføres etter en samlet plan for hver gruppe hus, eller for hus i samme gateflukt, og skal godkjennes av byplansjefen eller den han bemyndiger.
 6.
Garasjer skal fortrinnsvis plasseres på egen tomt. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse, er det innregulert fellesgarasjer.

M.H.

Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for naboer. Det skal så vidt mulig sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

7.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

8.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

9.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan byplanrådet dispensere for disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtekter for Kristiansand S.

10.

Avkjørsel med polygonpunkt 1364 kan ikke bygges før fylkesvei er utvidet i samsvar med reguleringsplanen.

- § 10. Festeren er forpliktet til å holde så vel bygninger som ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Festeren er likeledes forpliktet til å holde bygningene tilstrekkelig brannforsikret. I tilfelle brann er han pliktig til snarest mulig å gjenoppføre nedbrent og utbedre skadet bygning, medmindre eieren samtykker i at så ikke skjer.
- § 11. Eieren har rett til å ha nødvendig skjærings- og fyllingskråniger med plass til fender inn på tomtene. Eieren eller kommunen forbeholder seg rett til å foreta mindre reguleringer av tomtegrensene uten erstatning til festeren. Kommunen eller private firma eller institusjoner engasjert av eieren eller kommunen har rett til å ha liggende og rett til vedlikehold på privat grunn av anlagte fellesanlegg. Videre har enkelte tomter rett til å ha kloakk- og vannledning over naboieendommer. Ledninger som ligger på privat grunn, må ikke avgraves slik at det blir fare for frost eller skade. Det må heller ikke foretas slike påfyllinger eller oppløring av murer eller annet som kan skade ledninger og vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet. Skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at bygninger er plassert over eller ved offentlige ledninger, er kommunen og/eller eieren uvedkommende. For eventuelle skader som blir gjort under vedlikeholdet av offentlige ledninger over privat grunn, betales erstatning etter avtale eller offentlig skjønn av den som forårsaker skadene. Kommunen og/eller eieren har rett til å foreta fjellrensk i ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning, selv om dette medfører at en kommer inn på tomtene. De offentlige etater har rett til å anlegge og vedlikeholde kabler og luftspenn med stolper for elektrisitet og telefon, på og over tomter hvor dette er nødvendig for å få fram strøm- og telefonforbindelse til området. Eieren forbeholder seg rett til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn-overvann fra ovenforliggende område og lede det fram til det nedenforliggende området på en av bygningsrådet godkjent måte. Eieren forbeholder seg rett til overskuddsmasse på tomtene i området hvis festeren ønsker å kjøre denne masse bort. Anlegg av vei, vann og kloakk og overvann utføres i henhold til vann- og kloakkplan dat. 20/4-72 sist korr. 15/8-72 utarbeidet av sivilingeniør Lindboe %. Planen har vært forevist festerne ved nærværende kontrakts inngåelse. Tomter som får felles private ledninger, veier o.l. må i fellesskap opprette avtale om det fremtidige vedlikehold. Denne avtale må tinglyses. Festeren er forevist den avtale som foreligger mellom eieren og Kristiansand kommune om utbygging av tomteområdet Kjellevik—Salbustad, og vedtar som bindende for seg de deri fastsatte bestemmelser og retningslinjer. Festeren må dessuten betale til kommunen de årlige vann- og kloakkavgifter som til enhver tid er gjeldende.
- § 12. På tomter ved veikryss må det ikke anlegges hekk eller annen beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dette skjønn vanskeliggjør oversikten.
- § 13. Kommunen og/eller eieren forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til festerne i området; heri inngår også annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt til tomter.
- § 14. Festeren har gjerdeplikt rundt sin tomt i den utstrekning dette må bli forlangt. Dog slik at felles gjerdelinje mellom tomter blir å dele likt mellom de intilstående tomter. Gjerde mot vei, lekeplasser og fellesarealer blir å bekoste av festeren av den tomt som støter til disse.
- § 15. Når alle tomter i området er utparsellert, er eieren berettiget til å overtære all fellesgrunn, alle ledninger, veier, friarealer og lekeplasser, og med event. tilhørende rettigheter i henhold til dette festebevis, til kommunen. Etter at anleggene er overført til kommunen, overtar kommunen vedlikeholdet av anleggene etter nærmere avtale i henhold til Kristiansand bystyres retningslinjer av 24. april 1968. Inntil fellesanlegg og fellesgrunn er overtatt av kommunen, påhviler vedlikeholdet av disse festerne i området i fellesskap.
- § 16. Festeren bærer alle avgifter og utgifter vedr. tomta fra overtakelsen. Tomta regnes overtatt av festeren fra den dato tomta er byggeklar eller bygging er påbegynt.
- § 17. Støyende arbeid som grunnarbeid, banking o.l. er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- § 18. De bestemmelser som i denne kontrakt gjelder for festeren, skal også gjelde for eventuelle senere festere eller delfestere av denne tomt.
- § 19. Festeren bærer utgiftene til oppmåling og kartlegging av tomta, pristakstgebyr vedr. fastsettelse av den årlige festeavgift, stempeling og tinglysing av nærværende festebevis, samt tariffmessig meglervisjon, og disse utgifter betales ved denne kontrakts underskrift.
- § 20. Tvist som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt, avgjøres ved voldgift i henhold til tvistemålslovens kap. 32.
- § 21. Nærværende kontrakt er utferdiget i 4 — fire — eksemplarer, hvorav eieren og festeren beholder ett hver, og eiendomsmegleren 2 eksemplarer. Festeren har gjennomlest kontrakten og vedtar denne ved sin underskrift. Feste kontrakten er stempelpiktig innen 1 — en — måned fra kontrakts underskrift, og festeren er kjent med at det påløper dobbel stempelavgift dersom stempelavgiftsbeløpet ikke blir betalt innen nevnte frist.
- § 22. Andre bestemmelser:

