

GRIM

BRØNNSTYKKET 15, 1. ETG, 4616 KRISTIANSAND S

Sentral del av tomannsbolig på 116 kvm | Fin standard | Innholdsrik bolig | 2 bad (ett nytt i 2026)



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Brønnstykke 15- Presentert av megler Terje Kvelland Skaara i Exbo Eiendomsmegling!

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Grim med kort vei til Kristiansand sentrum og alt av fasiliteter du skulle trenge i hverdagen. En nydelig plassering med gangavstand til det meste!

Boligen har flere oppgraderinger de senere årene. Her kan særlig nevnes nytt bad/vaskerom i kjeller fra 2026, rørfornyning av avløp i 2022, enkelte vinduer fra 2021, inngangsdør fra 2019 og vedovn fra ca. 2023. Varmepumpe (ikke ny) ble installert 2018. Nytt inngangsparti i 2020/2021. Nydelig uteområde/hagedel med bl.a. en koselig og lun overbygd platting rett ved inngangspartiet.

1. etg: Hall, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor og bad
U. etg: Gang, bad/vaskerom og 3 boder

Velkommen - husk påmelding!

Adresse	Brønnstykke 15, 1. etg
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	86 040,-
Totalpris	3 076 040,-
BRA-i/BRA Total	116/116 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1906
Tomt	201 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 48 Egenerklæringsskjema
- 57 Nabolagsprofil
- 60 Søknad om seksjonering
- 70 Eiendomskart med grenser
- 71 Informasjon om SEFRAK
- 107 Boligkjøperforsikring
- 109 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 116 kvm
BRA totalt: 116 kvm
TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 36 kvm. Gang, bad/vaskerom, 3 boder

I. etasje
BRA-i: 80 kvm. Hall, stue, bad, kjøkken, 2 soverom, kontor

TBA fordelt på etasje

I. etasje
15 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:
Kjeller har takhøyde fra rundt 2,06m til rundt 2,16m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

201 kvm

Tomtebeskrivelse

Pen og ryddig opparbeidet tomt med innbydende uteområder og en flott terrasse.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en høy første etasje i et sentralt og etablert boligområde på Grim, med kort vei til Kristiansand sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. Her bor du med dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport i nærområdet, samtidig som sentrum med Markens gate, restauranter, kulturtilbud og øvrige fasiliteter er lett tilgjengelig.

Området byr også på gode muligheter for en aktiv hverdag, med flere tur- og rekreasjonsområder i nærheten. Baneheia ligger innen kort rekkevidde og byr på et omfattende nettverk av turstier, lysløype og populære badeplasser. Beliggenheten på Grim passer derfor godt for deg som ønsker nærhet til byen, men samtidig setter pris på etablerte boligomgivelser og enkel tilgang til natur og friluftsliv.

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

Marit Aase Abrahamsen Anholt

Innhold

Første etasje: Hall, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor og bad.
Underetasje: Gang, bad/vaskerom og 3 boder.

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

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Tomannsbolig oppført i 1906, ombygd i 1968 og oppusset/oppgradert senere. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Tomannsbolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG

Eldre betongtakstein som takteking. Eldre plast takrenner og pipebeslag. Luftelyrebeslag fra 2019. Pappshingel som takteking på utbygg. Bindingsverk konstruksjon med stående og liggende kledning. Enkelte kledningsbord er skiftet ut. Vinduer i tre med 2-lags

glass fra 80-90 tallet og enkelte eldre vinduer med enkle glass.

Vindu i tre med 2-lags glass fra rundt 2002 og 2021. Inngangsdør fra 02.10.19. Eldre kjellerdør. Terrasse i treutførelse på terreng.

INNVENDIG

Støpt gulv i kjeller. Etasjeskille/gulv av tre bjelkelag. Gulv med laminat, fliser og støpt gulv. Malte vegger, malte strie og panel. Malte himlinger, takplater og panel. Vedovn fra ca. 2023 er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad i 1 etasje fra 70 tallet har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, badersinnredning og dusjkabinett. Bad/vaskerom i kjeller fra 2026 har gulv/vegg med fliser og Huntonit panel i himling. Vegghengt toalett, badersinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Eldre vannledninger av kobber. Nyere avløpsrør av plast. Eldre avløpsrør av støpejern. Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom/vinduer. Varmepumpe kjøpt brukt av ukjent alder montert i 2018. 187 liters varmtvannstank fra 07-21. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i flatt terreng oppført på gråsteinsmur og grunnmur av sementblokker.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tomannsbolig

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

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.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2018:

Installert varmepumpe (men ikke ny i 2018)

2019:

Ny ytterdør

2020/2021:

Enkelte vinduer

Etablert inngangsparti (ikke omsøkt)

2022:

Rørfornyng (avløp)

2023:

Vedovn

2026:

Bad/vaskerom

Rør-i-rør system

Modernisert/Påkostet år

2018 - 2019 - 2020/2021 - 2022 - 2023

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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

Det forutsettes at 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: Vedfyring i peis, varmepumpe og ellers elektrisk.

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.

Energikarakter

E

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oransje E - Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven, og kan fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 344

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Beløpet inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann + stipulert forbruk vann, avløp + stipulert forbruk avløp og eiendomsskatt. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Kommunale avgifter for seksjonen er estimert til ca. kr 14 344 per år, basert på sameiebrøk på 121/173.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning.

Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 3 449

Eiendomsskatt år

2025

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.

Seksjoneringen av eiendommen er nylig gjennomført, og det foreligger derfor ikke tilgjengelig formuesverdi for seksjonen på nåværende tidspunkt.

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 151, bruksnummer 265, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1906/900121-1/93 27.03.1906 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 151 BNR: 265

1935/902522-1/93 06.03.1935 ERKLÆRING/
AVTALE

Bestemmelse om planovergang

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 151 BNR: 265

1957/1118-1/93 21.05.1957 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 151 BNR: 265

2026/656277-1/200 12.06.2026

21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 121/173

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest i kommunens arkiver datert 10.01.1967.

Det foreligger godkjenning på ombygning av inngangsparti og adkomst opp til 2. etg i fra 2020. Det er ikke ferdigattest på dette tiltaket. Iht. eier gjenstår kun en brannhemmende utføring av utvendig trapp opp til leiligheten i 2. etg. Det er eier av leiligheten i 2. etg som er ansvarlig for å gjennomføre det tiltaket. Når det er gjort må eiere i 1. og 2. etg i fellesskap søke om ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.1967.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse. Formål: Bolig med bevarelse av kulturmiljø. Se punkt Sefrak.

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 1600

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 28.02.2024

Plannavn: Kommuneplan for Kristiansand

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 1530

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Brønnstykket, Mølle vannsveien og Bellevue

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 25.10.2023

Lovreferanse: PBL 2008

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygget er SEFRAK-registrert.

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Informasjonsskriv om dette ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kontakt megler for nærmere informasjon.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Budgivning

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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

74 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

86 040,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 076 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 040

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Provisjon:

kr. 39 900,00 1,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert (Sørlandssenter ansatt tilbud)

kr. 13 900,00 Oppgjørsgebyr

kr. 3 500,00 Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 11 900,00 Registersøk og elektronisk signering

kr. 2 500,00 Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,

Servitutur kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.
Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.
Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 76 222,00

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

28.08.2026















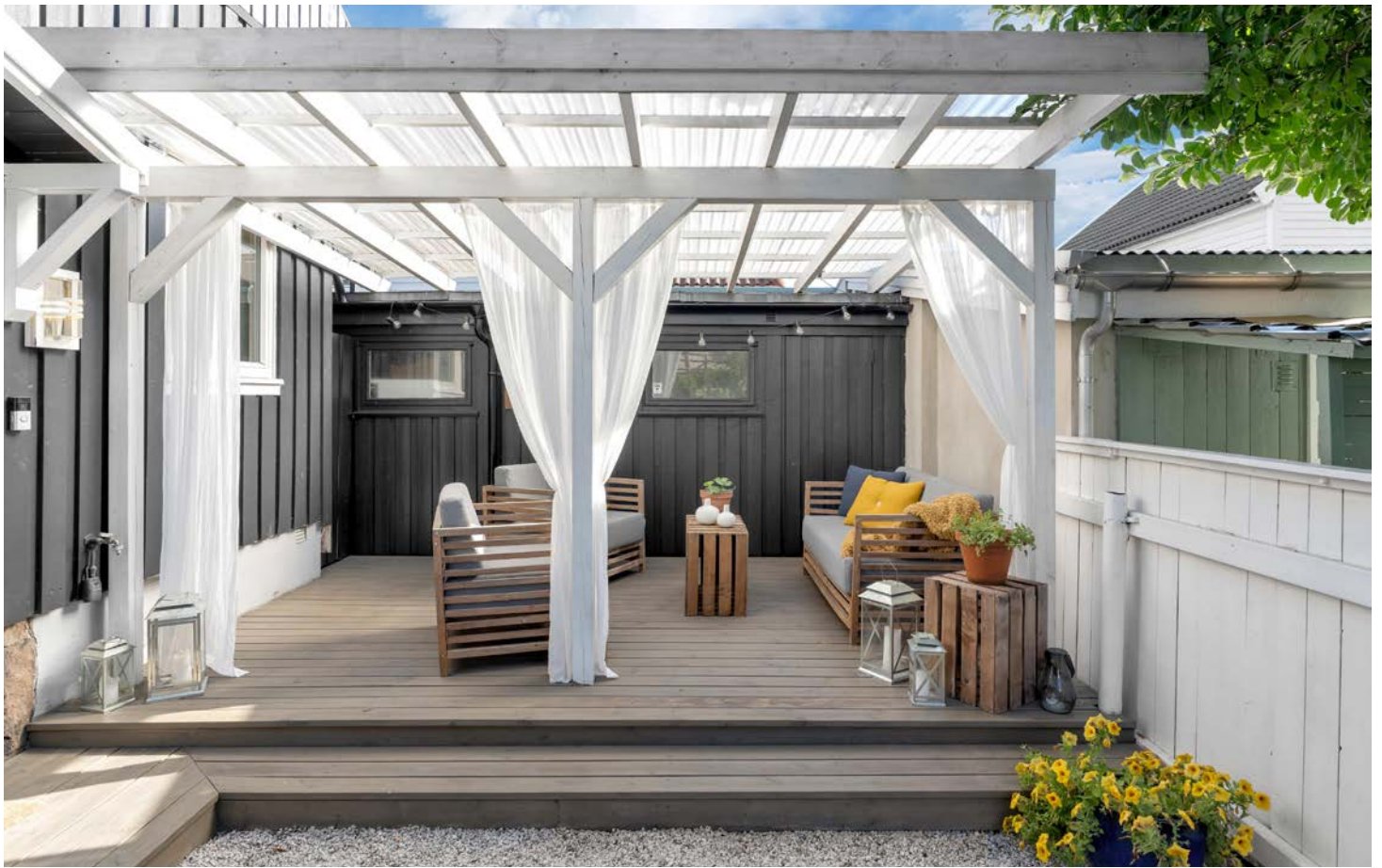












exbo



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



exbo



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



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brønnstykke 15, 4616 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 265, snr. 1

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



Befaringsdato: 12.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 16579-6215

Eiendomsverdi ref nr: FD7004

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



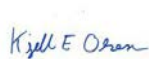
 NITO

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 Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført i 1906, ombygd i 1968 og oppusset/oppgradert senere. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Tomannsbolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre betongtakstein som taktekkning. Eldre plast takrenner og pipebeslag. Luftelyrebeslag fra 2019. Pappshingel som taktekkning på utbygg. Bindingsverk konstruksjon med stående og liggende kledning. Enkelte kledningsbord er skiftet ut. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80-90 tallet og enkelte eldre vinduer med enkle glass. Vindu i tre med 2-lags glass fra rundt 2002 og 2021. Inngangsdør fra 02.10.19. Eldre kjellerdør. Terrasse i treutførelse på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i kjeller. Etasjeskille/gulv av tre bjelkelag. Gulv med laminat, fliser og støpt gulv. Malte vegger, malte strie og panel. Malte himlinger, takplater og panel. Vedovn fra ca. 2023 er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra 70 tallet har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad/vaskerom i kjeller fra 2026 har gulv/vegg med fliser og Huntonit panel i himling. Veggghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Eldre vannledninger av kobber. Nyere avløpsrør av plast. Eldre avløpsrør av støpejern. Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom/vinduer. Varmepumpe kjøpt brukt av ukjent alder montert i 2018. 187 liters varmtvannstank fra 07-21. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i flatt terreng oppført på gråsteinsmur og grunnmur av sementblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

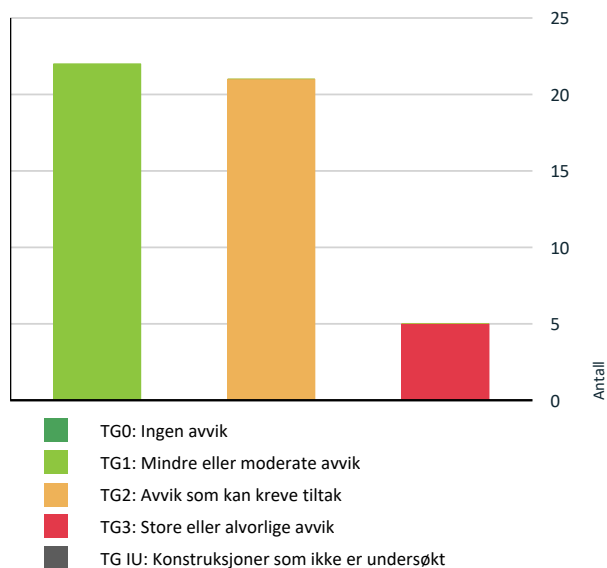
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

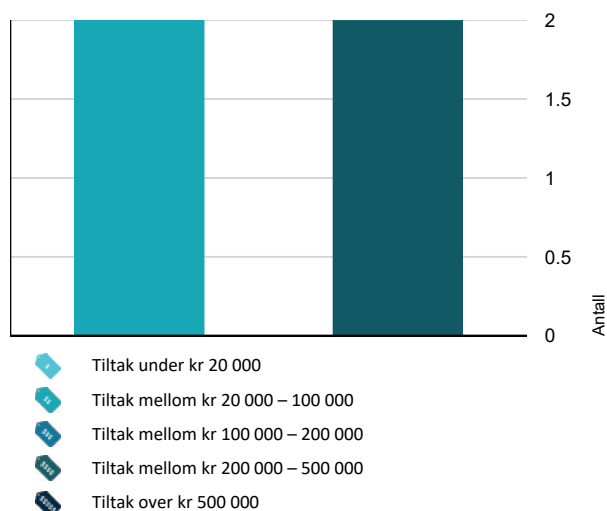
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1906

Kommentar
I henhold til kommunen.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Eldre betongtakstein som taktekking besiktiget fra veranda. Siden taket (taktekking) kun er observert veranda, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pappshingel som taktekking på utbygg besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Eldre plast takrenner og pipebeslag besiktiget fra veranda og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

- Takrenner har slitasje/aldrende med begrenset rest brukstid. Pipebeslag med normal slitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting av takrenner nærmer seg.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Luftelyrebeslag fra 2019 og takrenne på utbygg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med stående og liggende kledning. Enkelte kledningsbord er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje og råte.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Behov for utskiftinger.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80-90 tallet og enkelte eldre vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har varierende slitasje. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punktering i glass.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu i tre med 2-lags glass fra rundt 2002 og 2021.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør fra 02.10.19.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Eldre kjellerdør med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Om det er behov for tiltak må vurderes.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, fliser og støpt gulv. Enkelte steder er det litt knirk i gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, malte strie og panel. Malte himlinger, takplater og panel.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Det var en lekkasje fra takterrasse og ned til kjøkken da takterrasse ikke var ferdig, skulle tettes med blikk og tekking. På soverom ved siden av har det vært en lekkasje ved vindu som er tettet på utsiden. På befaringsdagen ble det ikke målt fukt.

