

# Kornblomstveien 3

Justneshalvøya



Prisantydning: **kr 9 690 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Delikat innredet og svært innholdsrik familiebolig (BRA: 378m<sup>2</sup>) med fantastisk flotte solrike uteplasser! Dobbel garasje

## OMRÅDE

**Justneshalvøya**

## ADRESSE

**Kornblomstveien 3, 4634  
KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 9 690 000,-**

Omkostninger: **kr 259 840,-**

Totalpris: **kr 9 949 840,-**

Formuesverdi: **kr 313 870,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 998,- per år**

Eiendomskatt: **kr 9 042,-**



BRA-i: 378 m<sup>2</sup>

BRA Total: 378 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2013

Soverom: 5

Etasje: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 360 m<sup>2</sup>

## Ina Andersen

Eiendomsmegler

**947 81 188**

**[ina.andersen@sormegleren.no](mailto:ina.andersen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# KORNBLOMSTVEIEN 3

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 37, bnr. 486, ideell andel 1/1  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 378 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 378 m<sup>2</sup>  
TBA: 78 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entre, soverom, treningsrom, bod/hobbyrom (brukt som kjøkken), gang, bad, bod (delvis brukt som treningsrom), trapperom.

Underetasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod, teknisk rom, bod (brukt som kjellerstue).

1. etasje

BRA-i: 122 m<sup>2</sup> Entré , Gang , Trapperom , Bad , Vaskerom , Garasje/bod, Garderobe , Soverom

2. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Trapperom , Stue , Kjøkken , Spisestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 14 m<sup>2</sup>

2. etasje: 64 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

360 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er svært pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/inngangsparti, flere takterrasser, samt hage/gressplen. Det er også svært gode parkeringsmuligheter på egen tomt både ved inngangspartiet utenfor den doble garasjen, samt på fremsiden i underetasjen.

## Beliggenhet

Meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet på utsiktstomt på Justneshalvøya, kun ca. 6 km fra Kristiansand sentrum. Eneboligen ligger i et rolig område med friområder, lekeplasser og barnehage i kort gangavstand. Det er forøvrig kort vei til UiA, dagligvareforretning på Fagerholt, bussholdeplass, barnehage, barneskole og ungdomsskole. I nærområdet finner du også gode bademuligheter i sjø og ferskvann, samt et av byens flotteste turterreng i Jegersberg. Bussholdeplass like ved med avganger ca. hver 30 minutt. Det er kun ca. 7 km til Kristiansand sentrum, 10 minutter med bil eller ca. 30 minutter på sykkel. Korte avstander til treningssenter, golfbane, Hamresanden, dyreparken og ellers alle fasiliteter. Rema og Coop Extra på Fagerholt er nærmeste butikker, ca. 1 km unna, hvor Coop Extra er søndagsåpen. Jokerbutikk på Justvik som ligger ca 2 km. unna. For øvrig kort og effektiv reisevei til flere av byens store arbeidsplasser i Sørlandsparken eller Kvadraturen

## Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Taktekking av asfaltpapp fra byggetiden. Taknedløp og renner i metall. Stående bordkledning er beiset i 2024. Takkonstruksjon fra byggetiden. Vinduer og ytterdører fra byggetiden. Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre.

## Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Bad i nederste etasje: Montert stikkontakt for vaskemaskin. Firma som utførte arbeidet var OneCo. Har dokumentasjon på arbeidet.

2.2.1 Nytt arbeid 2019. Utført av faglært. Baderomsfliser på bad i underetasje ble malt brune, originalfargen var turkis. Det ble brukt maling for våtrom, men i dusjen må det påregnes slitasje og ny maling på sikt. Det er allerede et par merker. Firma som utførte arbeidet var Dorulla AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

2.3.1 Nytt arbeid 2024. Utført av ufaglært. Bad 1 etg.: Baderomsjenk malt av eier.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Det ble satt opp utvendig gjerde på den lille trappen ved nedre kjellerinngang. Firma som utførte arbeidet var Skip og bygg montasje AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

4.3.1 Nytt arbeid 2024. Utført av ufaglært. Beis av terrassebord utført av eier. Terrassebordene er vedlikeholdt og beiset jevnlig. Men i 2024 ble det brukt en sort beisfarge, dette medførte at enkelte bord vridde litt på seg i sommersonen, dette ble utbedret, men det kan være spor av dette. Terrassebordene er av høy kvalitet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Kjelleretasje: Ekstra strøm til kjeller ble tilført fra teknisk rom, i etasjen over. Firma som utførte arbeidet var OneCo. Har dokumentasjon på arbeidet.

10.2.1 Nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Kjelleretasje, utvendig. Installasjon av el-bil lader. Firma som utførte arbeidet var OneCo. Har dokumentasjon på arbeidet.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, nytt arbeid 2020. Utført av faglært. Rørspyling av tette rør på kjøkken pga. fett, matrester etc. Firma som utførte arbeidet Agder Vann og Avløpsteknikk A/S. Har dokumentasjon på arbeidet.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Det er tre varmepumper i huset, disse ble

installert av forrige eier som bygde huset til privat bruk. Alle de tre varmepumpene har hatt jevnlig vedlikehold. Varmepumpen i bod (brukt som kjellerstue) har fungert dårlig siden vi flyttet inn, derfor har vi stort sett brukt elektrisk ovn her. Vi gjør oppmerksom på at de tre varmepumpene nå er godt brukt og ikke fungerer like godt som nyere typer.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av ufaglært. Bytte av ventilasjonsfilter gjøres årlig.

16.2.1 Nytt arbeid 2018. Utført av faglært. Vedovnen i stuen var ikke ferdig montert da vi flyttet inn, arbeidet ble ferdigstilt og vedovnen tatt i bruk. Firma som utførte arbeidet var Varmefag. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Fugemasse løsnet rundt et par av flisene i gangen utenfor vaskerommet. Dette ble limt og fuget. Det er sprekk i et par fliser utenfor vaskerommet og det kan være noe knirk i dette gulvpartiet.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Vedovnen var ikke ferdigmontert da vi flyttet inn, dette ble ferdigstilt i 2018. Vi har ikke hatt feier siden vedovnen ble ferdigmontert.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, nytt arbeid 2017. Utført av faglært. Bod i underetasje har blitt brukt som kjellerstue. Både forrige eier og vi har brukt rommet som kjellerstue, det har fungert fint. I 2017 ble tre råvegger i dette rommet dekket med gipsplater, noe som også ble gjort i store deler av huset samtidig. Firma som utførte arbeidet var Dorulla AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

25.2.1 Nytt arbeid 2018. Utført av faglært. Treningsrom kjeller: 3 stk råvegger ble kledd med panelplater, halve taket ble kledd med gips og veggen med vindu ble malt. Rommet har blitt brukt både som treningsrom og oppholds/aktivitetsrom. Firma som utførte arbeidet var Dorulla AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Øvrige opplysninger fra selger:

Utvending 2 etasje:

- I 2019 ble tujahekk plantet, ny plen anlagt og plante kasser installert og beplantet. Hekk mot Kornblomstveien 5 ble plantet av forrige eier og har stått urørt siden. Gjerde mot veien heller noe utover.
- Kjøkkenterrasse: Vi gjør oppmerksom på at når utvendig elektrisk persienne er kjørt ut og skal kjøres tilbake, så må persiennen manuelt holdes oppe og hjelpes over vinduskarmen. En ekstra del av persiennen kan sveives ned manuelt, så det blir et "telt". Den lyse persiennen er misfarget av vær og vind, og må spyles med jevne mellomrom. Persiennen må alltid tas inn ved sterk vind.

Innvendig 2. etasje:

- IKEA kjøkkenet ble montert da huset ble bygd. Ved overtakelse forsøkte vi uten hell å få tak i nye fronter, men modellen var utgått. Overskapene ble fjernet og nye fliser og lamper ble montert på kjøkkenvegg. I 2024 ble de sorte kjøkkenfrontene malt lyse og nye knotter påsatt. Vi gjør oppmerksom på bruksmerker på kjøkkeninnredning og at overskap på høyre side har en skjevhet. Etter lekkasje fra kjøleskapets vannlilførsel i 2022, har vannkran og isbit maskin på kjøleskapet vært frakoblet. Kjøleskap, mikroovn og ovn er fra huset ble bygd, uregelmessigheter kan forventes, lys i kjøleskap og ovn er ustabil. Ny oppvaskmaskin ble satt inn for ca. 4 år siden og ny komfyrvakt ble montert for et par år siden.
- 2017: Deler av trappehuset i 4 etasjer ble dekket med gipsplater og malt.
- Skade på del av gulvlist på skråvegg.
- Vedovn: Forsikringsskade i 2022 da sot kom ut av vedovnen ved væromslag, visstnok et kjent fenomen ved en bestemt type væromslag. Vegger og tak i stuen ble malt og ventilasjonsanlegg renses av fagfolk. Utvis oppmerksomhet ved bruk av vedovn for å unngå sot. For ekstra tilførsel av luft ved opptenning pleier vi å ha verandadør åpen. Ovnen gir svært god varme i stuen.
- 2022: Nye sorte downlights ble montert i stuetaket.

Utvending, 1 etasje:

- Hage med beplantning og plen ble anlagt i 2018, plantekasse og hekk i 2019.

Gårdsplass: Vær oppmerksom på skråbakken ved blomsterkassen.

- Garasjetegningene stemmer ikke, det har aldri vært en bod i garasjen. Garasjeporten ble malt utvendig og ble sist vedlikeholdt i 2024. Garasjehyller følger med hvis ønskelig.
- Inngangsdør ble malt i 2023 og ny elektronisk dørlås montert.

Innvendig 1. etasje:

- Inngangsparti: Noe knirk i gulv utenfor vaskerom, sprekk i to fliser. De frittstående garderobeskapene er ikke veggmontert. Det har ikke vært garderobeskap på høyre side, selv om det står på tegningene.
- Bad: Plassering av innredning stemmer ikke med tegningene. Vær oppmerksom på at det er en sluk under skuffene i baderomsseksjon, den må tilføres vann dersom sluken går tørr.