Innfestningsavgift kr. 47.000,- er betalt.

Kjellevik den 4/9-73 Kr. sand. S. den 27/8-73
 Anstina Wadding Svein Tellefsen
 eier fester
 Jeg erklærer herved at jeg er ugift (enke) Eke Tellefsen
 ektefelle ektefelle

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan for området Kjellevik - Salbustad - Høgeheia - Randesund i Kristiansand kommune.

Stadfestet O1. O3. 1973

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, men 2 etasjer kan tillates av bygningsrådet når terrenget etter rådets skjønn tilsier det. Bebyggelsen skal ha sadeltak med 23° takhelning. For rekkehusbebyggelsen kan annen takform tillates av bygningsrådet når særlige hensyn tilsier det.

§ 3.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargeholdning, og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4.

For 1-etasjes hus kan beboelsesrom på loft innredes, dog skal høyde til raft, regnet fra høyeste punkt på terrengets skjæringslinje med huset, ikke overstige 3,5 m.

§ 5.

Eventuelle gjerder eller innhegninger skal utføres etter en samlet plan for hver gruppe hus, eller for hus i samme gateflukt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Garasjer skal fortrinnsvis plasseres på egen tomt og skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse, er det innregulert fellesgarasjer. Frittstående garasjer kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggefor-