Konsekvens/tiltak

- Vindu på soverom bør holdes et øye med.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av tre bjelkelag i 1 etasje. Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje opptil 7mm gjennom hele rom.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt opptil 65mm høydeforskjell gjennom hele rom.

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



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn fra ca. 2023 er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i kjeller ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

- På innvendig grunnmur under terreng og støpt gulv er det stedvis kalkutslag som indikerer fukt vandring gjennom grunnmur. Ved hulltaking, ved fuktmåling i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng og i treverk mot gulv ble det målt opptil over 28 vekt% fukt/fiber metning.

Konsekvens/tiltak

- Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Fukten kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypkjeller

Beskrivelse

Under en del av 1 etasje er det krypkjeller. Krypkjeller er begrenset kontrollert på grunn av lav høyde og lagrede materialer.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i treverk i himling ble det ikke påvist unormale forhold. Langs innvendig grunnmur er det noe kalkutslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lagrede materialer bør fjernes og god utlufting opprettholdes. Ellers ingen umiddelbare tiltak. Generelt kan grunnen grunn i krypkjellere dekket med plast folie, slik at fukt avsondringen reduseres. Generelt er krypkjellere en risiko konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører.

Vurdering av avvik:

- Eldre innvendige dører med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for enkelte utskiftninger kan nærme seg.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 70 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegg med fliser og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Bad må renoveres.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik på varmekilde
- Gulv har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved den ene døra ellers er gulv tilnærmet flatt. Gulv er ikke tett ved dør og varmekabel virker ikke. Enkelte fliser med riss/skade.

Konsekvens/tiltak

- Bad må renoveres.



1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ingen synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Bad må renoveres.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2026 utført som egeninnsats.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad/vaskerom med dokumenter utførelse i form av bilder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og Huntonit panel i himling.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt. Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Fare for vannansamling i områder på gulvet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Eldre kjøkkeninnredning med slitasje. Blant annet er benkeplater est ut i skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting nærmer seg.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Eldre avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på eldre avløpsrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom/vinduer.

Vurdering av avvik:

- Enkelte rom og vindu er uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Lufteventil i vegg i enkelte rom bør monteres.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe kjøpt brukt av ukjent alder montert i 2018.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på varmepumpe kan være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

187 liters varmtvannstank fra 07-21.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 11.08.2026 og 23.08.2026.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent/tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Det må dreneres langs utvendig grunnmur hvis kjeller skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på gråsteinsmur og grunnmur av sementblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur har noen sprekker i fuger mellom stein.

Konsekvens/tiltak

- Om det er behov for tiltak må vurderes.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Ut fra alder på boligen kan utvendige vannledninger være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er ikke synlig. Etter brudd på avløpsrør i 2022 ble rørfornyng utført.

Tilstandsrapport

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:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

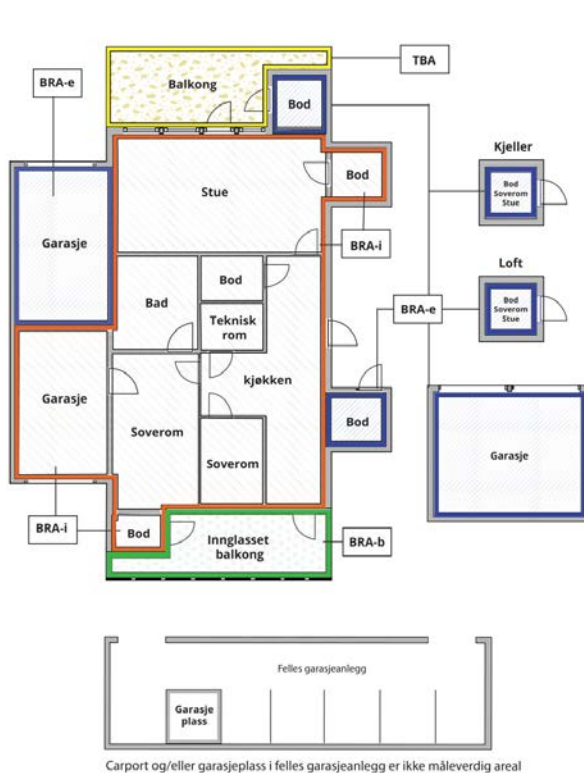
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	80			80	15
Kjeller	36			36	
SUM	116				15
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall, stue, bad, kjøkken, 2 soverom, kontor		
Kjeller	Gang, bad/vaskerom, 3 boder		

Kommentar

Kjeller har takhøyde fra rundt 2,06m til rundt 2,16m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Blant annet er bad/vaskerom fra 2026.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Marit Aase Abrahamsen Anholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	265		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brønnstykket 15

Hjemmelshaver

Anholt Marit Aase Abrahamsen

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

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026	Noe avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	9	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.01.1967	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	26.08.2026	Info fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	EXBO Kristiansand avd. Markens	Oppdragsnr.	1001260185
Adresse	Brønnstykke 15		
Postnr.	4616	Sted	Kristiansand
Selgers navn	Marit Aase Abrahamsen Anholt		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind husforsikring, lo favør

Polise/avtalenr.:

43889485

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Eldre rosa bad: utett membran gulv ved mye vann ved dør ut mot gang. Dusjkabinett montert for å hindre vannsøl.

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

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eldre rosa bad: montert dusjkabinett og ny servant. Bygget nytt vaskerom/bad i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder av utført arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Montert våtromsplate og smøremembran

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i forbindelse med rørfornyng

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk på nytt bad/vaskerom og varmekabler i gang

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttsokumentasjon

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Brudd på avløpsrør ut 2022. Rørfornyning utført.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornyning 2022

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt bad/vaskerom i kjeller, ny varmtvannsbereder. Avløp vask på kjøkken endret for å få plass til søppelsortering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tetting av veranda 2 etg 2022. Ny luftehatt 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittinger fra blikkenslager.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noe skjeve gulv da huset er fra 1906, men ikke lagt merke til noe utenom det som er å forvente av eldre hus

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tidligere observert noe vann i vinduskarm med gjesterom. Rom har vært kaldt og benyttet til lagring så usikker på om vann har vært kondens eller lekkasje. Tetting i kledningsbord over vindu utbedret, ikke observert vann etter dette.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt inngangsparti med tilhørende nye vinduer. Bygget terrasse med pergola.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført som egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ca 70-tallet av tidligere eier: kledd inn vegger på samtlige rom med panel og fliselagt gulv. 2026: fornyet vegg i gang og bad/vaskerom. Lagt fliser på gulv i gang og bad/vaskerom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap. Elektrisk på nytt vaskerom/bad i kjeller. Varmekabler i gang kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttdokumentasjon for sikringsskap. Dokumentasjon for arbeid på vaskerom/bad og gang i kjeller ligger ved under "våtrom"

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført som egeninnsats

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bygget eget inngangsparti i 2020/2021. Foreligger ikke ferdigattest på utført arbeid. Trapp til 2.etg skal i følge søknad være bygget i branncellehemmende materiale. Pergola ikke søkt om/godkjent av kommunen, satt opp med nærmeste nabos samtykke.

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodekjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Den enkelte seksjonseier besørger alt innvendig vedlikehold av egen seksjon og dette innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes terrasser, ytterdører, garasjeporter og vinduer, utvendig tak og grunnmur. Se vedtekter for sameiet

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.08.2026

Signert av Marit Aase Abrahamsen Anholt

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Brønnstykket 15 - Nabolaget Grim/Bellevue - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Idda Linje 15	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	14 min 1.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	14 min 1.2 km
Kongshavn brygge Linje 91	19 min 14 km
Randøyane Linje 91	20 min 14.7 km

Skoler

Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	22 min 2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	7 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

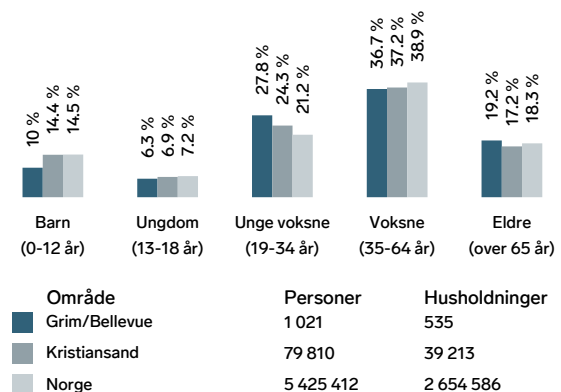
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 24 barn	4 min 0.4 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Grim	2 min
Meny Grim Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Sport



Idda Arena

Aktivitetshall, fotball, friidrett, isha...

4 min

0.3 km



Grim skole

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

5 min

0.4 km



Friskis & Sveltis

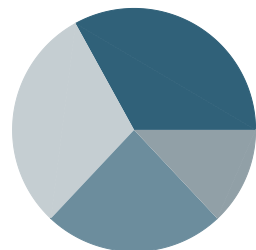
3 min



Sørlandets Fysikalske Institutt

12 min

Boligmasse



33% enebolig
13% rekkehus
30% blokk
24% annet

«Stille, rolig, greie naboer, veldig sentralt, flott natur og veldig mye løpestier i skogen, nærmeste sjøen, og Color Line, så kort vei til Danmark.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

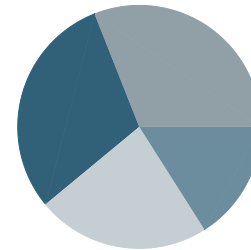
10 min



Apotek 1 Grim

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
31% 6-12 år
23% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