Underetasje:

- Bad: Skade på speil på baderomsinnredning, skaden var der da vi overtok huset. Merke etter rettetang på badekar og malingsflekk på dusjarmatur og under toalettet.
- Liten bod ved siden av teknisk rom: Rommet er ikke pusset opp og veggene og fremstår slik store deler av husets vegger gjorde ved overtakelse i 2017. Hyller medfølger ikke.
- 2017: Flere råvegger i kjellerstue (kalt bod på tegninger), soverom og trapperom i denne etasjen ble dekket med gipsplater og malt.

Kjeller utvendig:

- Utvendig el-billader montert 2023.
- Ny plen anlagt og rekkverk montert på trapp 2024.
- "Watersafe" montert på vegg utenfor treningsrom har ikke fungert siden vi overtok huset og vi har latt den stå ubrukt med kontakten ute.

Kjeller innvendig:

- Inngangsdør ble malt utvendig i 2023 og ny elektronisk dørlås montert.
- Flere råvegger i denne etasjen ble dekket med gipsplater og malt i 2017.
- Noe knirk kan oppleves i gangene.
- Rom med kjøkkeninnredning: Noe mellomrom under og foran dørterskel. I 2023 ble den opprinnelig kjøkkendelen som var installert av forrige eier, fjernet og erstattet med ny kjøkkeninnredning og hvitevarer levert av HTH. Kjøleskap følger ikke med. Vi gjør oppmerksom på at kjøkkenkranen har litt høyt trykk (vær varsom når vannet skrur på) og at veggen bak kranen er vanlig vegg og bør påføres beskyttelse mot vannsprut.
- Bod: Malt i 2017 og 2024.

Generelt:

I 2017 ble også øvrige vegger pusset opp og nye lamper montert i tak og på vegger. Jevnlig vedlikehold og oppdateringer siden.

- Innvendige persiener (levert av Corona Fargerike) ble montert i de fleste av husets rom i 2018. Persiennene i stuen er i dag noe misfarget.
- Ved innflytting i 2017 var det utfordringer med nettdekning i de to nederste etasjene. Huset er et solid bygg med mye betong. 7 forsterkere ble satt inn og har fungert greit. Men vi gjør oppmerksom på at kvaliteten på dekingen i deler av de to nedre etasjene kan variere. Det har kanskje kommet bedre løsninger på dette siden, men det har fungert greit for vår familie på 5.
- Normal slitasje og bruksmerker stedvis på vegger, tak, gulv, listverk, trapper, dører, inventar og innredning både inne og ute må påregnes.
- Se for øvrig kommentarer under de ulike fagene.

Vi har med dette ærlig og etter beste evne og kjennskap, forsøkt å belyse stort og smått som det vil være av interesse og nyttig for ny eier av Kornblomstveien 3 å kjenne til. Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Eneboligen går over 4 plan og inneholder følgende planløsning:

Kjelleretg.: Entre, soverom, gang, treningsrom (idag benyttet som spillrom/stue), bod/hobbyrom (brukt som kjøkken), gang, bad, stor innvendig bod (brukt som delvis treningsrom/lager)

Underetg.: 3 soverom, bad, samt kjellerstue/bod, bod/teknisk, bod

1.etg.: Entre, hovedsoverom med egen terrasse, walk-in garderobe, bad, vaskerom, garasje

2. Åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til takterrasser

## **Standard**

Velkommen til en attraktiv beliggende familiebolig på populære Justneshalvøya - eneboligen i Kornblomstveien 3 er presentert av Ina Andersen for Sørmeqleren. Tilhørende aktuell bolig vil du ha flere flotte uteområder med gode solforhold! Du finner takterrasse med utgang fra kjøkkenet, og her sitter du skjermet for innsyn samtidig som du har god utsikt!

Ved inngangspartiet er det lagt betong, med betongtrapp som fører til den øverste hagen hvor du har litt gressplen, sitteplass og beplantning. Hele eiendommen er pent opparbeidet med steinmur, gjerder/hekk og skjermede uteplasser. Det er gode parkeringsmuligheter! I den doble garasjen har du selvsagt plass til 2 biler, forøvrig har du plass til flere biler utenfor garasjen, samt at du har parkeringsplasser også på fremsiden. Innkjørselen er videre praktisk asfaltert.

Eneboligen holder god standard, går over 4 plan og passer ypperlig for en større familie med egne, mine og dine barn. Her er det mange soverom og mange plasser å være både sammen og hver for seg.

I boligens 1.etg. blir du ønsket velkommen hjem i en større entre med gode oppbevaringsmuligheter og sittebenk. Det er direkte tilkomst via garasjen og inn til vaskerommet i tillegg til denne inngangen. Entreen og mellomgangen har flislagte gulv med varmekabler. Overflatene er slette med downlights i himling. I denne etasjen finner du hovedsoverommet med walk-in garderobe og tilkomst til terrasse, bad, samt vaskerom med tilkomst til garasjen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt direkte tilkomst til en terrasse. Det er satt inn spesialtilpasset solskjerming på mål i vinduene som selvsagt medfølger. Terrassen med tilkomst fra hovedsoverommet er på ca 14 kvm., hvor du har plass til en sittegruppe om ønskelig.

Badet i 1.etg. er av meget god størrelse med store fliser på gulvet, og i dusjnise, samt at det er steinbelagt på den ene "skjeve" veggen som skaper en kul effekt. Her har du alt du trenger som dobbel vask, vegghengt toalett, og dobbel dusj. Den doble dusjen har regndusj på begge sider og er nesten som et eget rom i rommet. Det er satt inn speil, vindu ut og vinduer mot badet som gjør at rommet oppleves åpent og lyst. Du har også et praktisk vaskerom med god oppbevaringsplass, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, samt direkte tilkomst til garasjen. I garasjen finner du en vegghengt høytrykkspyler for bilvask, samt et innhukk for ekstra lagringsplass.

I boligens 2.etg./øverste etasje er det en stor sosial sone med to stuer, kjøkken og tilkomst til to takterrasser (en på hver side). I himlingen er det tenkt på støy og lagt lydpendende gipsplater, samt nye sorte downlights fra 2022. Det åpne rommets inndeling gjør at du får helt naturlige soner og i tv-stuen er det plass til mange! Her inne er det to av veggene i panel som gir en ekstra varme, malt i samme duse fargetone som resten av veggene. Legg merke til det stilige gulvet. I den andre stuen sitter du ved vedovnen som gir godt med varme på kaldere dager. Det er forøvrig satt opp 2 varmpumper i trapperommet, i tillegg til en ekstra varmpumpe i kjellerstuen.

Takterrassene i denne øverste etasje er på til sammen hele 64 kvm. hvor det er satt opp leegger, hekker og annen beplantning som skaper en liten oase. Fra uteplassen her vil du kunne se til sjøen om du vil. Du har forøvrig gangavstand til flere flotte gå- og turområder på Justneshalvøya, samt i Jegersberg. Nærmeste barnehage spaserer du enkelt til, og busstoppet ligger i hovedveien bortenfor barnehagen.

Kjøkkenet er lyst og innbydende med store vindusflater som sørger for naturlig dagslys inn i rommet. Legg merke til takhøyden som gir en god romfølelse. På kjøkkenet har du plass til et større spisebord om ønskelig. Her kan du dekke et langbord om dere er mange. Kjøkkenet er fra Ikea med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt avsatt plass til side-by-side kjøleskap.



Veggen over benkeplaten er praktisk og stilig flislagt med hvite klassiske fliser. Benkeplaten er i slitesterk granitt. Nåværende eiere pusset opp kjøkkeninnredningen i 2024 hvor innredningen ble malt og det ble skiftet knotter. Nye fliser med belysning i 2018. Stor skyvedør tar deg ut til takterrassen hvor du har ettermiddags- og kveldssolen. Denne terrassen er definitivt mest brukt av nåværende eiere. Tilhørende denne terrassen er det en elektrisk markise som kan trekkes helt ut, som gjør at du kan forlenge utesesongen noe. Hyggelig å sitte under tak også når det er kaldere vær ute.

I underetasjen finner du en større kjellerstue, 3 soverom og bad i tillegg til teknisk rom/innvendig bod. Kjellerstuen er på de originale tegningene godkjent som en bod og er således ikke godkjent som et rom for varig opphold (pga. lysinnslipp). Kjellerstuen er L-formet og ved vinduet har nåværende eiere laget til en arbeidsstasjon. Dørene til høyre tar deg til teknisk rom/bod, samt ekstra bod for lagringsplass. Alle tre soverommene i denne etasjen er av god størrelse med plass til seng, garderobeløsning og arbeidsstasjon. De har malte panelvegger malt i herlige lyse og duse fargetoner med teppe på gulv. Det er plass til dobbeltseng på alle rommene, men med enkelt seng vil det også være plass til lek og arbeidsstasjon om ønskelig. Badet tilknyttet denne etasjen har fliser på gulvet med varme, samt på veggene i dusjsone og bak baderomsinnredningen. Badet inneholder dobbel vask, vegghengt toalett, badekar, samt dusjnisje.

En etasje ned, i kjelleren er det en egen entre/mellomgang, soverom, bod/hobbyrom innredet om et kjøkken, treningsrom (brukt til spillrom), gang, bad, bod (brukt til trening/lager). I 2023 ble inngangsdøren malt utvendig og ny kodelås montert. Soverommet i kjelleretasjen er også av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsning om ønskelig. Videre finner du et rom som er innredet som kjøkken (kalt bod/hobbyrom på tegninger). I 2023 ble kjøkkeninnredningen forlenget og erstattet med et HTH kjøkken med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. I dette rommet, sammen med entre/mellomgang og bad er det varme i gulvet. Rommet er av god størrelse, hvor det også er plass til et spisebord eller kontorområde om ønskelig.

Badet har inneholder det du behøver som et dusjkabinett, toalett, vask med speilskap over, samt plass og opplegg for vaskemaskin.