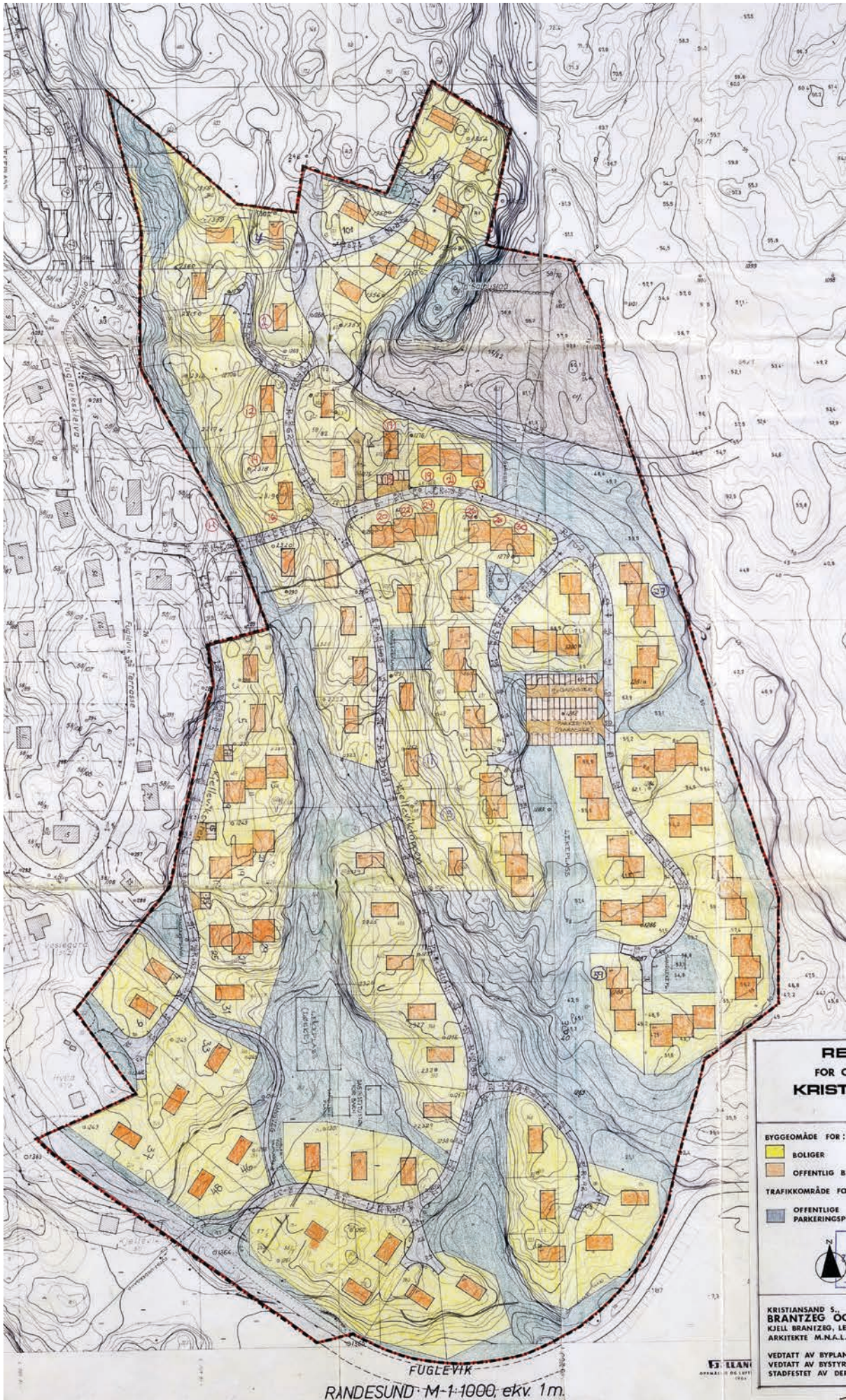
skriftene plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for naboer. Det skal såvidt mulig sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekter for Kristiansand kommune.



REGULERINGSPLAN

FOR OMRÅDET KJELLEVIK—SALBUSTAD

KRISTIANSAND KOMMUNE

MÅL 1:1000

BYGGEOMÅDE FOR :



BOLIGER



OFFENTLIG BEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE FOR :



**OFFENTLIGE VEIER OG
PARKERINGSPLASSER**

ANDRE BESTEMMELSER :