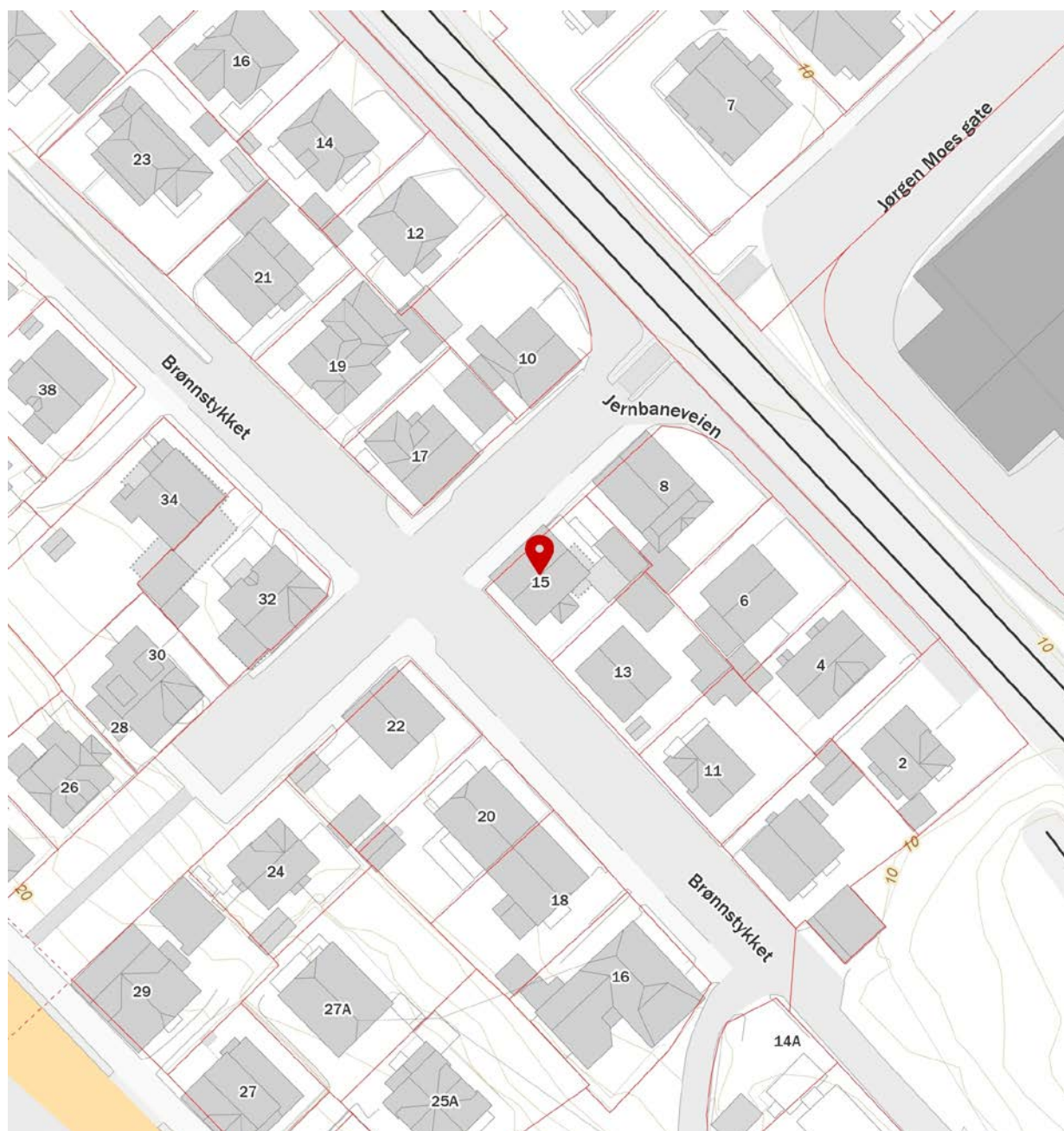
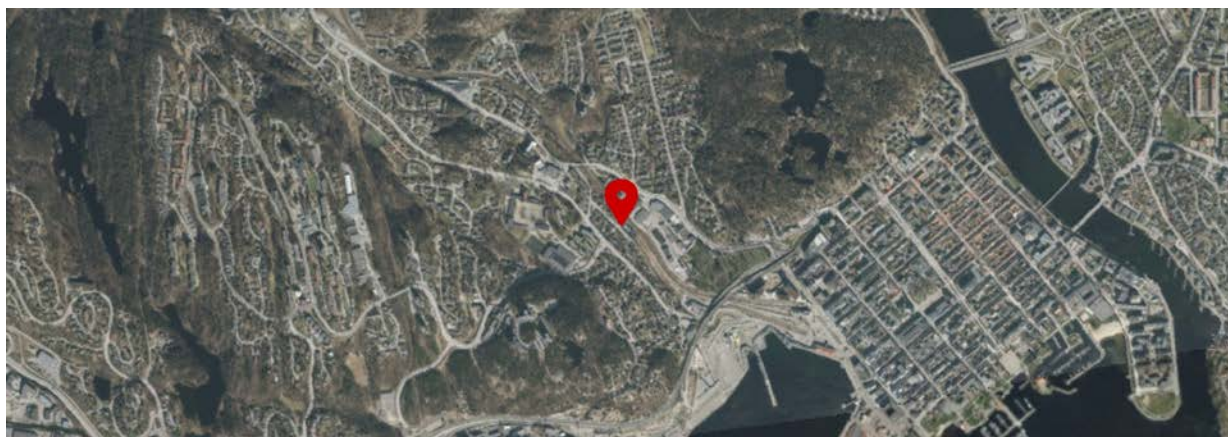
0%

50%

Grim/Bellevue
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kristiansand kommune	Songdalsvegen 53, 4645 Nodeland.	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
MARIT AASE A ANHOLT	310393-	ma_abra@hotmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Brønnstykke 15	4616	Kristiansand	+47 479 085 49

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	151	265	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
310393-	MARIT AASE A ANHOLT	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	121		13				25				37				49			
2	B	52	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				173				Nevner =				173							

Dato	Innsenderens underskrift
Kr-sand S. / - 2026	MARIT AASE A ANHOLT

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Kr-sand S.

Innsenderens underskrift

/ - 2026

MARIT AASE A ANHOLT

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekræfter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Kristiansand S.

den / - 2026

MARIT AASE A ANHOLT

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsgdeler
- b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.

Kommunens navn	
----------------	--

Gårdsnr.

Bruksnr.	
----------	--

Festenr.

Dato

Underskrift

Stempel

Ved spørsmål om utformingen av denne seksjoneringen vennligst kontakt:

Eivind Hübert Skjaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skjaa.no

Dato

Innsenderens underskrift

Kr-sand S. / - 2026

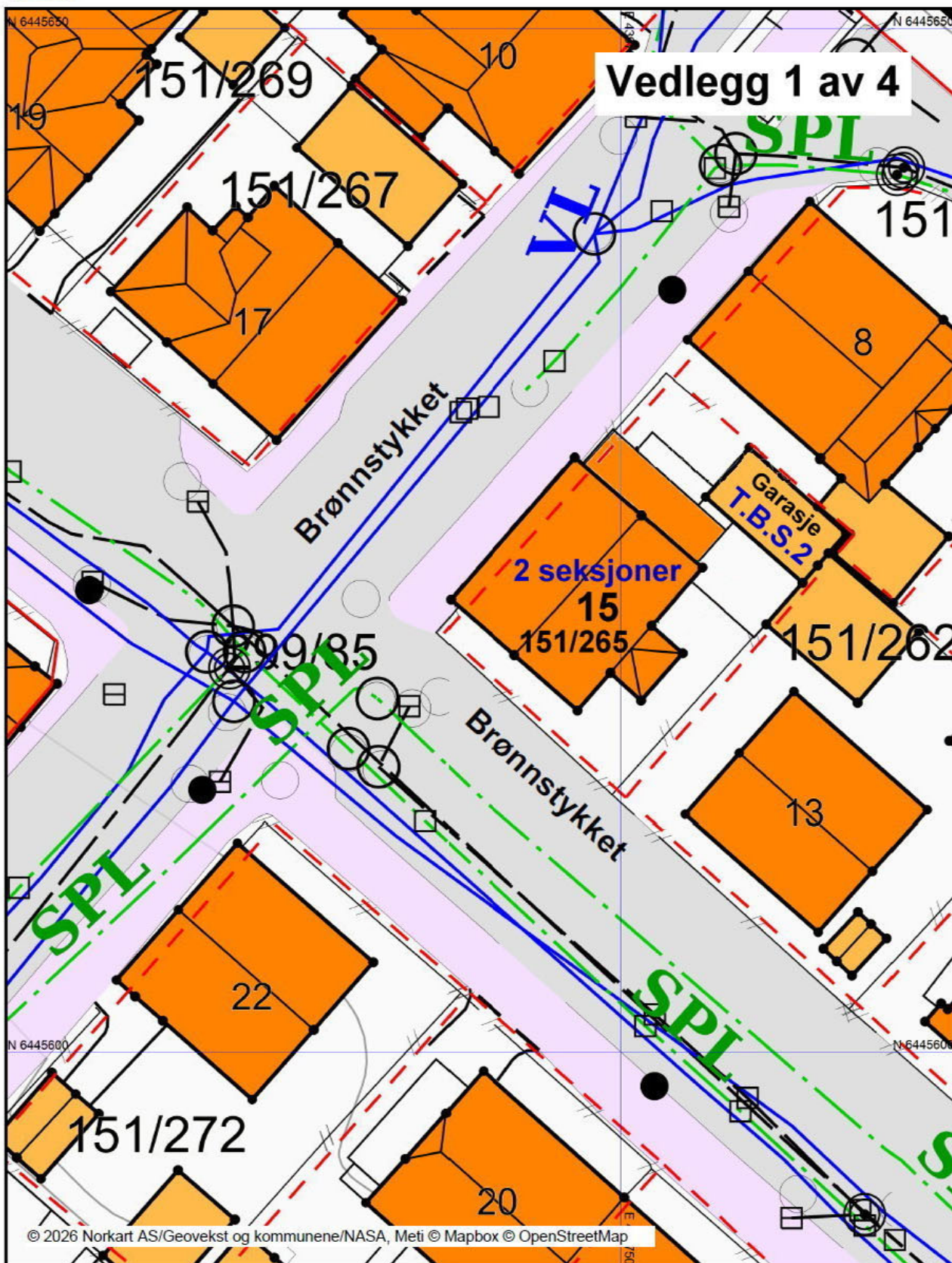
MARIT AASE A ANHOLT



**Situasjonskart ved seksjonering av Brønnstykket 15,
Gnr 151, bnr 265 i Kristiansand kommune.
2 seksjoner i sameiet.**

Dato: 14.04.2026

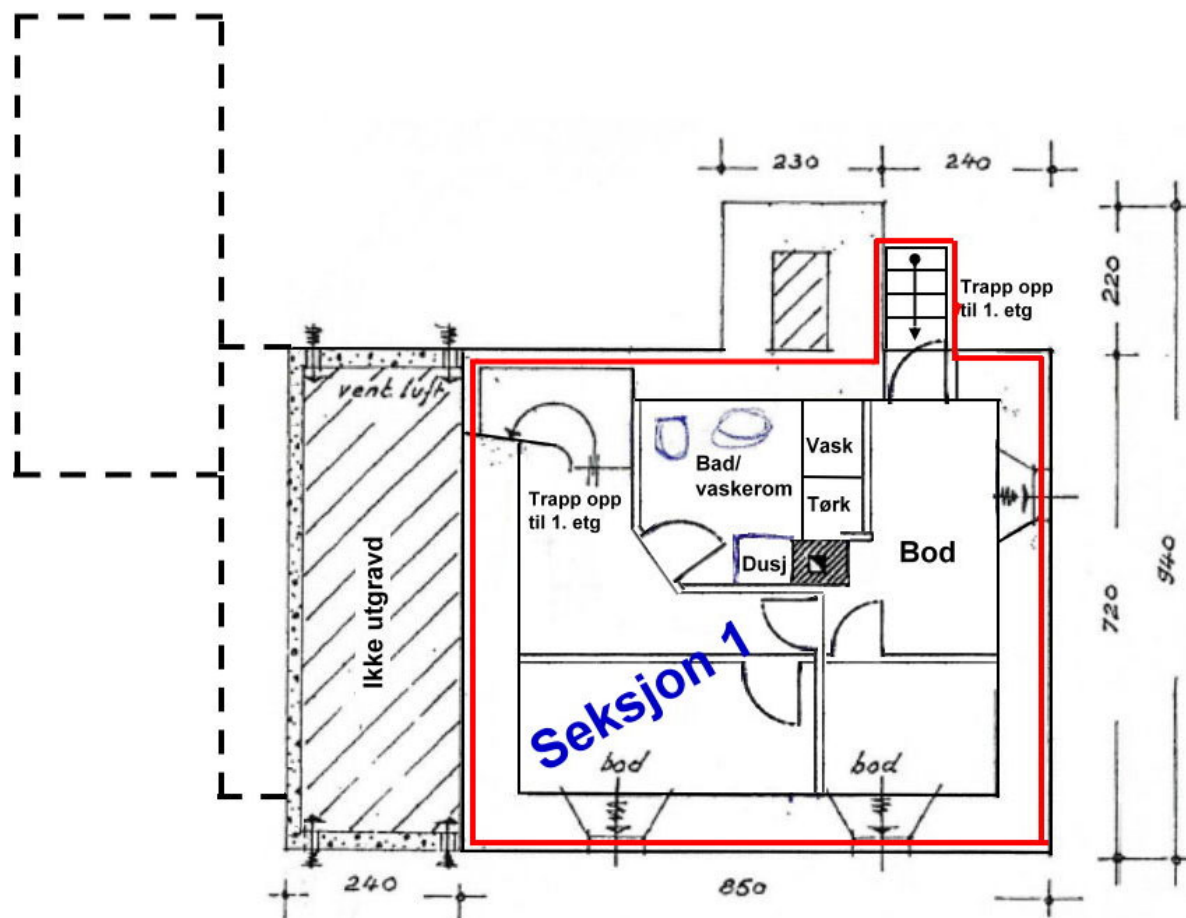
Målestokk: 1:250



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

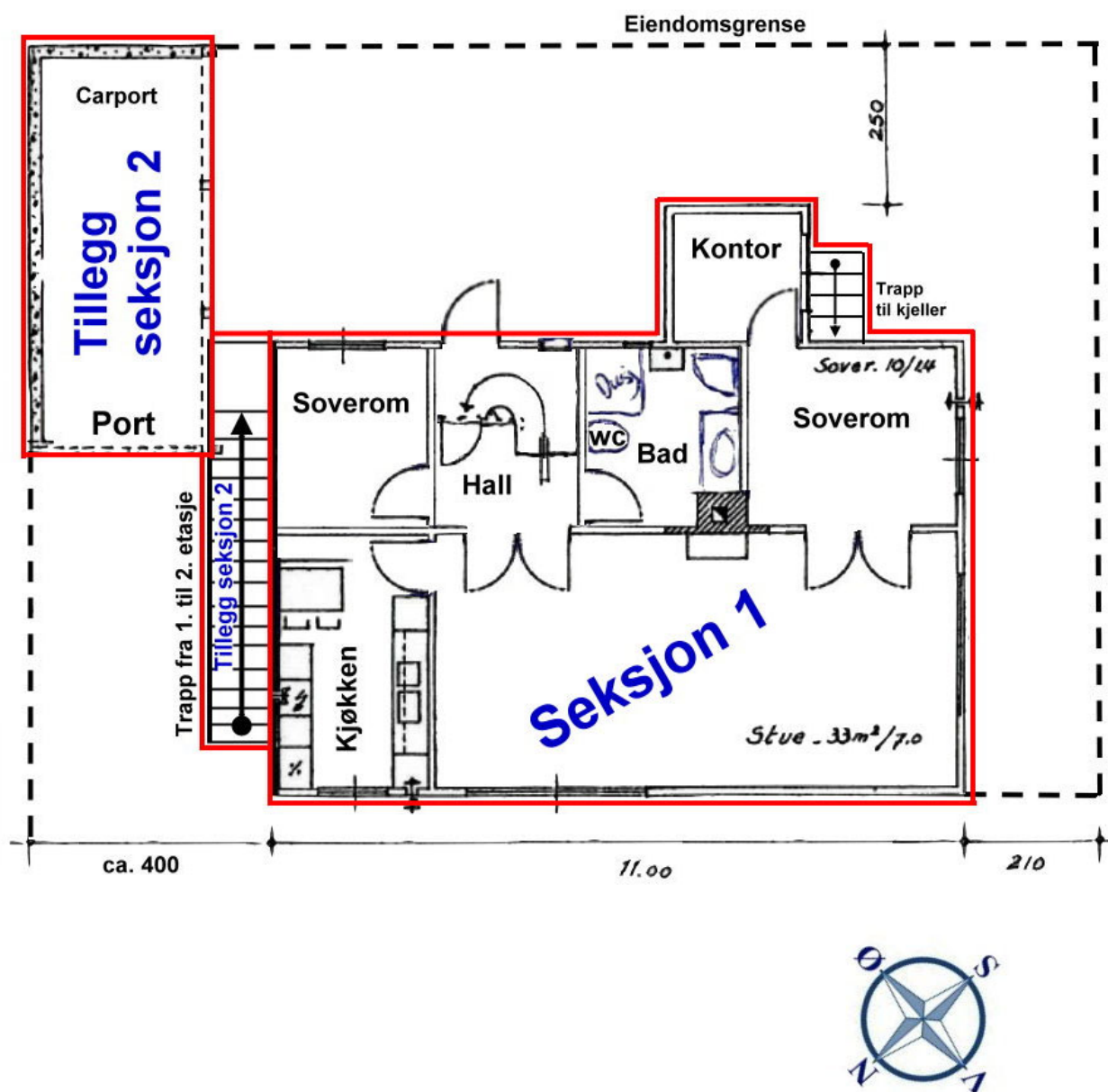
Plan over kjeller etasje ved seksjonering av Brønnstykket 15,
Gnr 151, bnr 265 i Kristiansand kommune.
2 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 2 av 4