Det ene rommet benyttes i dag som en stue og spillrom, på tegningene er rommet kalt trening. Rommet er av en meget god størrelse, på tegningene hos kommunen er rommet kalt trening. Du finner også en bod som idag er benyttet som et treningsrom - her er det også svært god lagringsplass. Legg merke til den store skohyllen!

Eneboligen har inngang på begge sider og parkeringsmuligheter på begge sider av boligen. På fremsiden er det lagt opp til el-bil lader utvendig. Fra hageområdet på fremsiden hvor du har plass til en sittegruppe eller en trampoline om ønskelig.

### **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 02.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig med garasje på Justneshalvøya, Kristiansand. Boligen fremstår i god stand. På befaringsdato var det snø på bakken. Det var grader - 4 grader. Spørsmål ang. befaringsdato kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til [takstmann@henriklovdal.no](mailto:takstmann@henriklovdal.no). Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Det er uegnede materialer i våtsoner I våtsonen til vasken er det ingen synlig fuktsikring.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / bod > Avtrekk:

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssaksynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Utvendige krukker og potter med planter følger ikke med.

Kjøleskap kjeller og hyller i den minste boden i underetasjen følger ikke med.

Hvis kjøper ønsker kan den sorte sofaen i stuen følge med.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer

### **Moderniseringer og påkostninger**

2017: Veggene i store deler av huset (3 etasjer) ble ferdigstilt, gipset med gipsplater og malt. Arbeidet ble utført av fagfolk. Huset ble malt innvendig.

2017: Oppussing av kjøkken: Overskap fjernet, fliser ble satt opp på kjøkkenveggen med nye lamper. Arbeid utført av fagfolk

2018: Hage anlagt ved inngangsparti og tujahekker ble plantet på eiendommen. Nye fastmonterte vegg- og taklamper. Arbeid utført av fagfolk

2018: Innvendige persiener ble montert på kjøkken, stue, soverom, tv-stue og i nederste etasje. Arbeid utført av fagfolk

2019: Ny oppvaskmaskin, terrasser ble beiset. Arbeid utført av fagfolk

2020: Plantekasser bygget på terrasse og ved inngangsparti. Bad med(badekar) ble sparklet og malt. Arbeid utført av fagfolk. Vedovn ferdig montert/ pipearbeid, utført av fagfolk.

2022: Stue og kjøkken: hele etasjen ble malt, tak og vegger. Arbeide utført av fagfolk

2023: Nytt HTH kjøkken montert, el-bil lader montert, og ekstra strømtilførsel til nederste etasje, samt innlagt tilgang til vaskemaskin på bad i nederste etasje. Arbeid utført av fagfolk. Terrasser ble beiset. Begge ytterdører ble malt. Mur ved nedre etasje ble pusset og malt. Arbeid utført av fagfolk. Nye kodelåser montert på begge ytterdører, fagfolk.

2024: Hus (med unntak av skråvegg) og rekkverk ble beiset utvendig. Arbeid utført av fagfolk Garasjeport og garasje malt. Listverk nymalt.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Canal Digital - det er satt opp 6 hjelpeforsterkere til internettet som sikrer at hele huset har god tilgang.

### **Parkering**

Det er godt med parkeringsplasser på egen eiendom, hvor du har plass til 2 stk. biler i garasje, samt 2 parkeringsplasser utenfor garasje og 2 stk. parkeringsplasser på nedsiden av boligen. På nedsiden av boligen er det satt opp el-bil lader. Forøvrig er det flere gjesteparkeringsplasser i nabolaget.

### **Forsikringselskap**

IF

### **Polisenummer**

2831091

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Boligen har følgende oppvarming:

Kjelleretg.: varmekabler i inngangsparti, kjøkken og bad. Veggmontert ovner i gangen, soverom og oppholdsrom.

Underetg.: varmepumpe i trapperom og i tv-stue, varmekabler på bad og i gang

1. etg: varmekabler i inngangsparti, vaskerom og bad

2. etg: vedovn, varmepumpe i trapperom

### **Info strømforbruk**

Nåværende eiere opplyser følgende brukt på strøm de siste månedene:

Desember 2024: ca kr. 6.000,-

Estimert for januar 2025: ca kr. 9.000,-

Ellers i sommermånedene har det vært ca kr. 3.500,- pr. mnd.

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 998 pr. 2024

### **Info kommunale avgifter**

Totalt kr. 27 040,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5 495,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Eiendomsskatt**

Kr 9 042 pr. 2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 313 870 pr. 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 192 706 pr. 2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/37/486:

Heftelser:

24.10.2008 - Dokumentnr: 864879 - Bestemmelse iflg. skjøte. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m. Bestemmelse om radio-/TV-anlegg. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening. Bestemmelse om bebyggelse. Med flere bestemmelse. Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.03.2013. Ferdigattesten gjelder enebolig i 4 etasjer slik det er beskrevet i tillatelse av 20.03.2012. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 10.12.2024. Ferdigattesten gjelder for bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel (bod/lager) til hoveddel (soverom og gang) og endring/oppdatering av fasade samt utvidelse av veranda oppå eksisterende garasje- og bodtak i 2. etasje slik det er beskrevet i tillatelse av 09.12.24.

Deler av terrasse ligger på grense til naboeiendom gnr. 37, bnr. 487.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjellerstue i underetasje er opprinnelig godkjent som bod, stue/spillrom i kjeller er opprinnelig godkjent som treningsrom og kjøkken i kjeller er opprinnelig godkjent som kontor/hobby. De ombygde rommene er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 899A Justneshalvøya A1, A2 og C2, Kristiansand kommune, datert 16.08.2007. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

## 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Prisantydning

Kr 9 690 000

### Totalpris

Kr 9 949 840

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

242 250,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
243 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

259 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
9 933 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 949 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre

oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 135 490,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Bianca Bårdsen og Jan Erik Madsen

### **Ansvarlig megler**

Ina Andersen

Eiendomsmegler

[ina.andersen@sormegleren.no](mailto:ina.andersen@sormegleren.no)

Tlf: 947 81 188

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

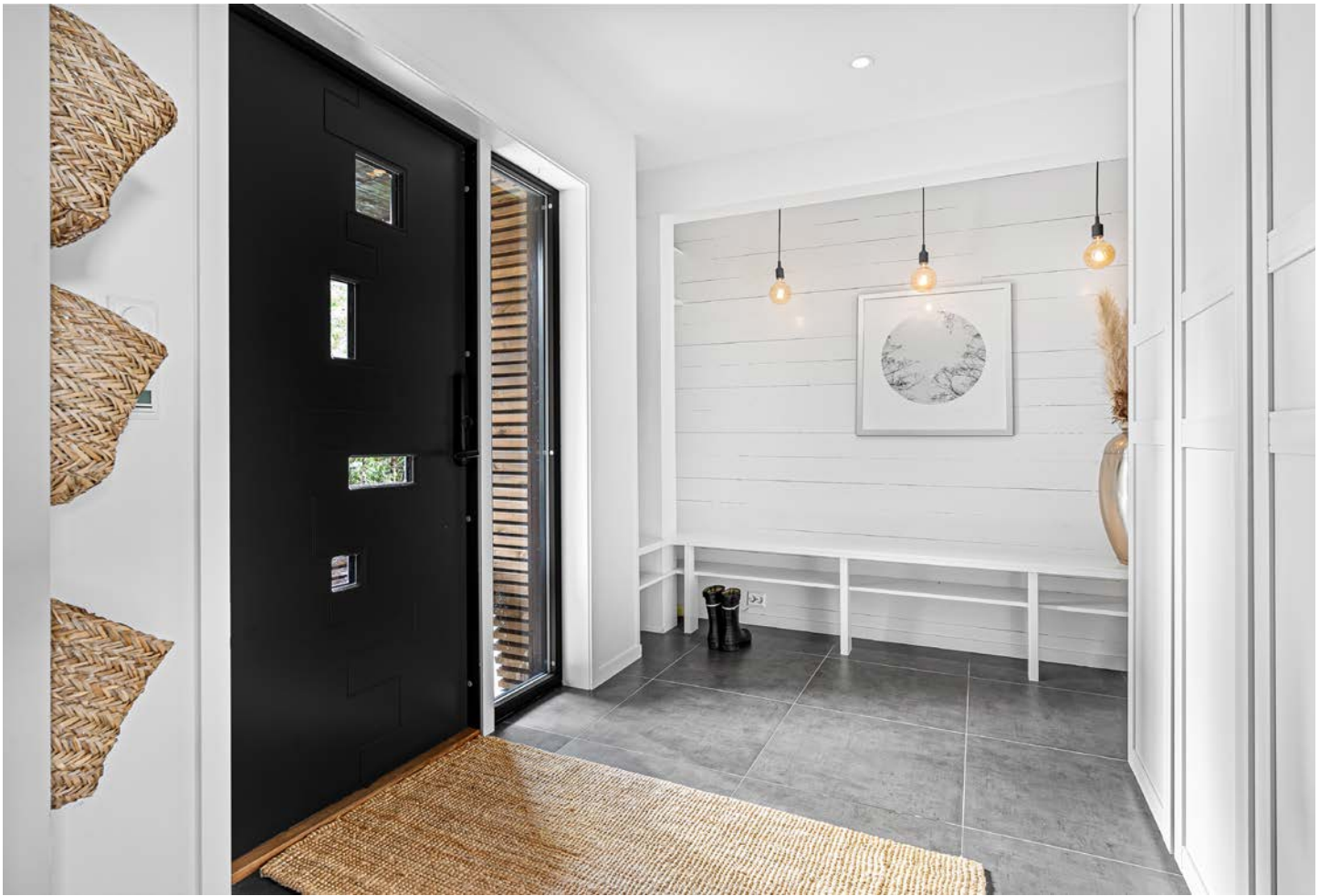
Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