PLANLAGTE BOLIGBYGG



**EKSISTERENDE BEBYGGELSE
SOM INNGÅR I PLANEN**



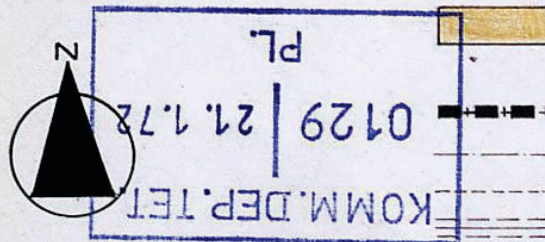
FELLESGARASJER



FELLESAREAL, PARK OG LEK



FELLES AVKJØRSEL



**PLANENS BEGRENSNING
SENERLINJE FOR REG. VEI
FRISIKTLINJE
HØYSPENTLINJE**



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kjelleviktoppen 24

Dato: 18.05.2026

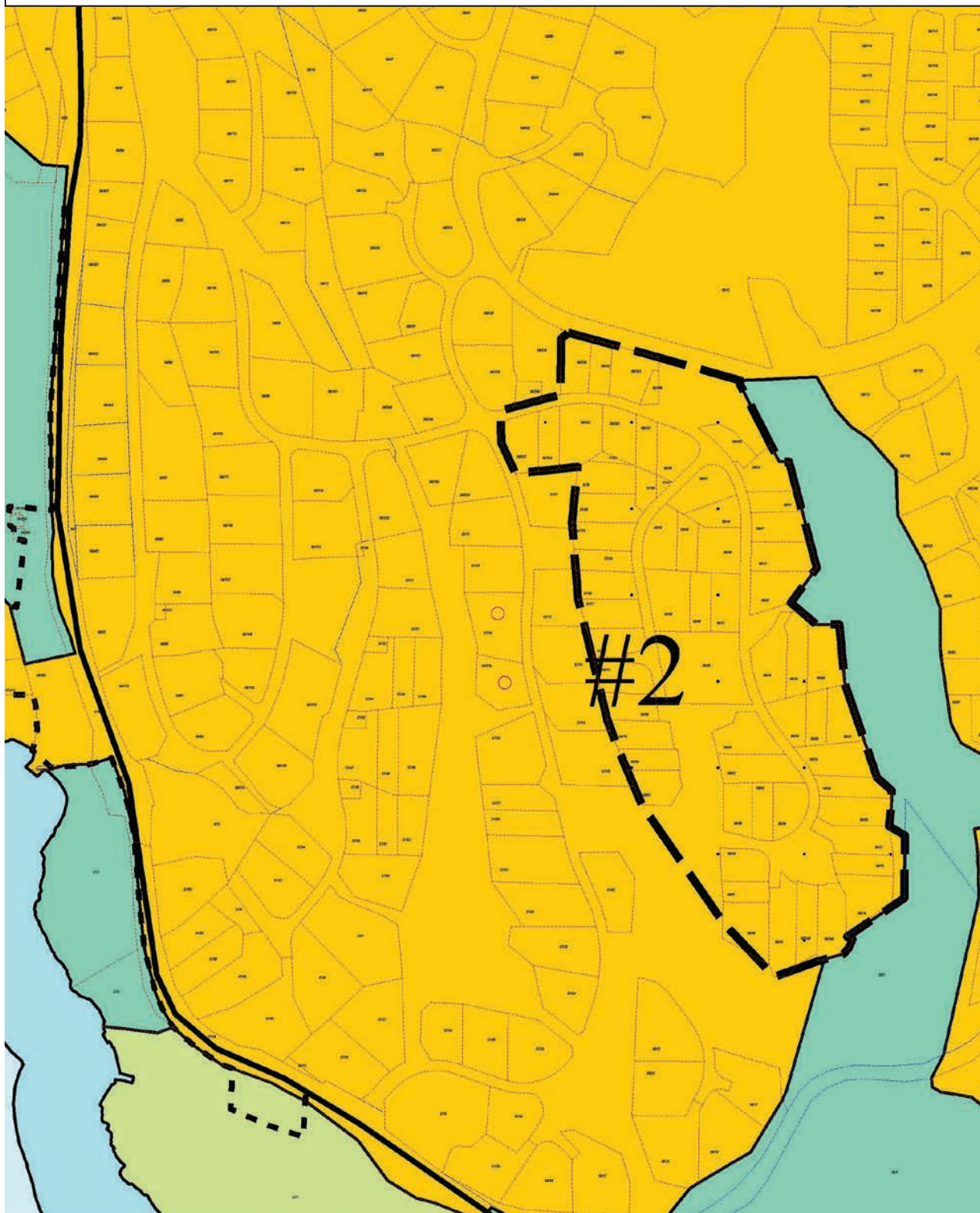
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.