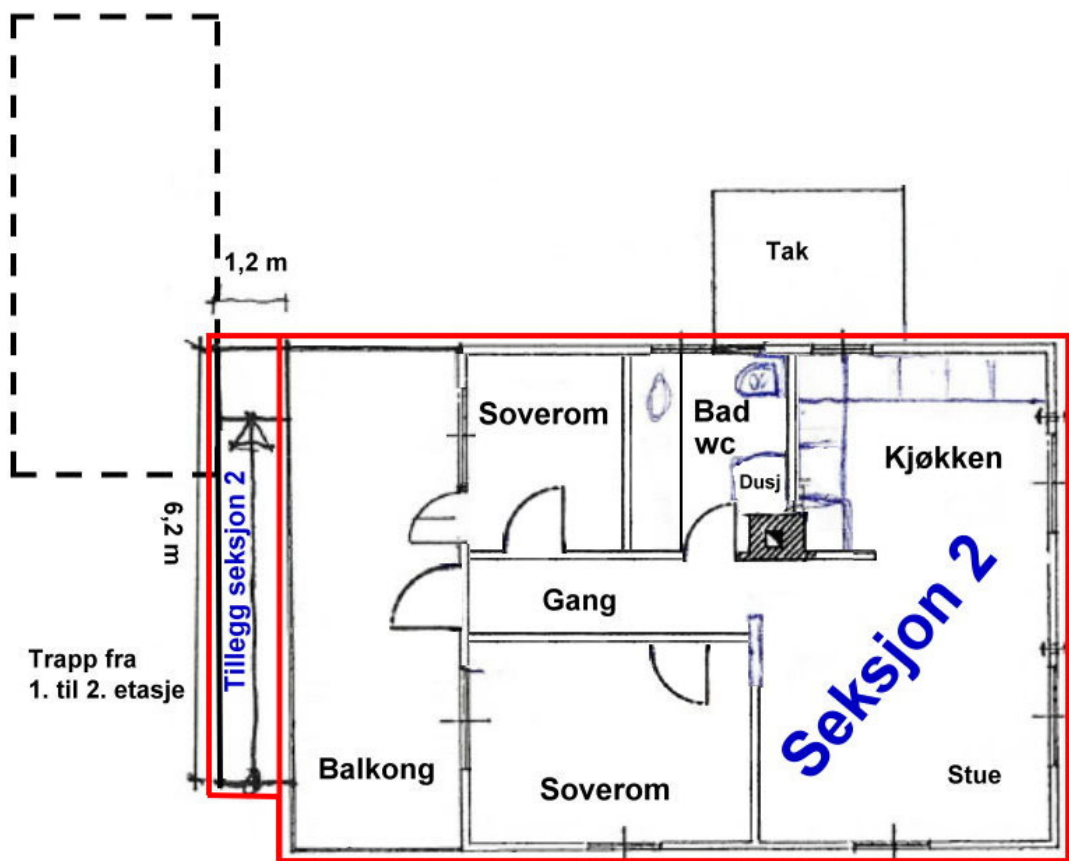
Plan over 1. etasje ved seksjonering av Brønnstykket 15,
Gnr 151, bnr 265 i Kristiansand kommune.
2 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 3 av 4



Plan over 2. etasje ved seksjonering av Brønnstykke 15,
Gnr 151, bnr 265 i Kristiansand kommune.
2 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 4 av 4



Vedtekter for Sameiet Brønnstykket 15 - Kristiansand kommune

1. EIENDOM - FORMÅL

Sameiets navn/adresse er: Sameiet Brønnstykket 15, 4616 Kristiansand, og sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 151, bnr. 265 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

Seksjon nr	Adresse	Bolig nr	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
1	Brønnstykket 15	H0101	Bolig	U. etg. 1. etg.	47,0 74,0	121
2	Brønnstykket 15	H0201	Bolig	2. etg.	52,0	52
2 stk.					173,0	173/173

Hoveddel, tilleggsdel og fellesareal fremkommer for hver etasje på vedlagte plantegninger, og felles utomhus areal fremkommer av situasjonskart sammenholdt med tinglyst seksjoneringsbegjæring.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

3. SEKSJONSEIERENS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt leies ut.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseierne plikter å følge gjeldende ordensregler, hvis det er utarbeidet.

En seksjonseier kan med samtykke fra den andre seksjon anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder ved enighet. Motsatt part kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

7. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

Det er avtalt for nåværende og fremtidige seksjonseiere en disposisjonsrett for seksjon 1 og 2 i sameie til å ha enerett til å disponere over deler av felles uteareal og parkering på sameiets felles uteareal, jf vedlagte kart. Denne eneretten er iht eierseksjonsloven § 25 og gjelder i inntil 30 år. Endringer av denne enerett krever samtykke fra den/de berørte seksjonseierne.

Alle seksjoner kan disponere alt utvendig areal i sameie for vedlikehold etc.



6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 1 styremedlem. En fra hver seksjon. Ledervet ruller i sameiet.

Styre må være representert med mer en halvparten av styre for å kunne ta beslutninger og styre signerer for sameiet med styreleder pluss 1 styremedlem i sammen.

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier besørger alt innvendig vedlikehold av egen seksjon og dette innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes terrasser, ytterdører, garasjeporter og vinduer. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig tak og grunnmur, samt utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for egen og sameiets vedlikehold som vasking/maling av boligens ytre fasade.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan og enighet i sameie.

9. FELLESUTGIFTER

Felles utvendig vedlikehold og fellesutgifter som renovasjon, bygningsforsikring, brøyting etc skal fordeles, enten per seksjon eller iht brøk, det skal velges det som er mest riktig i forhold til brøk og/eller bruk.

Der det er særlige grunner for det, og det taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon.

10. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

11. Endringer av vedtekter

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

12. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte endringer og forskrifter.

Kristiansand / - 2026

MARIT AASE A ANHOLT



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 151 Bnr.: 265 Fnr.: Snr.:

Adresse: Brønnstykke 15

Areal i m²: 200,6

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

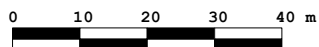
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

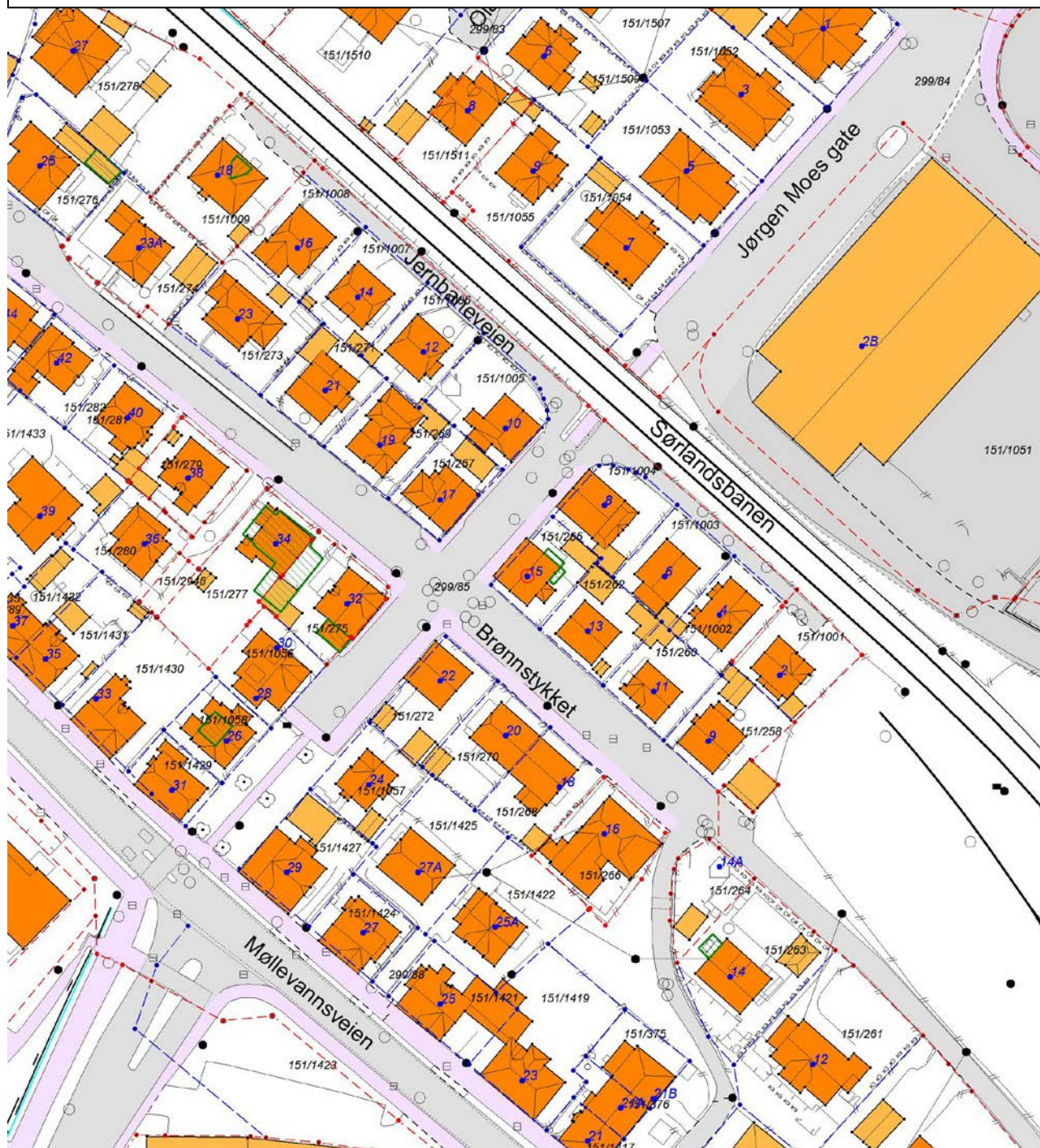
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.04.2026

Sign.: Anita Raustøl



GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 151 /265 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4204
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1001
REGISTRERINGSKRETSNR	2
HUSLØPENR	31
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAV	BOLIGHUS, BRØNNSTYKKET 15, GRIM
LENGDE	1100
BREDDE	720
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	KBO
FELTREGISTRERT DATO	04.10.1993
REGISTRERINGSMERKNAD	KRISTIANSAND, 4/10-93 UNNI BERNTSEN/BRIT BIERMANN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, MERKNAD	1 ETG. I TILBYGG MOT NORDØST OG SØRØST.
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, MERKNAD	HUSET BLE BYGGET I 1906, IFLG. KILDE.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	VESTLANDSPANEL I 2. ETG. PÅ VEGG MOT NORDVEST.
FASADE, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	VALM PÅ TILBYGG MOT SØRØST, FLATT PÅ TILBYGG MOT NORDØST.
TAKFORM, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	TJÆREPAPP PÅ TILBYGG MOT SØRØST OG NORDØST.
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	JOH. JOKUMSEN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG.:HERMAN J. STORFJORD, BRØNNSTYKKET 15, 4616 KRISTIANSAND, MED FLERE KILDE: KRISTIANSAND KOMMUNE, BYGGESAKSARKIVET. INF.: EIER HERMAN STORFJORD.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Arønnestykket 15

Gr. 151, Bar. 265

arkivboks

1906 väningshus

1968 Ombygging for Hermann Storfjord.

33

B 362

1996 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge

Brønnestykket 15

Gnr. 151, Bnr. 265

1906. Våringshus

Christianssand S. d. 15 Marts 1907

O. A. Torjesen

Feiermester.

Nr. 14-1906
Christianssands
Bygningskommission

J. Hus N^o 681 beliggende i Landelshuset (Brønstykket)
er gennemført rensed en ny lodstrib; der er
fundet forsvarelig! Opført.

Huvud. Hus. Rosmarinvej
Hoveden Hus J. Hansen

Herved bevidnes

O. Torjesen

Emmit.

Christianssands Stadsingenier, 12 April 1907

Lönn.

2. Nr. 14-1906
Christianssands
Bygningskommission

KR 12/06

Beh. 28/3 1906. Anmeldelse til

Kristianssands Bygningskommission.

I henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes
herved at der paa Matr. Nr. 681 paa Brøndstykkeket
skal opføres en Bygning overensstemmende med de
paa vedlagte Tegninger indskrevne Maal og beliggende
saaledes som Situationsplanen angiver.

Samlet Areal er 170^m

Bebygget Areal	Vaaningshus 65.80^m	} Tilsammen 74.80^m
	Udhus 9.40^m	
Ubebygget Areal	—	95.20^m

Bygningens hensigt er til Beboelse for 2 Familier

Jesimsens Høide fra gadens regulerede Niveau 5.40^m
Mønehøiden fra do do do 9.00^m

Første Etages Høide er 2.85^m Mecanin Etages Høide er 2.70^m
Mecaninens Høide er 1.70

Gårderen indredes til Ved og Vadskeum med
Medgang fra Husets Bagside.

Hovedindgangsdøren gives en Bredde af 1.25^m i
Karmens Lysaabning.

2 Trapper anbringes i Huset og gives der ubind
adgang til disse fra de beboede Værelser.

Grundmuren opføres af Graasten 80 cm tyk.

Huset opføres af Reissværk med 13 cm Tykkelse
første Bjælkelag består af $13\text{ cm} \times 15\text{ cm}$ Dimensioner
andet do består af $10\text{ cm} \times 15\text{ cm}$ do
Spærre og Hanebjælke består af $10\text{ cm} \times 13\text{ cm}$ do.

Taget dækkes med Føltagsten.

1 Skorstenspipe bliver der i Huset med Skorsten
i Kjælderen.

Fundament til Skorstenen nedgraves og lægges
af Graasten.

Lokum og Bølge anbringes i en afstand af 1.50^m
fra Nabogrund.

Kristiansfand den 17^{de} Marts 1906

Arbødigst

Johan Yokumsen

I henhold til de gjældende stærkede Bygnings-
lovs Forskrifter § 33 tillader jeg mig at søge om
Tilladelse at sætte Bygningen ind 2.10^m fra Jaden O.
og anbringe en Indtegning af Skakbord 1^m høj
med 3^m bredt Hjørne.

Arbødigst

Johan Jørgensen.

Oversendes Christianseens Reguleringskom-
mission.

Christianseens Bygningskommission, 21 Marts 1906
Paa dens Vegne:

W. W. W.



STADSINGENIØREN
I KRISTIANSAND

Ferdigattest

Herr Herman Storfjord
Kristiansand

for rørleggerarbeidet i matr.nr. 15, Brønnstykket.

Hovedbesiktigelsen av ovennevnte arbeide ble foretatt

tirs dag den 10. jan. 19 67.

Arbeidet er i orden og anlegget kan tas i bruk.

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

Gjenpart til: Firma Trygve Seyffarth
Bygningskontrollen
Helserådet

Kristiansand S., den 10. jan. 19 67.

[Signature]
Stadsingeniør

S. Kjøtsø
Kontrollør

18. sept. 1965

1053/65

EM/rk

Ark. O. Söndrol
Dronningensgt. 16
her

Matr. nr. 15. Brønnstykket - reparasjon og ombygging.

Deres søknad er forelagt byplankontoret.

A"meldte reparasjons- og ombyggingsarbeider godkjennes på følgende vilkår:

Rørleggerarbeidet anmeldes særskilt til ing.vesenet av autorisert rørlegger.

All ventilasjon må være i samsvar med gjeldende bestemmelser, og skal godkjennes av helserådet.

Skap mot ½stens pipevange godkjennes ikke.

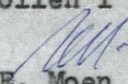
Den gamle bingje må gjenfylles når nyanlegget er godkjent og tatt i bruk.

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

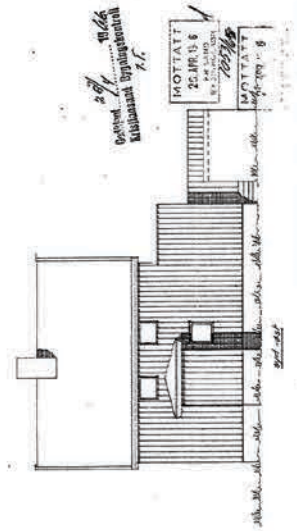
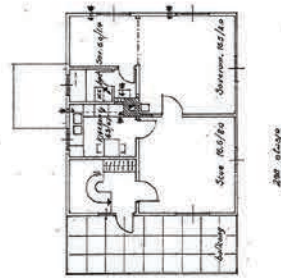
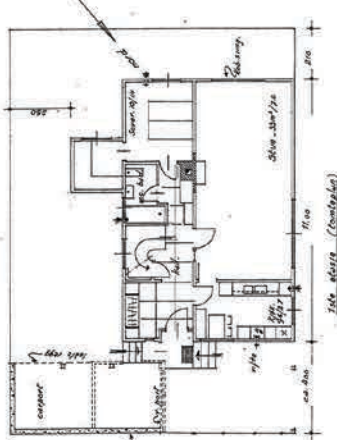
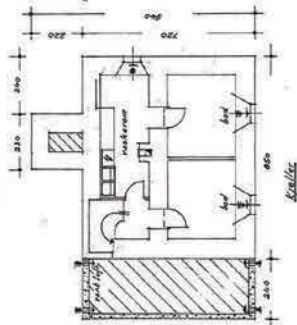
Kontrollgebyr innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggesøknaden før arbeidet settes igang.

2.byggetrin må anmeldes særskilt.

Bygningskontrollen i Kristiansand S.

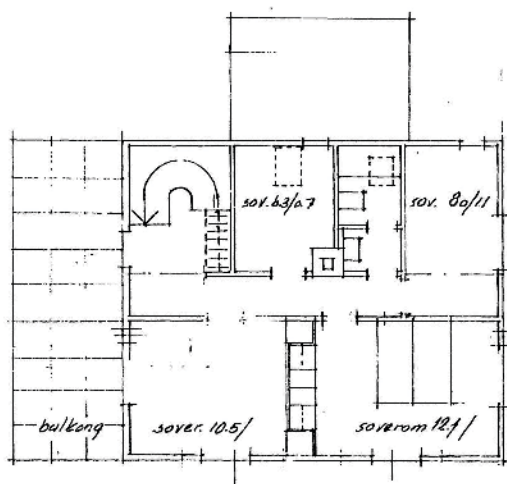

E. Moen
bem.

Gjenpart: Ing.vesenet
helserådet

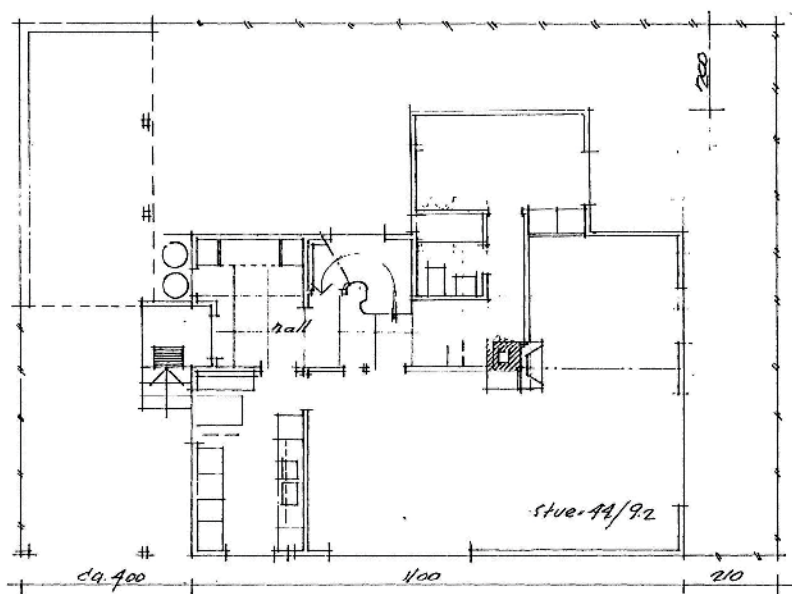


Ombygging av Endestykke nr. 15 for Herman Størfjord	Reyn nr. 801-2 Planes, suit of powder. 1100 As used. 21.9.55
Olor Størdal' arkiv, m.m.a!	2/5

100 Pötel i samlesorden 1:1 er deens ligden 100 nm
Dansk Scanning A/S



2an etasje



1ste etasje

MOITTATT
1st SEP 1965
KR SAND
RYEN, NG 5A 84
1053
61

R. Byggetrinn.

Ombygging av Brøndstykke 15 til enebolig
for Herman Storfjord
Olav Tøndrol ark. m.s.a.l.

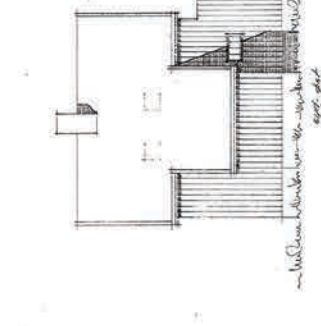
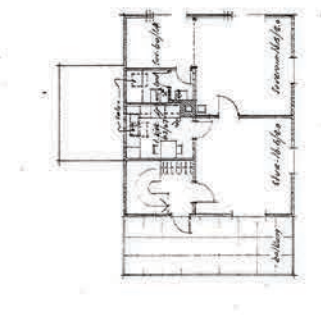
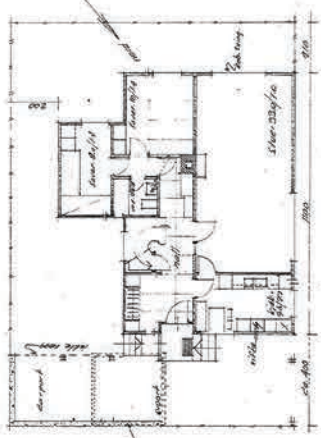
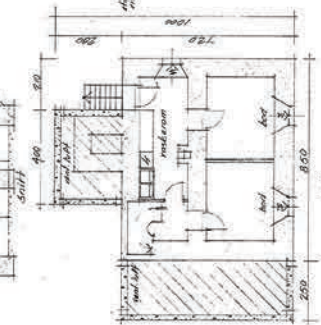
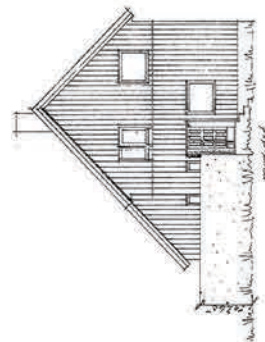
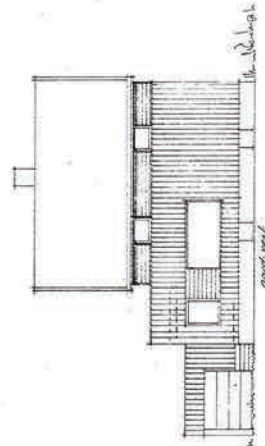
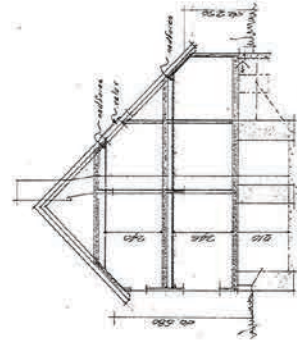
tegn. nr. 80/12
Planer målt 1:100
kr. sand. 6/9-65.
frn.

0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Godtvald, 11. 10. 1915
Kirkensmester, 11. 10. 1915

NOT FATT
17. SEP 1915
18. 10. 1915

18. 10. 1915

Unbæpning av Brændehytte nr. 15
for Herrens Skole
Oder Tønder vidmænd.

18. 10. 1915
18. 10. 1915
18. 10. 1915

100. Tønder i Brændehytte 11. 10. 1915
Dansk Skole nr. 15

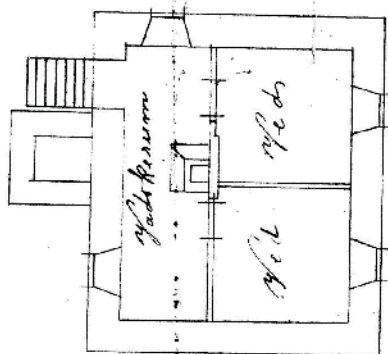
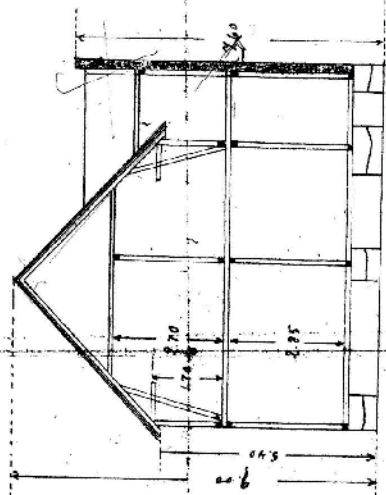
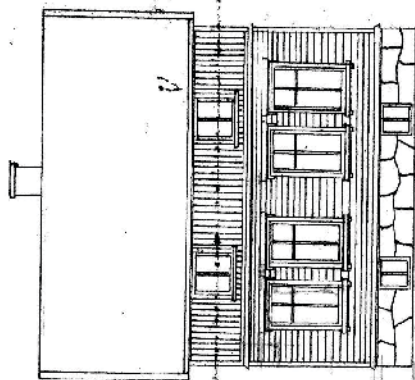
Grund Atlas. N. 681 i. Pyren. Pauciflorus

Q 148-1906

Bch. 2⁸⁷/3 1906.