10.01.2025

---

















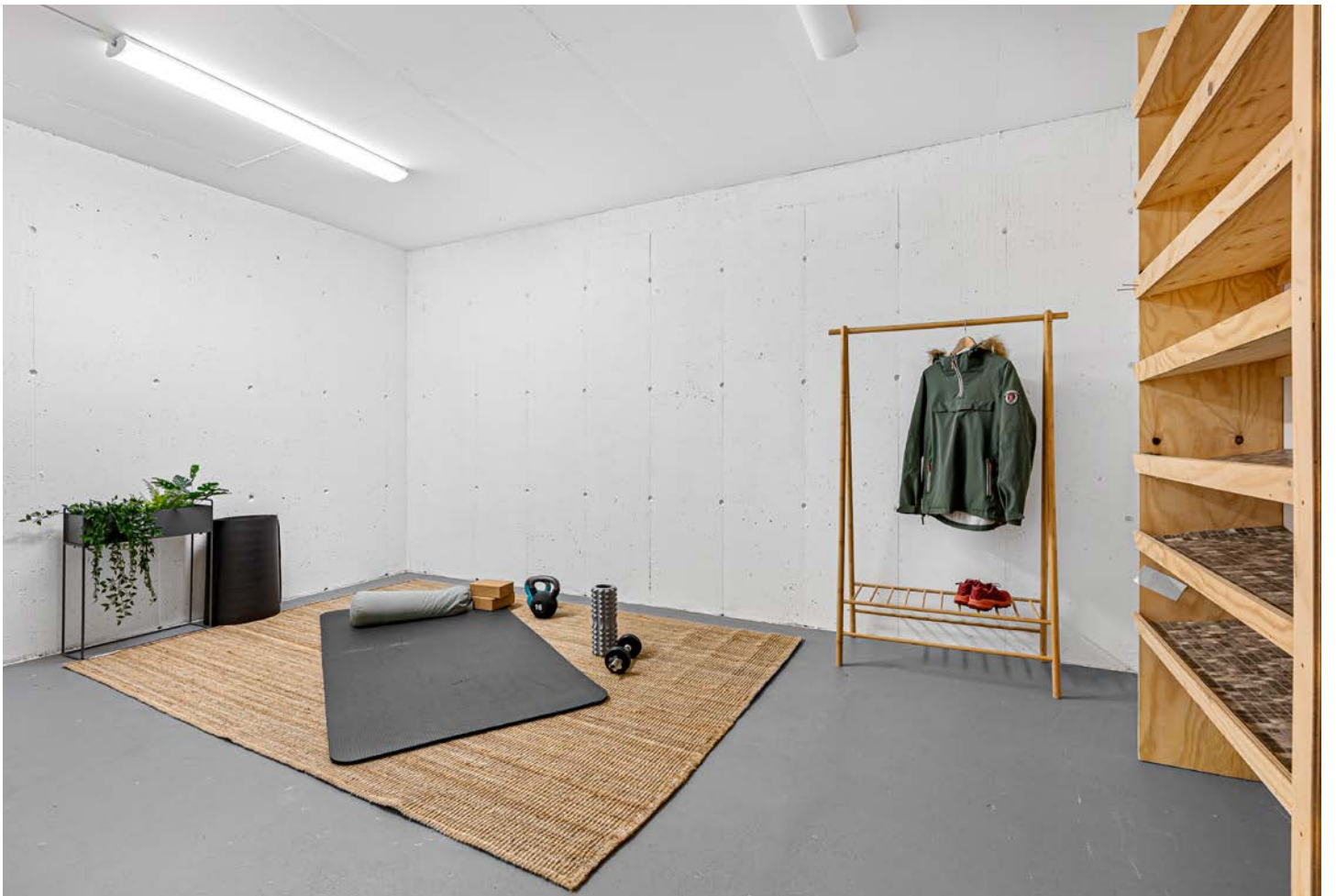






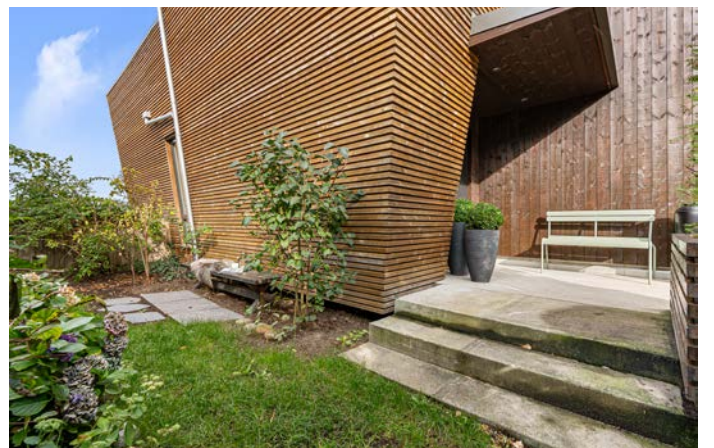








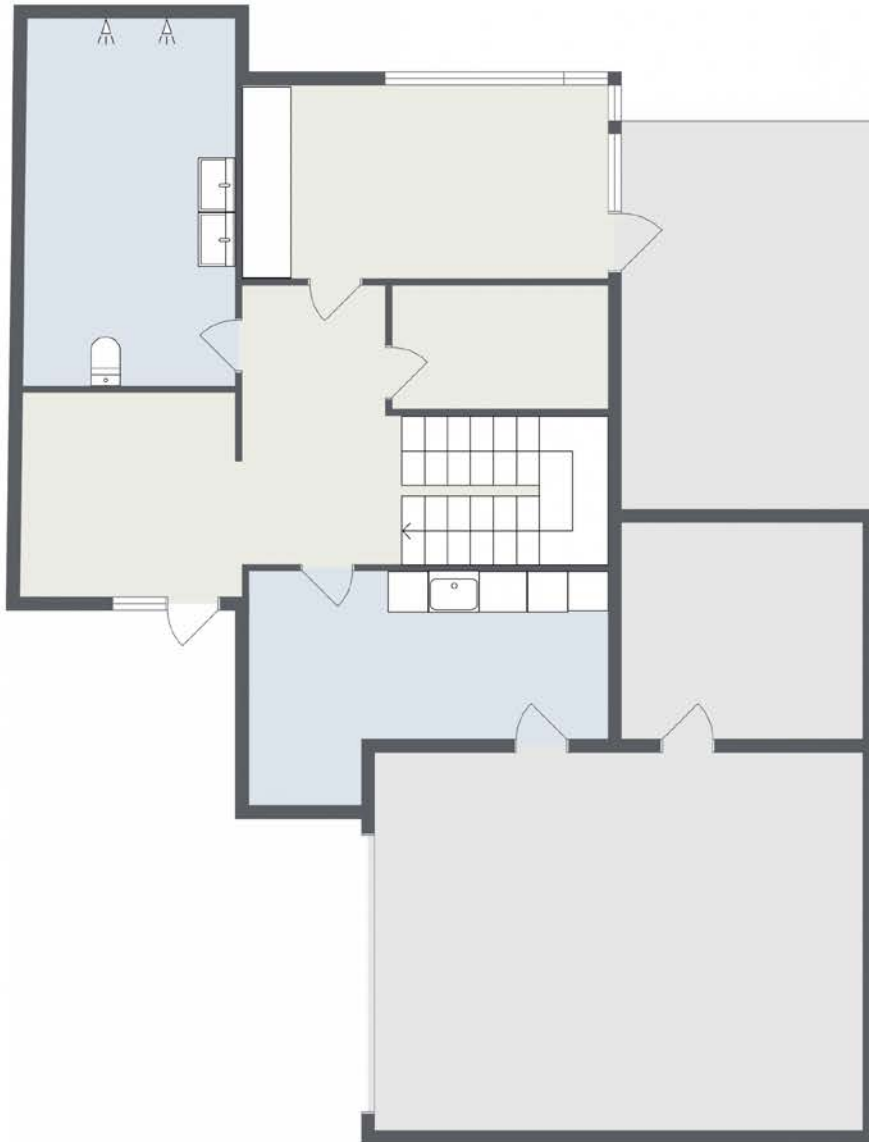






# Kornblomstveien 3

## 1. Etasje



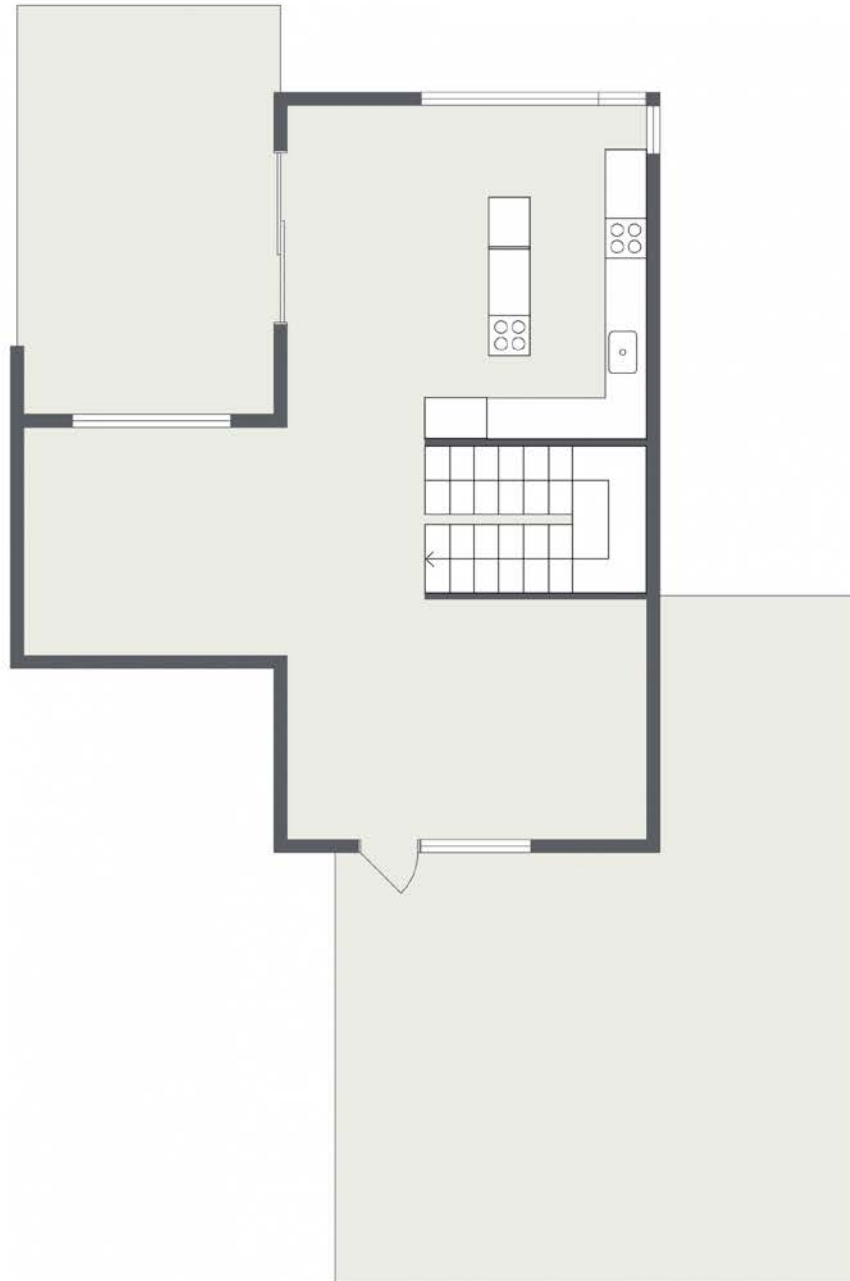
*Fotograf Sondre Transeth*

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.



# Kornblomstveien 3

## 2. Etasje



*Fotograf Sondre Transeth*

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

# Kornblomstveien 3

## Underetasje



*Fotograf Sondre Transeth*

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

# Kornblomstveien 3

## Kjeller



*Fotograf Sondre Transeth*

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

# Nabolagsprofil

Kornblomstveien 3 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 148 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hestehovstien Linje 12	4 min	0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	9 min	6.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	8.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	8.5 km
Kristiansand Kjevik	19 min	

## Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 557 elever, 33 klasser	22 min	1.6 km
Justvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 13 klasser	4 min	2.6 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	7 min	0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min	8.6 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

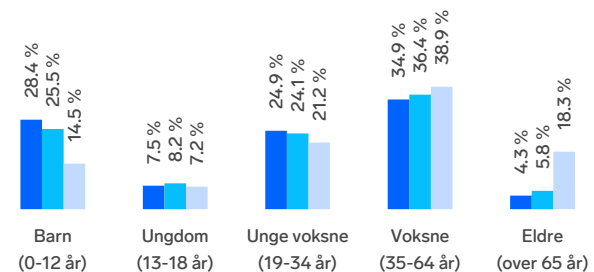
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	5 min	0.4 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	9 min	0.7 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min	3.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	27 min	1.9 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	27 min	1.9 km




## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss


 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100


 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

## Sport

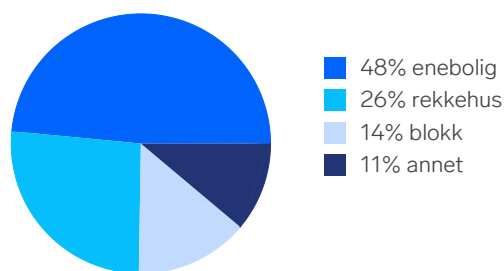
 Justvik nærmiljøpark, sandvolley 3 min   
Sandvolleyball 0.2 km

 Havlimyra Flerbrukshall 3 min   
Aktivitetshall, fotball 0.2 km

 EVO Fagerholt 27 min 

 TRENER1 7 min 

## Boligmasse



«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

Sitat fra en lokalkjent

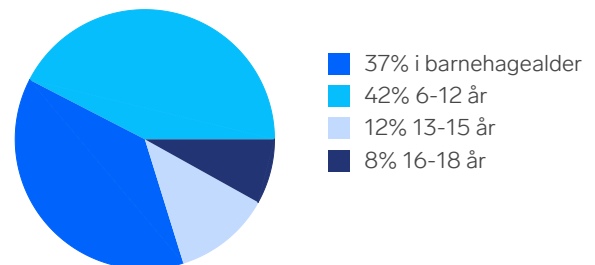


## Varer/Tjenester

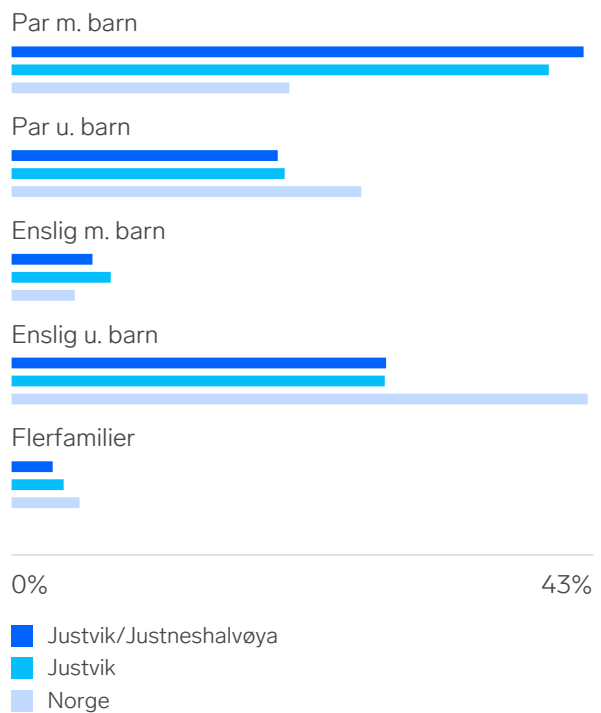
 Rona Senter 10 min 

 Apotek 1 Fagerholt 27 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

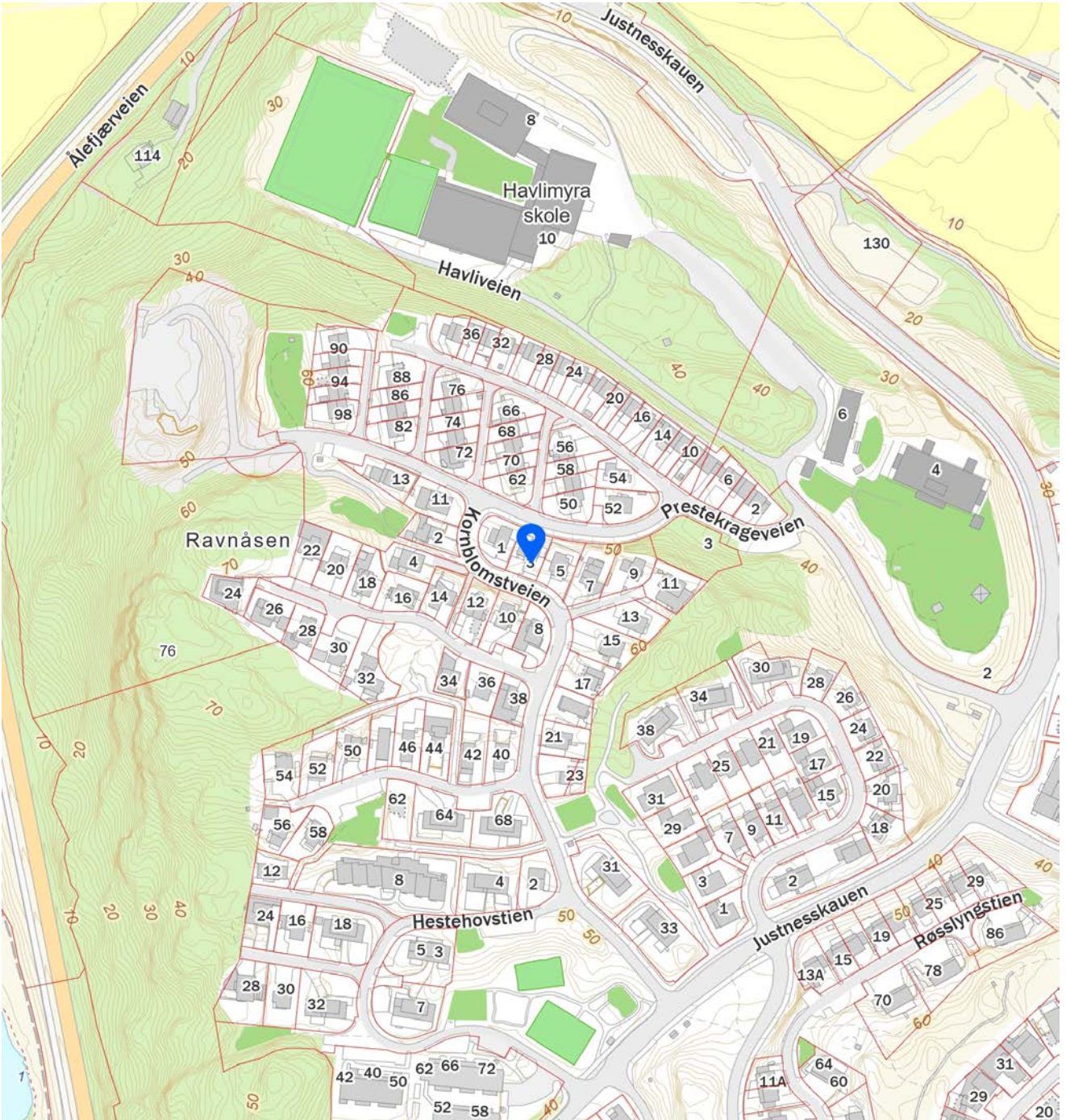
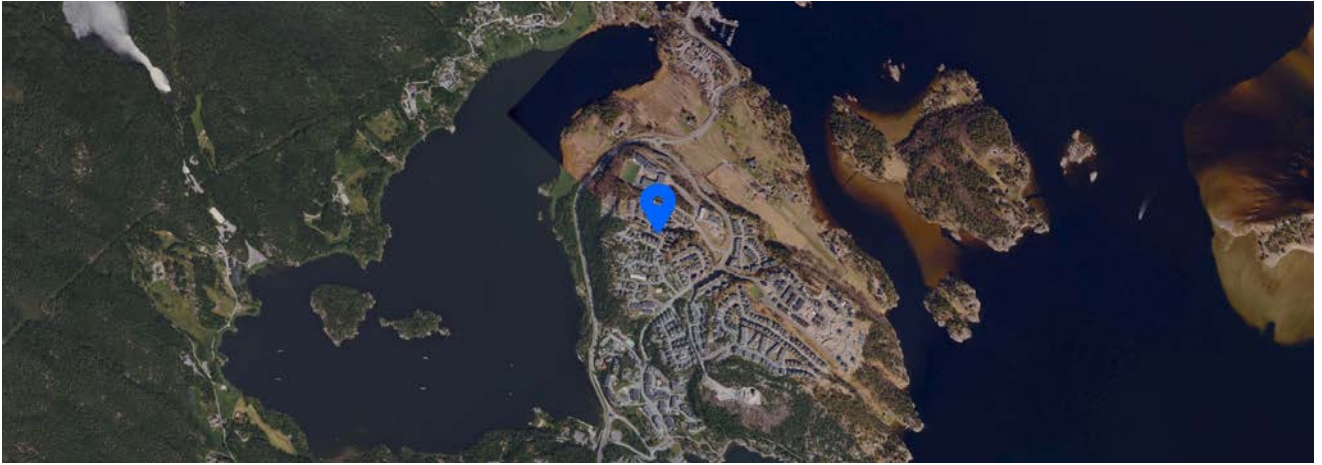