Målestokk: 1:3000







Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bestemmelseområde
- 
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  Blågrønnstruktur - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- ✓  Småbåthavn - eksisterende
- ✓  Friluftsområde - eksisterende
- ✓  Byggegrense

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - eksisterende
- ✓  Påskrift områdenavn



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: temakart

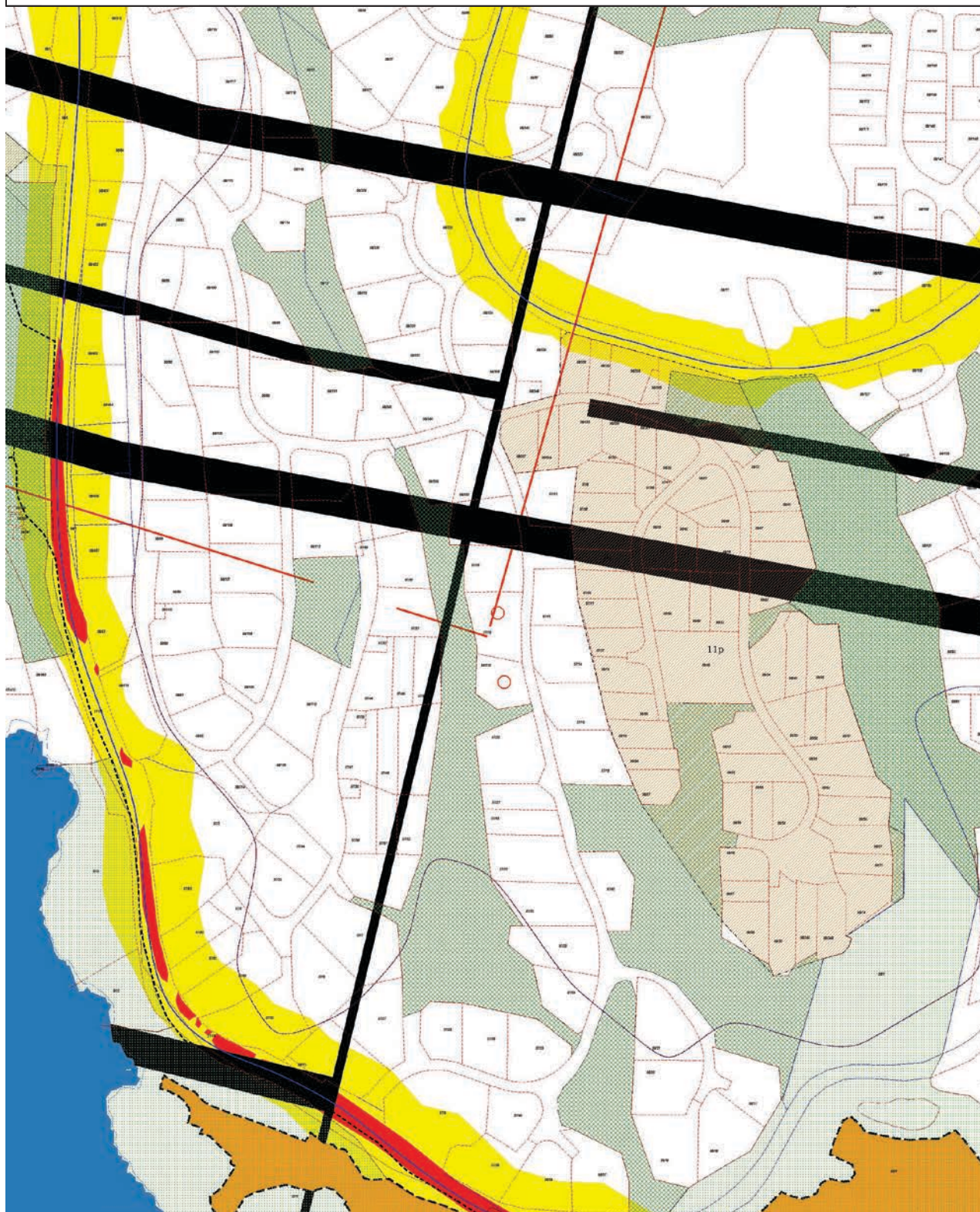
Målestokk: 1:3000

Dato: 18.05.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terrang
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Sykkelkorsvei (nåværende)
- Sykkelkorsvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Verne og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandingshinder (naturlig)
- Vandingshinder (menneskeskapt)
- Vandingshinder (annet)
- Laks- og sjørøttende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttende bekk/elv
- Laks- og sjørøttende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttende elv
- Mulig laks- og sjørøttende elv
- Laks- og sjørøttende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydetet - Torsk
- Løsestoppingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrtet Mark