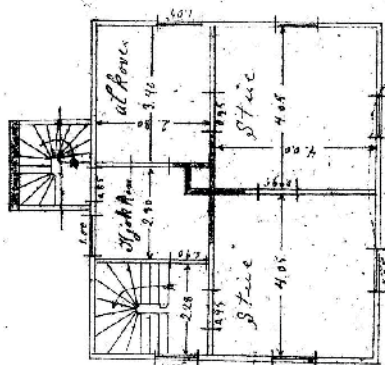
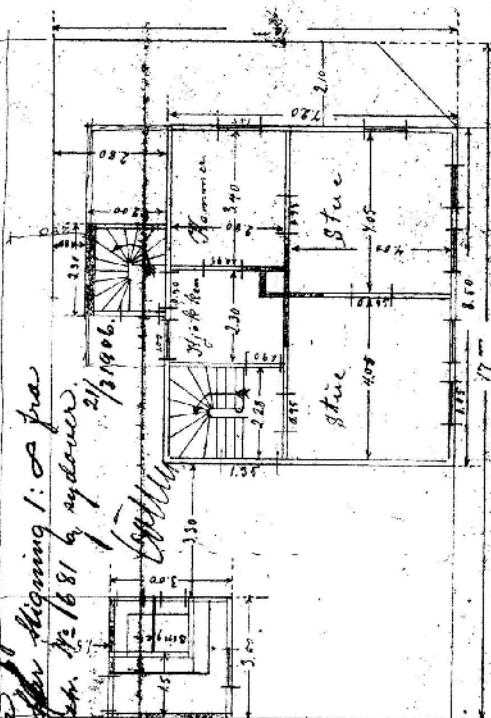
Facade

St. J.

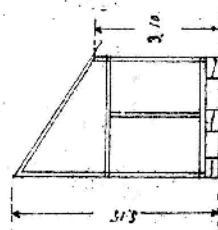


Gedertshuis O.V. Nummer 20 ons
over de te verzenden sendings te Stage
van Fortinght vijgen 8 een over
beambte
Gedertshuis O.V. Nummer 1: 2 fra
te. of. v. d. v. 1681 & sydoner.
21/18406.

2nd Stage

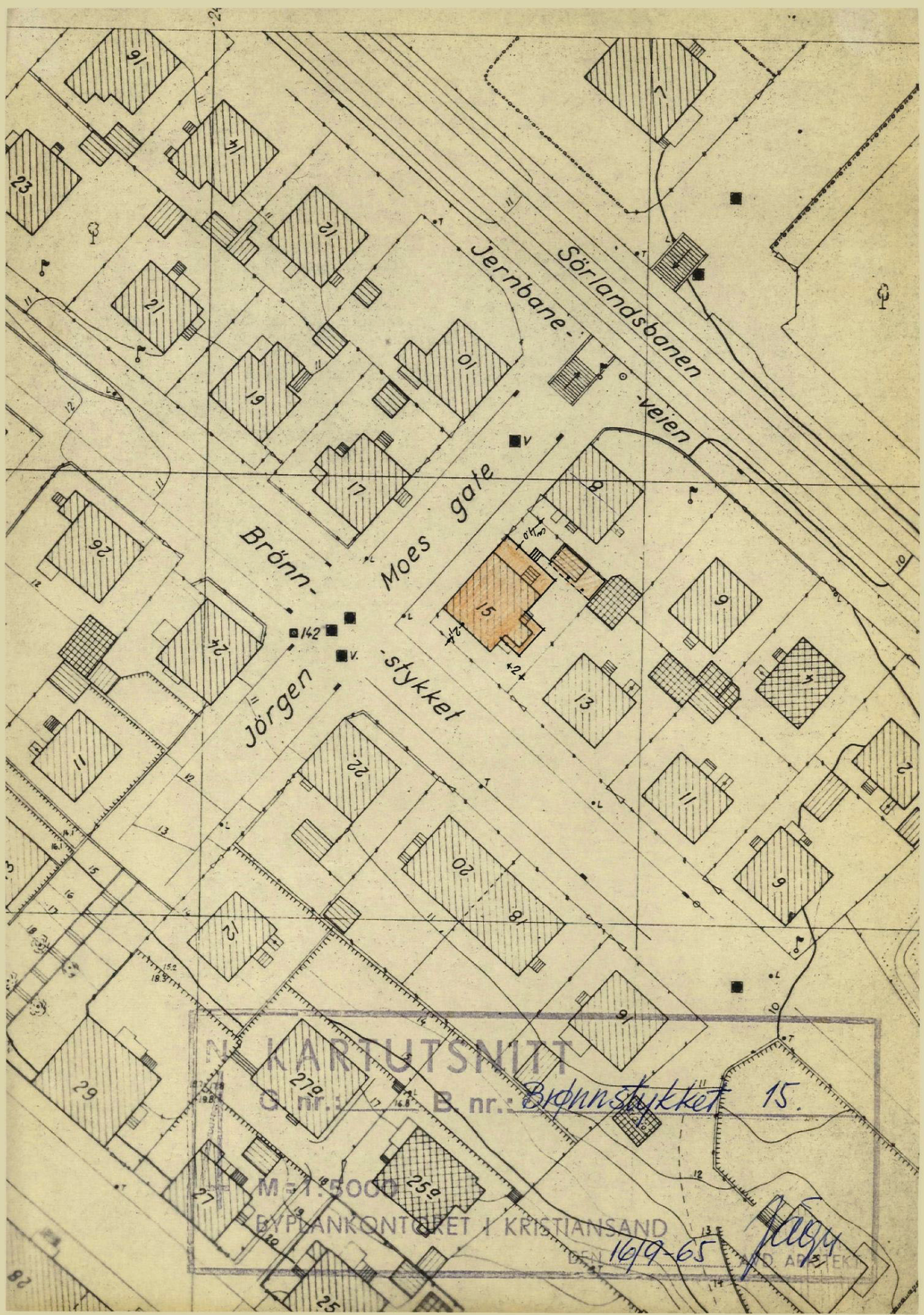


Sgt. of Hudson



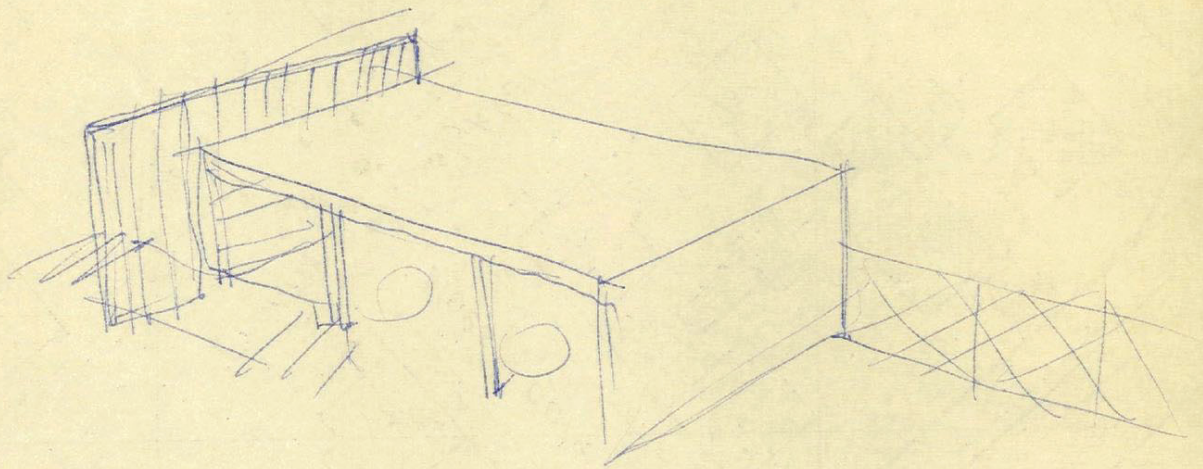
Map. 1:100

St. Thomas 17th Feb. 06

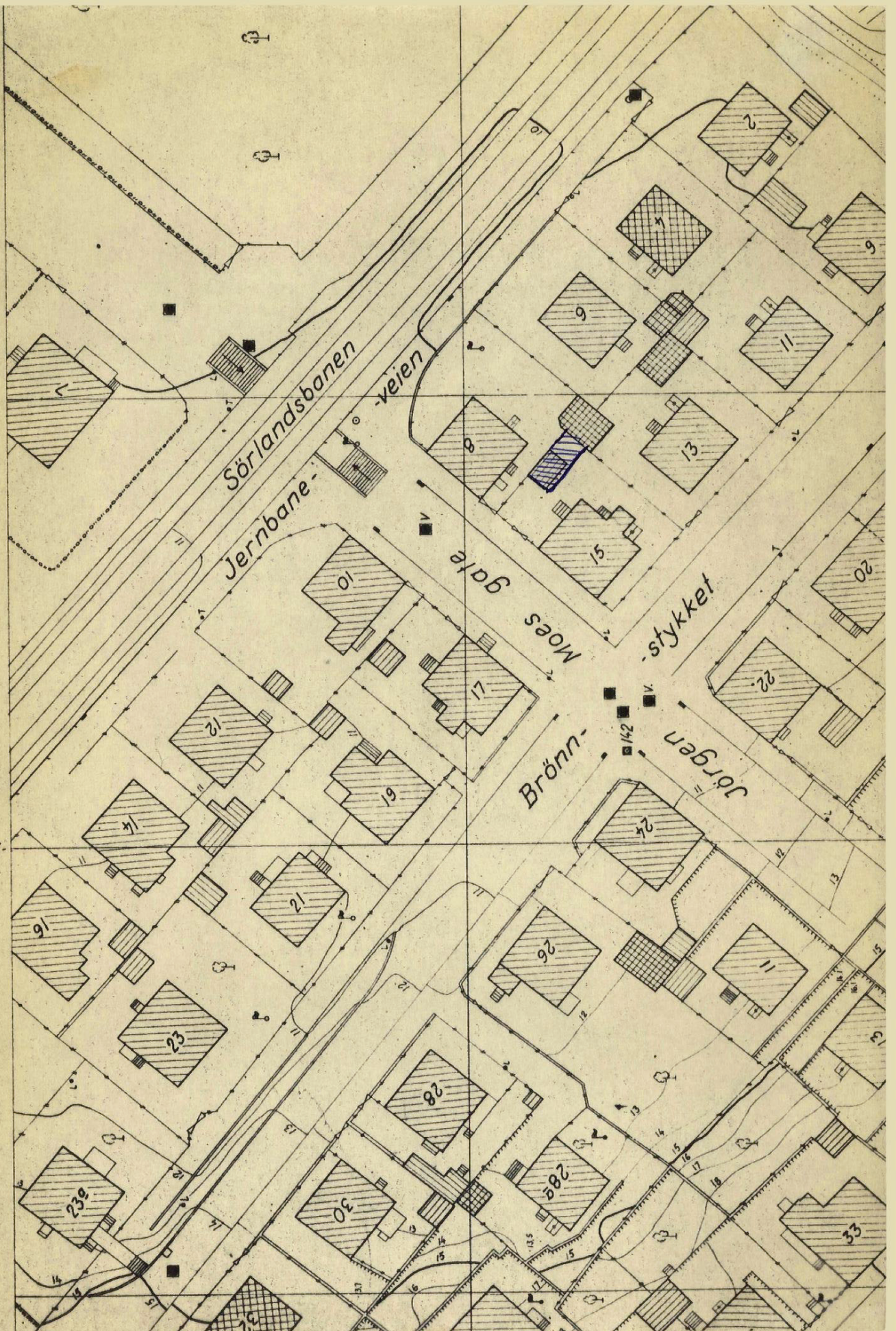


KARTUTSNITT
G. nr.: B. nr.: Brønnstykket 15.

M 1:5000
BYPLANKONTORET I KRISTIANSTAD
16/9-65



241001





Kristiansand
kommune

SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02303-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.08.2020

Brønnstykket 15 - 151/265/0/0 - dispensasjon og tillatelse til trapp, overbygg og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 151 / 265 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Tiltakshaver: Marit Aase Abrahamsen

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 23.06.2020 og 18.08.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter fasadeendring, oppføring av utvendig trapp og overbygg over nytt inngangsparti. Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om grad av utnytting.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om fasadeendring, oppføring av utvendig trapp og overbygg over nytt inngangsparti er mottatt 23.06.2020. BRA er oppgitt til 3,5 m².

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Plassering §29-4:

I følge plan- og bygningslovens § 29-4 (pbl.) første ledd, skal kommunen godkjenne plassering av tiltaket. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Det foreligger signert avstandserklæring for omsøkte tiltak, og tiltaket kan dermed oppføres nærmere nabogrense enn 4 meter uten å gå veien om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, jf. § 29-4 tredje ledd bokstav a). Plan- og bygningslovens § 29-4 er i henhold til lovforarbeidene (Ot. prp. nr. 45 2007-2008 side 342) en videreføring av pbl. av 1985 § 70. Rundskriv og andre rettskilder knyttet til sistnevnte bestemmelse er relevante også ved anvendelse av pbl. av 2008 § 29-4, bl. a. H-8/15.

Tilbygg og trapp er godt tilpasset eksisterende bygningsmasse og nabobebyggelse, og fremstår enhetlig i gruppen ut fra naboeiendommer. Tiltaket vil ikke påvirke naboeiendommens fremtidige muligheter for tiltak.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Vestsiden. Godkjent 26.10.1942 med formål boligbebyggelse.

Byggetomten:

Tomten er 200 m², planert og opparbeidet med bolig, frittliggende garasje og hage.

Avkjørsel:

Tiltaket endrer ikke forhold vedrørende avkjørsel eller biloppstillingsplass.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1](#), [29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 18.08.2020 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist tilstrekkelig tilpasning mellom tiltaket og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

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

Det er fortsatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert fornminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. Naturbase.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppføres som vist på tegninger og i søknad.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Vi kan ikke se at sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 1 og § 3, vedrørende plassering og utnyttelsesgrad.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Gjeldende reguleringsplan VESTSIDEN (fra 1942) angir at det maksimalt kan bebygges 1/5 av tomtearealet. Tomten er 200m² så da kan det bygges 40,12m². Dagens bolig er på 88m²-BYA og overskrider dermed allerede dette og vitner om en tid da lovverket ble praktisert en del annerledes enn i dag.