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


\_\_\_\_\_  
Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kornblomstveien 3, 4634 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 37, bnr. 486

Sum areal alle bygg: BRA: 378 m<sup>2</sup> BRA-i: 378 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.01.2025

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 20308-1943

Referansenummer: HA9191

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje på Justneshalvøya, Kristiansand.  
Boligen fremstår i god stand.

På befaring var det snø på bakken. Det var grader - 4 grader.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no  
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

## Enebolig - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av asfaltpapp fra byggetiden. Det var snø på taket på befaringdagen. Det er også terrasse som er tak for etasje under.  
Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og ingen synlige lekkasjer innvendig.  
Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken.  
Stående bordkledning er beiset i 2024. Deler av boligen har liggende spiler på yttervegger. Disse er også ok.  
Takkonstruksjon fra byggetiden.  
Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.  
Vinduer fra byggetiden.  
Ytterdører fra byggetiden. Ytterdører har normal bruksslitasje.  
Balkonger og terrasser var dekket av snø på befaringdagen. Synlige deler ok. Rekkverk trenger vanlig vedlikehold.  
Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre. Rekkverk nytt i 2024.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Vanlige bruksmerker er ikke regnet som slitasje eller feil.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.  
Etasjeskillere målt forskjellige plasser. I 2.etg. er det noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik.

Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje.

Peisovn i stuen. Det er rør inn for tilluft til ovn. Se bilde. Rørpipe til peisovnen. Peisovn opplyses om å ikke vært brukt før 2019.

Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 8,7 V%. Tørt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Innvendige dører ok.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad i 1.etg. med dusjrom.

I rommet med vask og wc er det malt plater og steinfliser på yttervegg. Ok vedlikeholdt.

Inne i dusjrommet er det steinfliser på vegger.

Inne i dusjen er det vindu i våtsonen. Der er fliser brukt som foring til vindu. Vindu så ok ut. Ingen synlige skader på overflater. Men vindu i tre bør ikke få vann på seg fra dusjen. Kan være lurt å dekke dette til når dusjen brukes.

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket i første del av badet. Men her er det ikke produkter som får vann på gulvet. Det er en sluk under innredning med vasker. Den har eiere valgt å legge plast ned i for å unngå lukt fra tør sluk.

Inne i dusjen er det slukrenne. Det er glassdør inn til dusjrommet. Eier opplyser om at vann ved dusjing renner ok til sluket. Det ble målt med laser. Det er fall til sluket.

Det er synlig slukmansjett klemt i klemring i sluket på sluket under vasken. Slukrenne inne i dusjen. Den har lukket konstruksjon.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

### Vaskerom

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom i 1.etg.

Vegger med malte plater. Det er ikke fuktsikret på veggen bak vasken. Bak vasken er det en våtsone. Det var på befaringdagen ingen synlige skader. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 25 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Belegg klemte i sluket. Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

## Bad

Bad i u.etg. Dusjnise og badekar. Betongvegg og fliser på vegger. Fliser på vegger inne i dusjen. Malte plater ved toalett. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 27 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er laget oppkant ved døren som er dekket av list i tre. I sluket er det synlig slukmansjett klemte i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull mot dusjen i badet. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

## Bad

Bad i kjeller med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Det er ikke montert fuktsikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. Belegg klemte i sluket. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 14,4 V%. Tørt. I veggen som det kunne bores fra er det betongvegg innforbi utforet plate.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken. Isbitmaskin til kjøleskapet virker ikke.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin.

Det ble krav fra 2010. Eier har ikke brukt kjøkken her. Hvis det skal tas i bruk må vannstopp monteres.

Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varme/røykutvikling ut over normalt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

2 stk rør i rør skap. Stoppekran for vann i disse. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. På treningsrom/bod er det rør som kommer opp av gulvet. Det er lokk oppå her. Eier har ikke testet eller bukt dette røret.

Balansert ventilasjon. Lufterventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på. 3 stk varmpumper. Eier opplyser om at de virker, men det merkes litt at de begynner å bli eldre. Vvbereder på ca 287 liter fra byggetiden. Den er koblet direkte i veggen.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren.

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker. Stablesteinsmur.

Noen plasser på tomten er rekkverk utvendig litt lavere enn krav. Og Spiler har åpninger i rekkverk som er litt større enn godkjente krav. Krav til liggende spiler er max 2 cm avstand. Dette på grunn av at ikke barn skal kunne klatre. Det har blitt mer fokus på dette i nyere tid selv om krav har vært i mange år. spiler har åpninger i rekkverk som er litt større enn godkjente krav. Krav til liggende spiler er max 2 cm avstand. Dette på grunn av at ikke barn skal kunne klatre. Det har blitt mer fokus på dette i nyere tid selv om krav har vært i mange år.

Boligen er bygget i terrenget. Flater tomt rundt boligen. Det var snø på bakken på befaringsdagen. Det var litt vanskelig å se og sjekke dette punktet.

Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

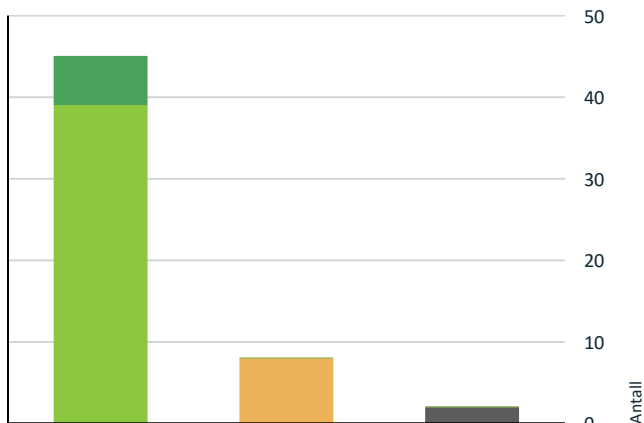
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noen rom har en annen bruk og innredning enn det er merket av på tegninger.

Det er en liten endring på yttervegg ved entre i 1.etg. i forhold til tegning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- ! Tomteforhold > Terengforhold** [Gå til side](#)  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- ! Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er uegnede materialer i våtsoner  
I våtsonen til vasken er det ingen synlig fuksikring.
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / bod > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
I følge eiendomsverdi

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takteking av asfaltpapp fra byggetiden. Det var snø på taket på befaringsdagen. Det er også terrasse som er tak for etasje under. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og ingen synlige lekkasjer innvendig.

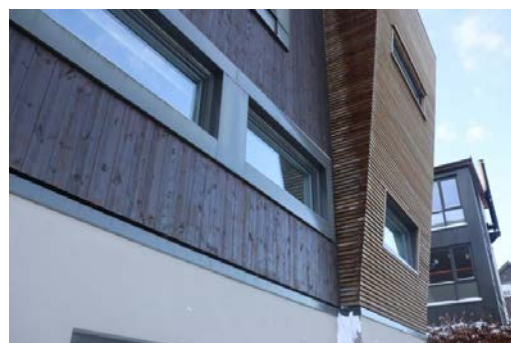


### TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Stående bordkledning er beiset i 2024. Deler av boligen har liggende spiler på yttervegger. Disse er også ok.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden.



## TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden. Ytterdører har normal bruksslitasje.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

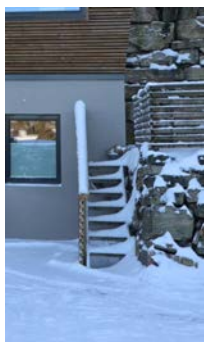
Balkonger og terrasser var dekket av snø på befaringsdagen. Synlige deler ok. Rekkverk trenger vanlig vedlikehold.



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre. Rekkverk nytt i 2024.

# Tilstandsrapport

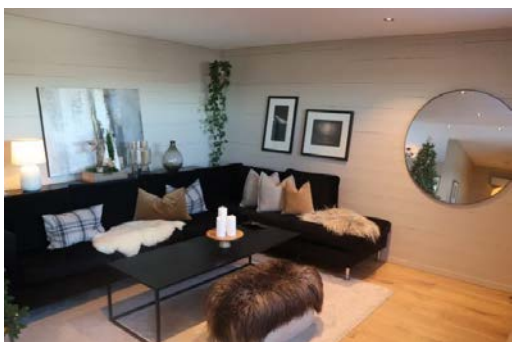


Bod/kjellerstue

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Vanlige bruksmerker er ikke regnet som slitasje eller feil.