- Fullyrka jord
- Overfatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for fruktstiv
- Ottentlig fruktstivområde
- Merket tur- og fruktstiv
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)

- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Sneskred (utløpsområde)
- Sneskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 57 Bnr.: 19 Fnr.: Snr.:
Adresse: Kjelleviktoppen 24
Areal i m2: 1101,1
Anm.:

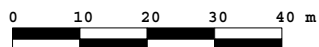
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 18.05.2026

Sign.: Anita Raustøl





Adresse

Kjelleviktoppen 24, 4637 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

19.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297802

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

168274114

Gårdsnummer

57

Bruksnummer

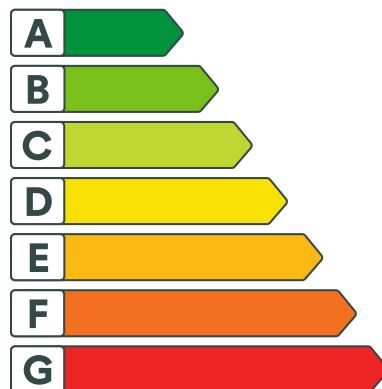
19

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

324,0 m²

Oppvarmet bruksareal

284,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

207,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

50 776 kWh



Kjelleviktoppen 24, 4637 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kjelleviktoppen 24, 4637 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kjelleviktoppen 24 - Nabolaget Kjelleviktoppen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Søm terrasse Linje A3, M3, N3	4 min	0.3 km
Rona Buss, flybuss	5 min	3.6 km
Kongshavn brygge Linje 91	10 min	6.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	8.3 km
Randøyane Linje 91	11 min	7.4 km

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	4 min	0.3 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 ... 127 elever, 11 klasser	4 min	2.2 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	4 min	2.8 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	23 min	1.9 km
MARITIM vgs. Sørlandet	10 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min	

«Hyggelig og inkluderende. Mange barn og barnefamilier, men også en del eldre beboere.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100



Opplevd trygghet

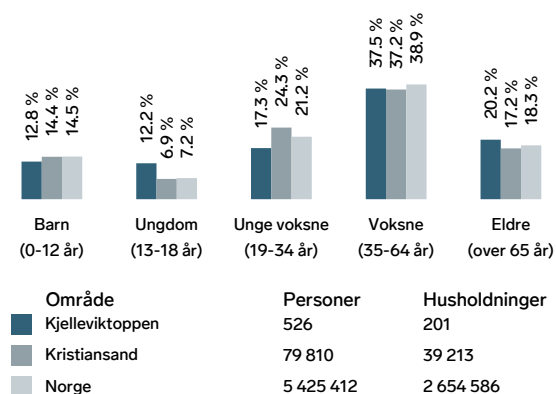
Veldig trygt 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 85/100

Aldersfordeling



Barnehager

Askeladden barnehage (0-5 år) 40 barn	11 min	1 km
Søm barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min	1 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 112 barn	19 min	1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	10 min	0.9 km
Kiwi Søm	11 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Trafikk

Lite trafikk 96/100



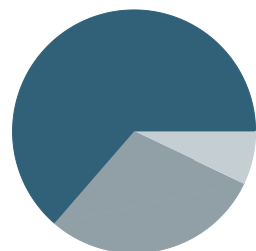
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100

Sport

	Vardåsen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.5 km
	Vardåsveien idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	9 min	0.8 km
	Fresh Fitness Rona	6 min	
	Randesund fysio og Tr.senter	8 min	

Boligmasse



63% enebolig
29% rekkehus
7% annet

«Gode og hjelpsomme naboer gjør dette til et topp sted å bo!!»