På eiendommen i dag står det en utebod på 3,5m²-BYA. Denne fjernes. Eksisterende trapp til inngang måler 3,8m²-BYA. Ny trapp bygges oppå

eksisterende trapp og øker fotavtrykket med 3,5 m²-BYA. Tiltaket innebærer derfor ikke noen reell endring i utnyttelsen av eiendommen.

Hensynet bak angitt utnyttelsesgrad er blant annet det offentlige behov for å styre bebyggelse av eiendommen med hensyn til bebyggelsens volum, kvaliteter, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer, estetisk utforming og sikring av rom, utsikt og lys til den enkeltes eiendom.

Disse hensyn er i dette tilfellet ivaretatt gjennom en grundig arkitektonisk prosjektering, hvor alle slike forhold er vurdert, samt at berørte naboer har blitt tilstrekkelig informert og fått mulighet til å uttale seg. Bygningen vil ikke gi vesentlige endringer for naboer sin tilgang til lys, luft og utsikt. Samtlige grensende naboer har samtykket til plasseringen.

Vi kan ikke se at det vil innebære noen betydelige ulemper å dispensere fra dette så lenge de nødvendige bakomliggende vurderinger er gjort. Omsøkt tiltak kommer ikke i strid med reguleringsplanens hovedintensjoner for utbygging av området, og er ellers i tråd med samtlige bestemmelser. Tiltaket medfører en god utnyttelse av tomten og realiserer tiltakshavers ønske om å etablere utvendig inngang til boenhet i 2.etg.

Etter en samlet vurdering er det her vår oppfatning at hensynet bak planens intensjoner på ingen måte tilsesettes ved en dispensasjon, og at fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Iht PBL §19-2 vil hensynet til helse, miljø og sikkerhet være ivaretatt, og dispensasjonen vil heller ikke være i strid med overordnede planer eller statlige og regionale føringer og mål.

Hensyn:

Hensynet bak utnyttelsesgraden og plasseringen fastsatt i plankartet til reguleringsplanen for Vestsiden er å styre utformingen av den nye bebyggelsen innenfor reguleringsplanens område og sikre luft mellom bygningene i området.

Vurdering:

Kristiansand kommune viser til reguleringsplanen for Vestsiden er en svært gammel reguleringsplan og at tidligere er gitt både dispensasjon og tillatelser for tilbygg og andre tiltak på andre eiendommer innenfor reguleringsplanens område. Det vises videre til at det nå omsøkte tiltak gjelder et forholdsvis lite tiltak på ca. 3,5 m². Det vises til at den aktuelle eiendommen ligger i et regulert område som er forholdsvis tettbebygget og andre eiendommer tidligere har fått tillatelse til tilsvarende tiltak. Kommunen viser videre til at det ikke foreligger merknader til tiltaket og nærmeste berørte nabo har samtykket til tiltaket ved erklæring.

Kristiansand kommune kan etter dette ikke se at hensynene bak utnyttelse og plassering vist i plankartet til reguleringsplanen for Vestsiden, jf. reguleringsplanen § 3, blir vesentlig tilsesatt ved gi den omsøkte dispensasjonen. Kristiansand kommune viser videre til at fordelene ved å gi dispensasjon er at seksjonene i tomannsboligen får en bedre løsning for inngangspartiene som vil øke bokvaliteten for tiltakshaver.

Det vises videre til at eiendommen fremdeles vil ha gode kvaliteter og eiendommen holder seg innenfor rammen av hva andre eiendommer i området er vurdert å tåle med tanke på utnyttelsesgrad. Det er videre til stor fordel for tiltakshaver å slippe en dyrere og tidskrevende prosessen med å lage reguleringsplan for det omsøkte tilbygget. Det foreligger ikke merknader fra naboer til det omsøkte tiltaket, og kommunen kan ikke se at tiltaket har noen nevneverdige ulemper. Kristiansand kommune finner derfor etter en helhetsvurdering at fordelene ved å gi dispensasjon for oppføring av tilbygget er klart større enn ulempene.

Forutsetningene for å gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad og plassering vist i plankartet til gjeldende reguleringsplan, jf. reguleringsplanen § 1, vurderes å være tilstede. Kristiansand kommune mener etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#).

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Avsnittet tas med når det måtte være behov for en nærmere og samlet begrunnelse for å godkjenne tiltaket. Vurderingen skal være selvstendig. Eventuelle kommentarer til andres uttalelser skal føres under de respektive avsnitt.>

Adresse:

Eiendomsdataavdelingen har tidligere tildelt tiltaket følgende adresse: Brønnstykket 15.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

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

Gebyr

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Fasadeendring	5043	6 000
Dispensasjon – mindre tiltak i boligområde	5070	3 600
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		10 600

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Heidi Thomassen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
Marit Aase Abrahamsen

ORIENTERING OM KLAGADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

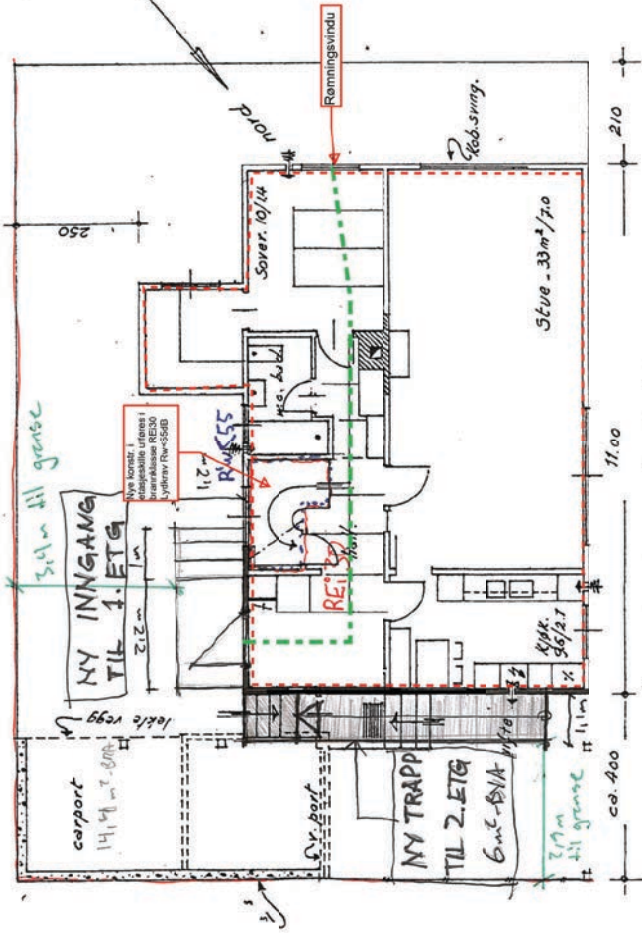
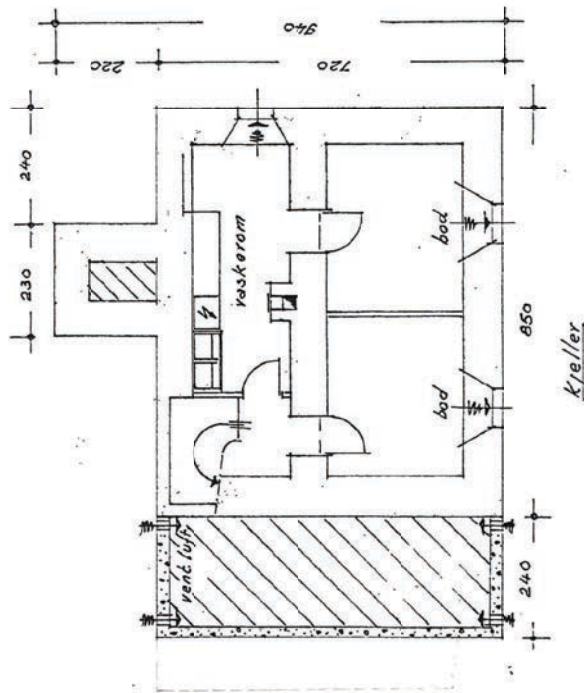
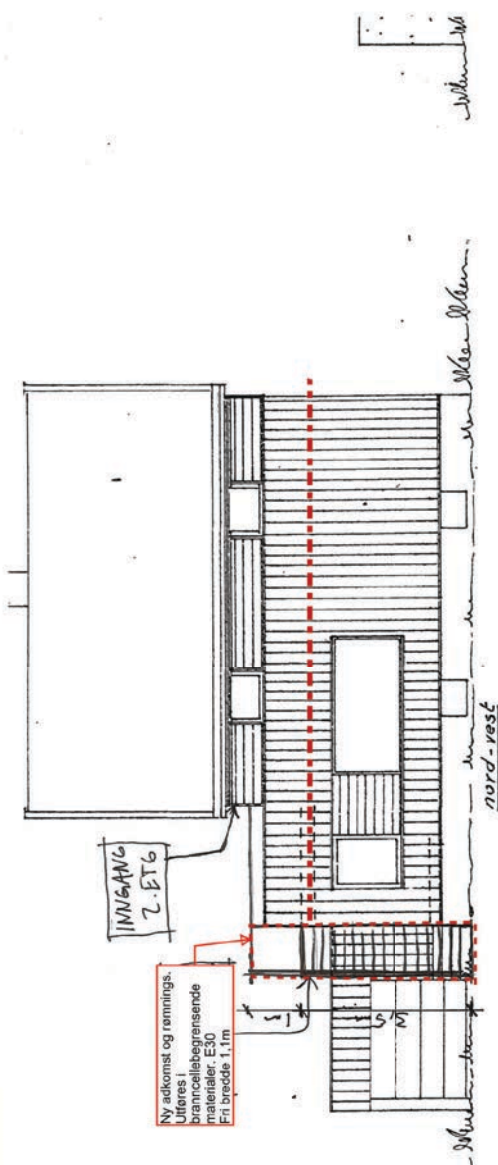
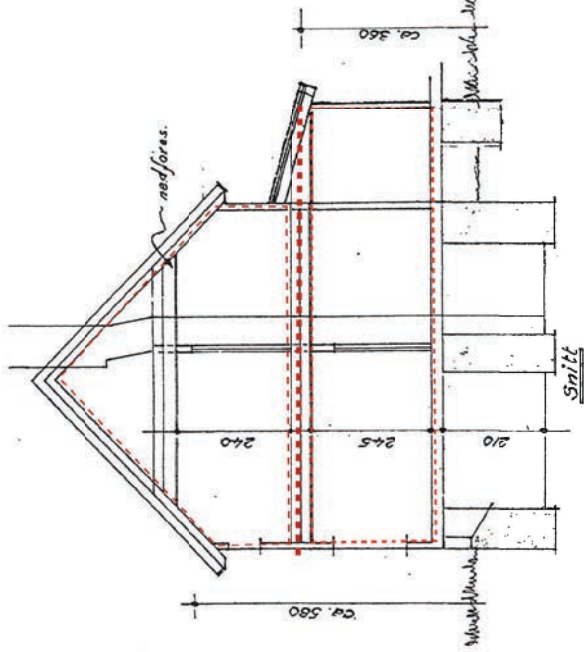
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



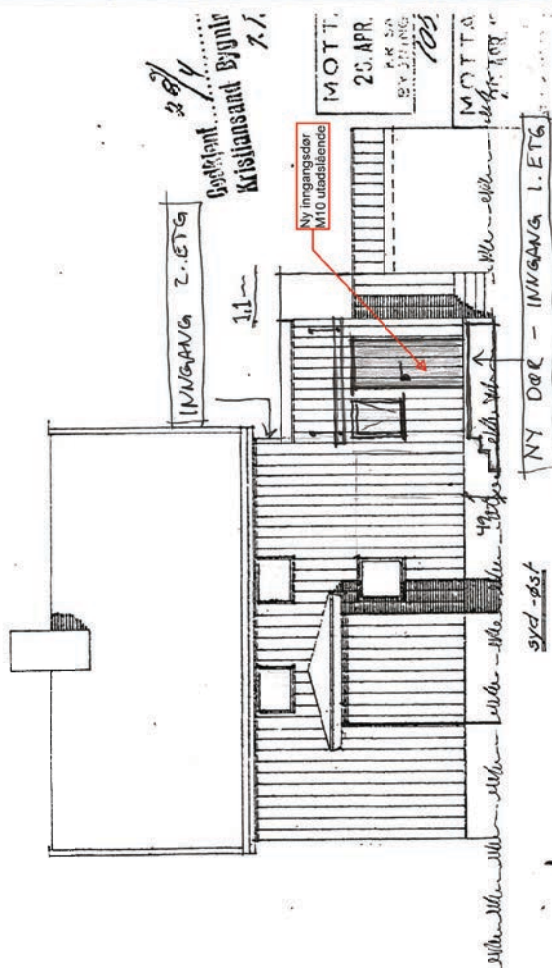
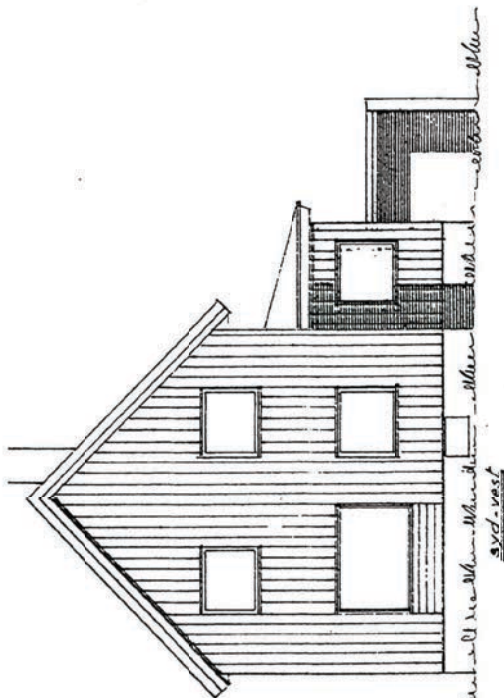
1ste etasje (tomteplan)



TÆGNING 1 1:200 A3
BRØNNSTYKKET 15

151/205

22.06.2020 *Anders*



TEGNING 2 1:00 A 3

BRØNN STYKKE 15



Posthake 151

W. J. J. J. J.

2020. 20 22

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Kristiansand	151	265	Brønnstykket 15, 4616 KRISTIANSAND S