Stue 2.etg.



Hobbyrom/kjellerstue

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Etasjeskiller målt forskjellige plasser. I 2.etg. er det noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik.

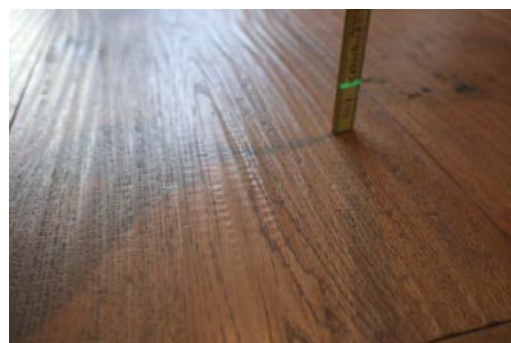
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Om gulver skal rettes, må de flytparkles eller bjelkelaget må åpnes og rettes. Det var ca 25 mm avvik fra en side til den andre. Dette måtte måles. Kan ikke merkes ved gange i rommet.



# Tilstandsrapport

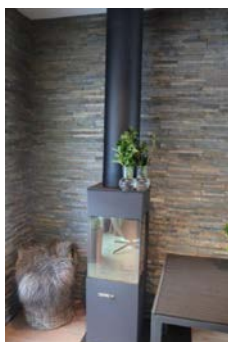


## TG 0 Radon

Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje.

## TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stuen. Det er rør inn for tilluft til ovn. Se bilde. Rørpipe til peisovnen. Peisovn opplyses om å ikke vært brukt før 2019.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er boret hull i vegg under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 8,7 V%. Tørt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).



## TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

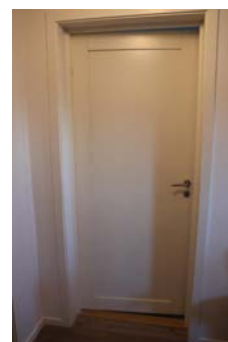
### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Bad i 1.etg. med dusjrom.



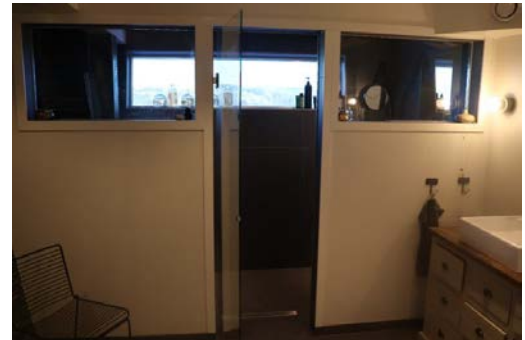
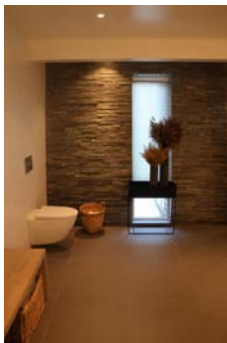
### 1.ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

I rommet med vask og wc er det malt plater og steinfliser på yttervegg. Ok vedlikeholdt.

Inne i dusjrommet er det steinfliser på vegger.

Inne i dusjen er det vindu i våtsonen. Der er fliser brukt som foring til vindu. Vindu så ok ut. Ingen synlige skader på overflater. Men vindu i tre bør ikke få vann på seg fra dusjen. Kan være lurt å dekke dette til når dusjen brukes.



### 1.ETASJE > BAD

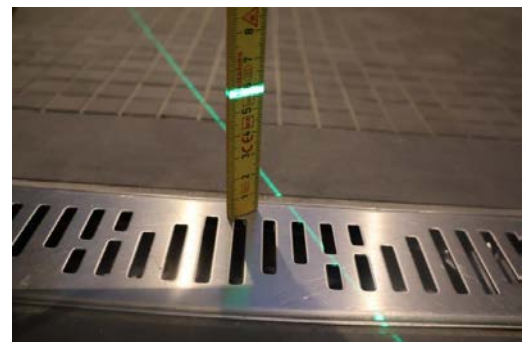
#### 📍 TG 1 Overflater Gulv

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket i første del av badet. Men her er det ikke produkter som får vann på gulvet. Det er en sluk under innredning med vasker. Den har eiere valgt å legge plast ned i for å unngå lukt fra tør sluk.

Inne i dusjen er det slukrenne. Det er glassdør inn til dusjrommet. Eier opplyser om at vann ved dusjing renner ok til sluket. Det ble målt med laser. Det er fall til sluket.



Sluk under baderomsinnredning.



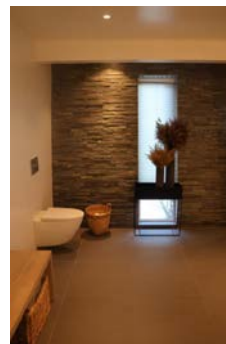
Slukrenne med fall fra dusj inne i dusjrom.

### 1.ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig slukmansjett klemt i klemring i sluket på sluket under vasken. Slukrenne inne i dusjen. Den har lukket konstruksjon.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

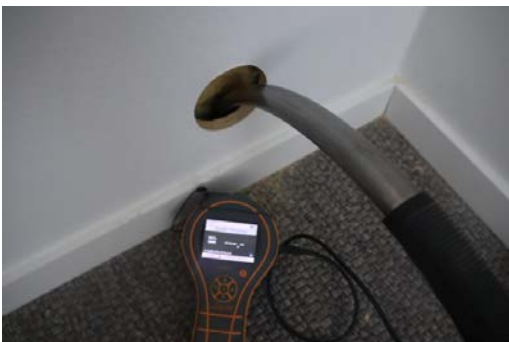
# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i 1.etg.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater. Det er ikke fuktsikkert på veggen bak vasken. Bak vasken er det en våtsone. Det var på befaringsdagen ingen synlige skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

I våtsonen til vasken er det ingen synlig fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en fuktsikker plate bak vasken på veggen. Ingen synlige skader på befaringsdagen.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 25 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt i sluket.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

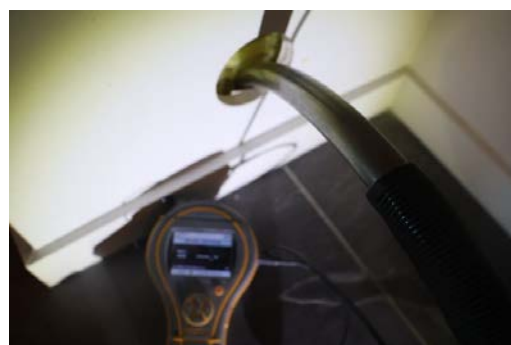
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



## KJELLER > BAD

### Generell

Bad i kjeller med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Det er ikke montert fuktsikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring. Bak vasken er det malt veggplate. Den vil ikke tåle vann direkte på platen. Det kan føre til en fuktskade i veggen. Det må monteres fuktsikring i våtsonen til vasken.



KJELLER > BAD

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen.



KJELLER > BAD

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt i sluket.



KJELLER > BAD

## 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > BAD

## 📍 TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 14,4 V%. Tørt. I veggen som det kunne bores fra er det betongvegg innforbi utforet plate.



UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Betongvegg og fliser på vegger. Fliser på vegger inne i dusjen. Malte plater ved toalett.



UNDERETASJE > BAD

## Generell

Bad i u.etg. Dusjnisje og badekar.



UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 27 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er laget oppkant ved døren som er dekket av list i tre.



UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

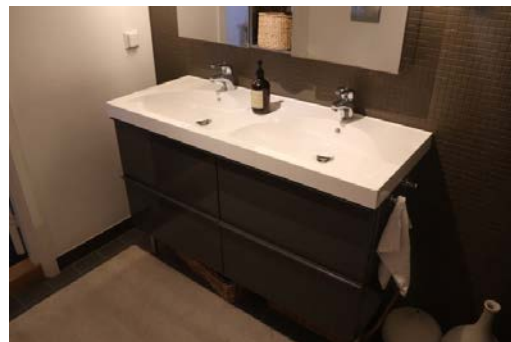


Skrujern peker på synlig slukmansjett klemt i hvit klemring.

UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.



UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

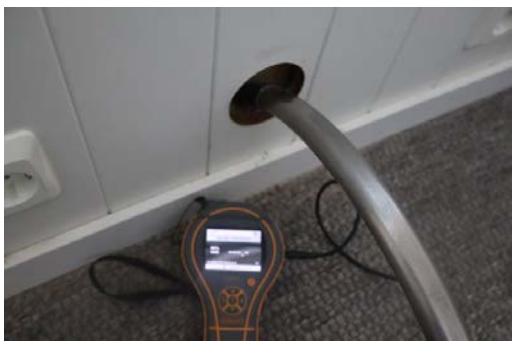
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull mot dusjen i badet. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



## KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

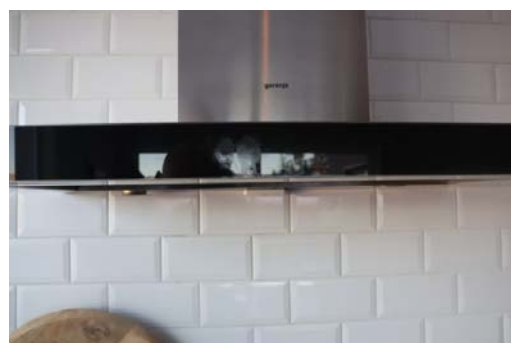
Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken. Isbitmaskin til kjøleskapet virker ikke.



2.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Komfyrvakt er montert.



KJELLER > KJØKKEN / BOD

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin. Det ble krav fra 2010. Eier har ikke brukt kjøkken her. Hvis det skal tas i bruk må vannstopp monteres.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN / BOD

## TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varme/røykutvikling ut over normalt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

2 stk rør i rør skap. Stoppekran for vann i disse. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av vegg for lekkasjevann/kondens.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. På treningsrom/bod er det rør som kommer opp av gulvet. Det er lokk oppå her. Eier har ikke testet eller bukt dette røret.