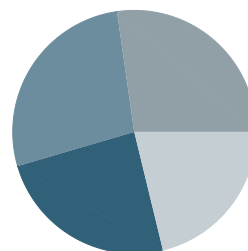
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Rona Senter	6 min
	Vitusapotek Søm	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
27% 6-12 år
21% 13-15 år
27% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



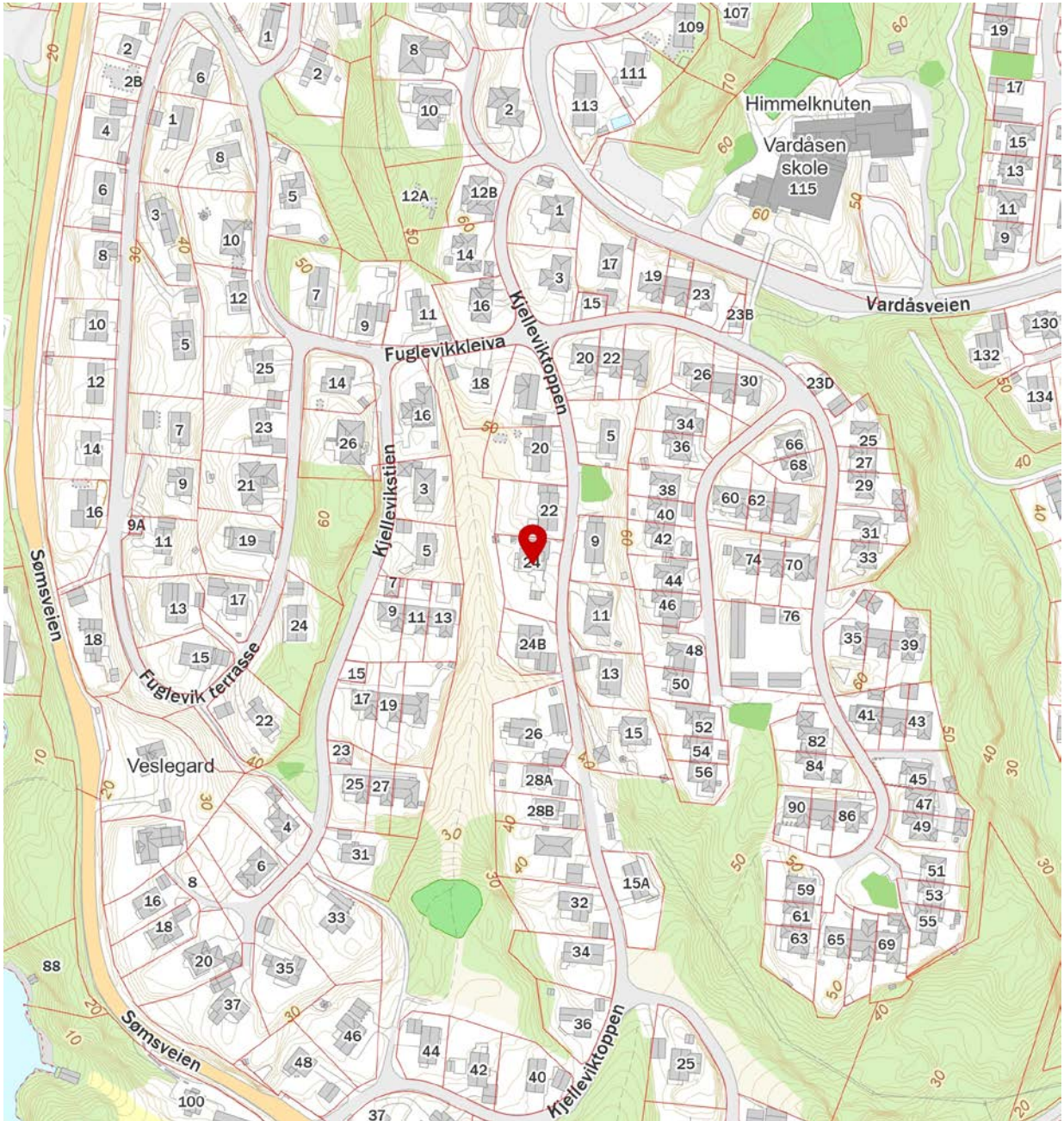
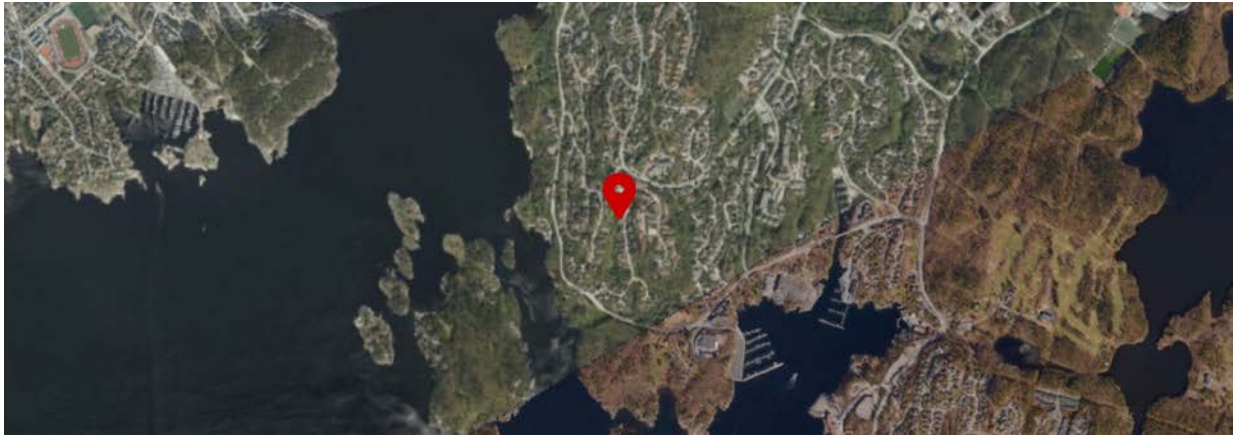
0%