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode
Ettrinnsøknad	Brannskille i bygg Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m ²	X Bolig
Bygningstypekode	Formål	
122	bolig	

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Marit Aase Abrahamsen	Brønnstykket 15, 4616 KRISTIANSAND S	47908549
e-postadresse	ma_abra@hotmail.com		

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
SPISS ARKITEKTUR&PLAN AS	984050259	Postboks 151, 4662 KRISTIANSAND S	Morten
Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse	
99461757	99461757	mnj@spissark.no	

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgerev

Ny utvendig trapp til 2. etg. Inngangsparti flyttes i 1.etg. Ny inngangsdør.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Vestsiden Plan nr.15

Reguleringsformål
Bebyggelse og anlegg

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
Annet	20%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	200,60 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	200,60 m ²

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	40,12m ²
Areal eksisterende bebyggelse	108,50 m ²
- Areal som skal rives	3,50 m ²
+ Areal ny bebyggelse	3,50 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	108,50 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	54,00
----------------------------	-------

Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	108,50	173,00	14,40	187,40	2	1	3
Ny bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Av dette åpne arealer	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	108,50	173,00	14,40	187,40	2	1	3

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 3

Krav til byggegrunn

Flom

Ikke relevant

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Ikke relevant

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Ikke relevant

Ikke relevant

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		
Situasjonsplan	D		
Tegning ny snitt	E		
Tegning ny plan	E		
Tegning ny fasade	E		
Beskrivelse	F		

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Dato 05.06.2020

Signatur

Gjentas med blokkbokstaver

Tiltakshaver

Dato 05.06.2020

Signatur

Gjentas med blokkbokstaver MARIT AASE ABRAHAMSE



Kristiansand kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 4, 4685
4685 Nodeland

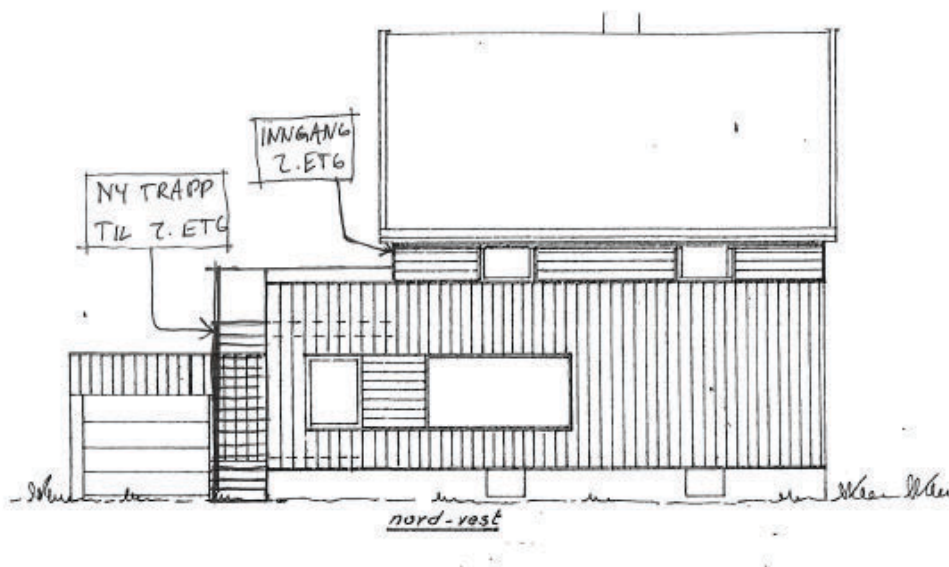
Vår ref.: [mjo]

Deres ref.: []

Dato: 23.06.2020

Brønnstykke 15 Gnr/Bnr.: 151/265 Søknad om tillatelse i ett-trinn,

På vegne av tiltakshaver oversendes søknad om tillatelse for å gjøre tiltak ved deres bolig på eiendommen Brønnstykke 15, Gnr./Bnr.: 151/265 i Kristiansand Kommune. Tiltaket gjelder en utvendig rømning – og inngangstrapp til boenhet i 2.etg. samt fjerning av innvendig trapp mellom 1 og 2 etg. og gjentetting av etasjeskillet.



Beskrivelse av tiltaket

Eksisterende bolig ble byggemeldt og godkjent i 1906 som en horisontaldelt 2-mannsbolig. Det ble godkjent en ombygging i 1965 – byggetrinn 1. I byggetrinn 2 skulle den etter planen endres til en enebolig. Det ble ikke sendt inn byggemelding for denne endringen, og boligen er derfor fremdeles en 2-mannsbolig. Tidligere eier av boligen har derimot åpnet innvendig mellom enhetene og benyttet boligen som en enebolig. Tiltakshaver ønsker nå å tilbakeføre boligen til slik den opprinnelig var – med to enheter. Dette løses i praksis ved å tette igjen trappeløp fra 1 til 2 etg. og legge adkomst til 2.etg via utvendig trapp.

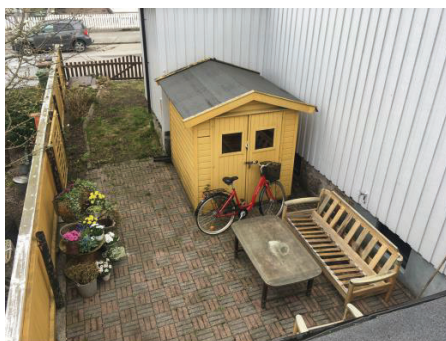
Varsling

Alle naboer er varslet forskriftsmessig. Kvittering vedlegges. Det foreligger innen merknader. Grensende naboer har signert erklæring om avstand til sin respektive grense.

Behov for dispensasjon:

Gjeldende reguleringsplan VESTSIDEN (fra 1942) angir at det maksimalt kan bebygges 1/5 av tomtearealet. Tomten er 200m² så da kan det bygges 40,12m².

Dagens bolig er på 88m²-BYA og overskrider dermed allerede dette og vitner om en tid da lovverket ble praktisert en del annerledes enn i dag. I tillegg er det bygget en garasje i senere tid.



Eksisterende utebod: 3,8m²-BYA



Eksisterende trapp: 3,5m²-BYA

På eiendommen i dag står det en utebod på 3,5m²-BYA. Denne fjernes. Eksisterende trapp til inngang måler 3,8m²-BYA. Ny trapp bygges oppå eksisterende trapp og øker fotavtrykket med 3,5 m²-BYA. Tiltaket innebærer derfor ikke noen reell endring i utnyttelsen av eiendommen. Etter vår vurdering er det ikke nødvendig med dispensasjon fra grad av utnytting.

Dersom kommunen mot formodning skulle ha en annen oppfatning og velger å tolke det dithen at det i dette tilfelle er behov for dispensasjon vil vi anføre følgende:

Hensynet bak angitt utnyttelsesgrad er blant annet det offentlige behov for å styre bebyggelse av eiendommen med hensyn til bebyggelsens volum, kvaliteter, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer, estetisk utforming og sikring av rom, utsikt og lys til den enkeltes eiendom.

Disse hensyn er i dette tilfellet ivaretatt gjennom en grundig arkitektonisk prosjektering, hvor alle slike forhold er vurdert, samt at berørte naboer har blitt tilstrekkelig informert og fått mulighet til å uttale seg. Bygningen vil ikke gi vesentlige endringer for naboer sin tilgang til lys, luft og utsikt. Samtlige grensende naboer har samtykket til plasseringen.

Vi kan ikke se at det vil innebære noen betydelige ulemper å dispensere fra dette så lenge de nødvendige bakomliggende vurderinger er gjort. Omsøkt tiltak kommer ikke i strid med reguleringsplanens hovedintensjoner for utbygging av området, og er ellers i tråd med samtlige bestemmelser. Tiltaket medfører en god utnyttelse av tomten og realiserer tiltakshavers ønske om å etablere utvendig inngang til boenhet i 2.etg. tilfredsstillende tiltakshavers behov

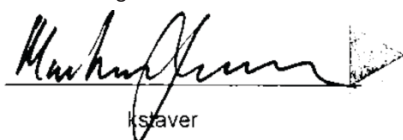
Etter en samlet vurdering er det her vår oppfatning at hensynet bak planens intensjoner på ingen måte tilsettes ved en dispensasjon, og at fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Iht PBL §19-2 vil hensynet til helse, miljø og sikkerhet være ivaretatt, og dispensasjonen vil heller ikke være i strid med overordnede planer eller statlige og regionale føringer og mål.

Basert på ovenstående er vi av den oppfatning at hensynet bak bestemmelsene ikke vesentlig tilsidesettes, og anmoder derfor om at søknaden godkjennes og dispensasjon innvilges slik at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Vi ber om å få tilsendt kopi av uttalelser når disse foreligger. Dersom kommunen ved mottakskontroll ser at det er forhold ved søknaden som kreves ytterligere opplyst, eller det er spørsmål knyttet til søknaden, ber vi om å bli kontaktet om dette snarest mulig.

Med vennlig hilsen

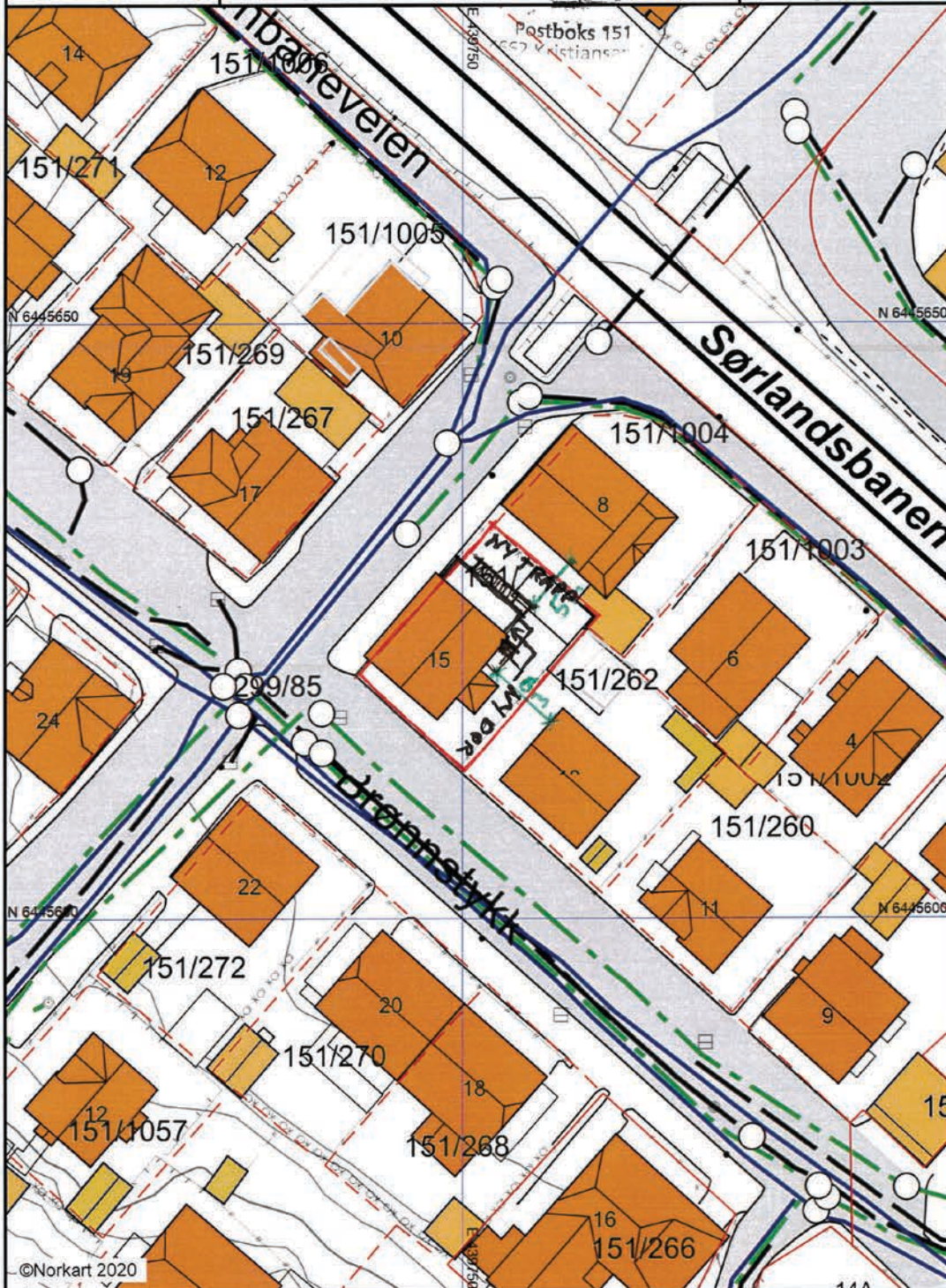

Markus Jørgensen
kstaver

Postboks 151
4662 Kristiansund

Spiss Arkitektur og Plan AS



Eiendom: 151/265
Dato: 07.05.2020
Målestokk: 1:500



BRØNNSTYKKET 15

22.06.2020
Markus

Resultat etter brannforebyggende tiltak

06.09.2021

Til ABRAHAMSEN MARIT AASE

Gjelder Brønnstykket 15 H0101

Ref. saksnr: 2020/102615

Det er registrert 2 avvik og 0 anmerkninger på adresse Brønnstykket 15 H0101.

En oppsummering av hva som har blitt registrert følger under:

Tiltak: Tilsyn

Status: Utført

Årsak ikke utført:

Avvik

1. 18. skorsteinen kan ikke inspiseres pga. tildekking

Dato: 06.09.2021

Frist: 06.09.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Espen Ruud

Beskrivelse:

2. 24. brennbart materiale er for nær skorstein

Dato: 06.09.2021

Frist: 06.09.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Espen Ruud

Beskrivelse:

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

NOTATER

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.

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 