45%

Kjelleviktoppen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

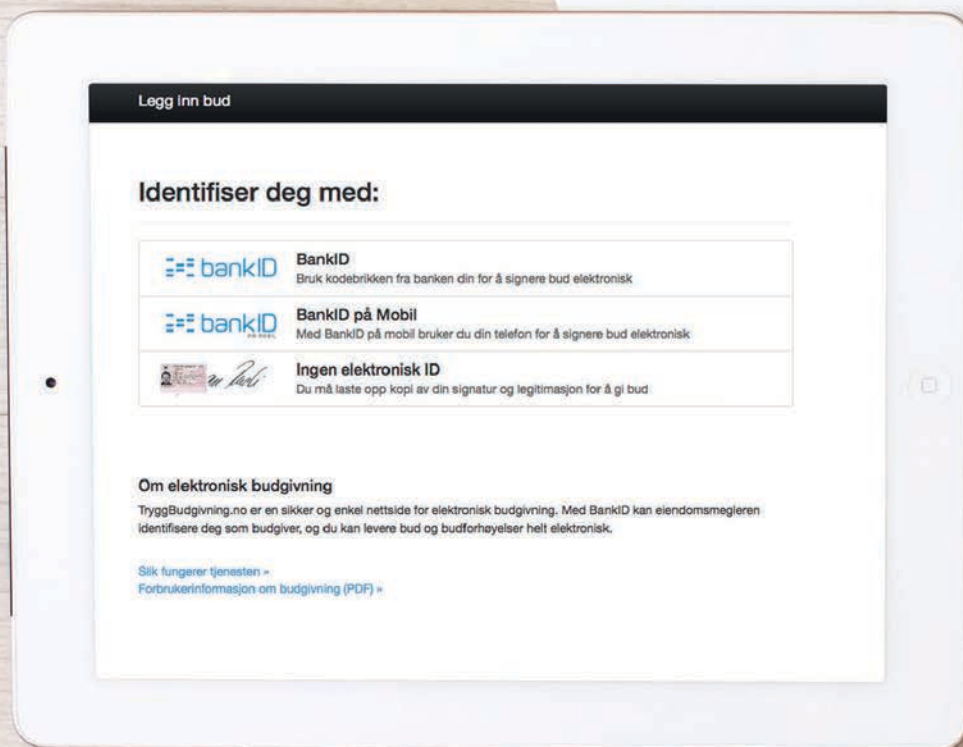
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tryggbudgivning.no



- 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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

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 oppfordret 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



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 