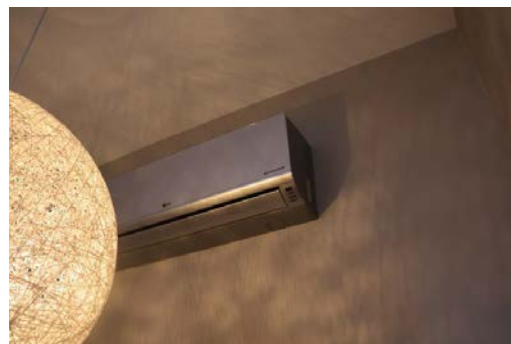


# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Lufterventiler er plassert i himlinger. Ventilertrekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.



## TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder på ca 287 liter fra byggetiden. Den er koblet direkte i veggen.



## TG 2 Varmesentral

3 stk varmepumper. Eier opplyser om at de virker, men det merkes litt at de begynner å bli eldre.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2013 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Har ikke samsvarserklæring. Elektrisk anlegg fra byggetiden.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.**  
**I sikringsskapet stemmer ikke kursoversikt med antall sikringer. Dette må sjekkes av elektriker.**

## Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

## TG 1 Fuktisikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.



## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker. Stablesteinsmur. Noen plasser på tomten er rekkverk utvendig litt lavere enn krav. Og Spiler har åpninger i rekkverk som er litt større enn godkjente krav. Krav til liggende spiler er max 2 cm avstand. Dette på grunn av at ikke barn skal kunne klatre. Det har blitt mer fokus på dette i nyere tid selv om krav har vært i mange år. spiler har åpninger i rekkverk som er litt større enn godkjente krav. Krav til liggende spiler er max 2 cm avstand. Dette på grunn av at ikke barn skal kunne klatre. Det har blitt mer fokus på dette i nyere tid selv om krav har vært i mange år.



# Tilstandsrapport



## ! TG IU **Terrengforhold**

Boligen er bygget i terrenget. Flater tomt rundt boligen. Det var snø på bakken på befaringsdagen. Det var litt vanskelig å se og sjekke dette punktet.

### **Vurdering av avvik:**

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



## ! TG I **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

# 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

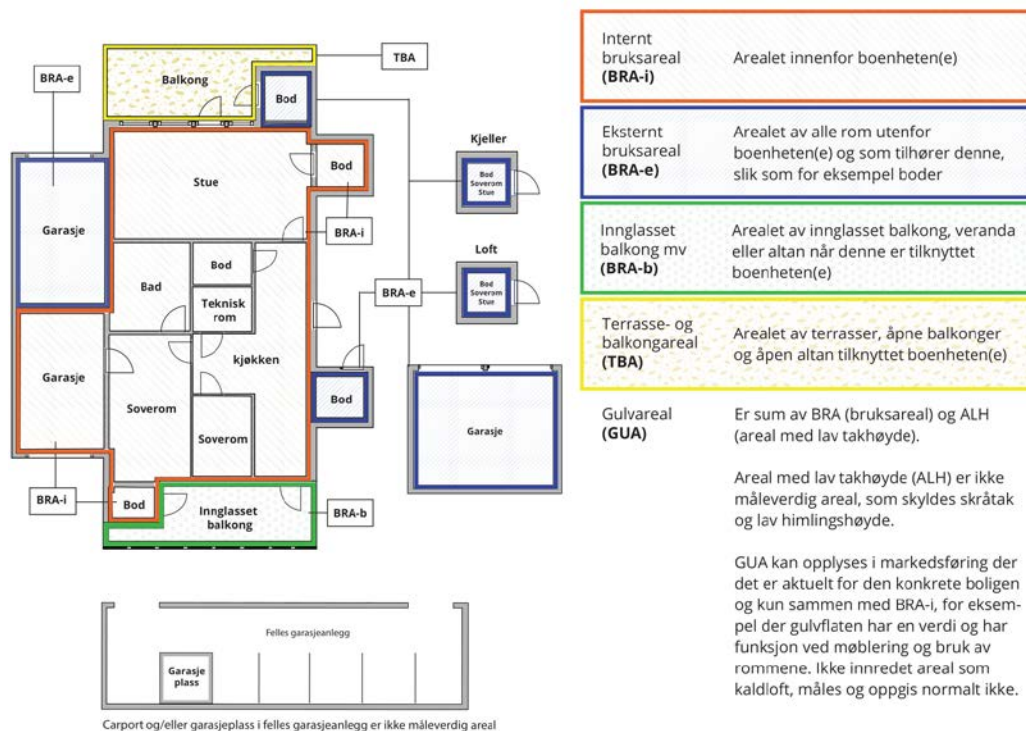
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	66			66	64
1.etasje	122			122	14
Underetasje	95			95	
Kjeller	95			95	
<b>SUM</b>	<b>378</b>				<b>78</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>378</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom , Stue , Kjøkken , Spisestue		
1.etasje	Entré , Gang , Trapperom , Bad , Vaskerom , Garasje/bod, Garderobe , Soverom		
Underetasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Teknisk rom , Bod / kjellerstue, Bod 2		
Kjeller	Trapperom , Bod / treningsrom, Gang , Entré , Bad , Hobbyrom / kjellerstue, Kjøkken / bod, Soverom		

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Noen rom har en annen bruk og innredning enn det er merket av på tegninger.

Det er en liten endring på yttervegg ved entre i 1.etg. i forhold til tegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er gjort vanlig vedlikehold og noen oppraderinger er gjort.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Noen rom er brukt som oppholdsrom, men er tegnet inn med en annen bruk på tegninger.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	299	79

### Kommentar

Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Det som er tatt med som S-rom her er ut i fra bruken. Ikke hva som tegninger viser.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2025	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Bianca Bårdsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	486		0	360 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kornblomstveien 3

### Hjemmelshaver

Bårdsen Bianca, Madsen Jan Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig på Justneshalvøya, Kristiansand.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 650 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	03.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.11.2011	Tegninger er revidert senere. Det er da tegnet inn direkte på tegning fra 2011.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.01.2025		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HA9191>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Kornblomstveien 3, 4634 KRISTIANSAND S

05 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Kornblomstveien 3

Postadresse

Kornblomstveien 3

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

01.07.2017: Bianca Bårdsen, med barn

01.07.2018: Jan Erik Madsen, med barn

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Bårdsen, Bianca

Medselger

Madsen, Jan Erik

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2024

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i nederste etasje: Montert stikkontakt for vaskemaskin

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

One co

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2019

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderomsfliser på bad i underetasje ble malt brune, originalfargen var turkis. Det ble brukt maling for våtrom, men i dusjen må det påregnes slitasje og ny maling på sikt. Det er allerede et par merker.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dorulla AS

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2024

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært     Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad 1 etg.: Baderomsjenk malt av eier.

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble satt opp utvendig gjerde på den lille trappen ved nedre kjellerinngang.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skip og bygg montasje AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjerde montert på utvendig trapp ved nedre kjeller.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skip og bygg montasje AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært



#### 4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Beis av terrassebord utført av eier. Terrassebordene er vedlikeholdt og beiset jevnlig. Men i 2024 ble det brukt en sort beisfarge, dette medførte at enkelte bord vridde litt på seg i sommersolen, dette ble utbedret, men det kan være spor av dette. Terrassebordene er av høy kvalitet.

## Kjeller

---

### 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

### 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

### 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

### 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 10.1.2 Årstall

2023

#### 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjelleretasje: Ekstra strøm til kjeller ble tilført fra teknisk rom, i etasjen over.

#### 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oneco

#### 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 10.2.2 Årstall

2023

#### 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært     Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjelleretasje, utvendig. Installasjon av el-bil lader.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørspyling av tette rør på kjøkken pga. fett, matrester etc.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder Vann og Avløpsteknikk A/S

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spyling av rør pga matrester, hår i sluk etc.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder rørspyling

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Det er tre varmpumper i huset, disse ble installert av forrige eier som bygde huset til privat bruk. Alle de tre varmpumpene har hatt jevnlig vedlikehold. Varmepumpen i bod (brukt som kjellerstue) har fungert dårlig siden vi flyttet inn, derfor har vi stort sett brukt elektrisk ovn her. Vi gjør oppmerksom på at de tre varmpumpene nå er godt brukt og ikke fungerer like godt som nyere typer.

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytte av ventilasjonsfilter gjøres årlig.

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2018

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vedovnen i stuen var ikke ferdig montert da vi flyttet inn, arbeidet ble ferdigstilt og vedovnen tatt i bruk.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varmefag

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Fugemasse løsnet rundt et par av flisene i gangen utenfor vaskerommet. Dette ble limt og fuget. Det er sprekk i et par fliser utenfor vaskerommet og det kan være noe knirk i dette gulvpartiet.

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Vedovnen var ikke ferdigmontert da vi flyttet inn, dette ble ferdigstilt i 2018. Vi har ikke hatt feier siden vedovnen ble ferdigmontert.

**Sopp og skadedyr**

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2017

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bod i underetasje har blitt brukt som kjellerstue. Både forrige eier og vi har brukt rommet som kjellerstue, det har fungert fint. I 2017 ble tre ræggerer i dette rommet dekket med gipsplater, noe som også ble gjort i store deler av huset samtidig.

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Dorulla AS

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2 Årstall

2018

25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Treningsrom kjeller: 3 stk råvegger ble kledd med panelplater, halve taket ble kledd med gips og veggen med vindu ble malt. Rommet har blitt brukt både som treningsrom og oppholds/aktivitetsrom.

25.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dorulla AS

25.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

25.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Øvrige opplysninger fra selger:





#### Utvending 2 etasje:

- I 2019 ble tujahekk plantet, ny plen anlagt og plante kasser installert og beplantet. Hekk mot Kornblomstveien 5 ble plantet av forrige eier og har stått urørt siden. Gjærde mot veien heller noe utover.
- Kjøkkenterrasse: Vi gjør oppmerksom på at når utvendig elektrisk persienne er kjørt ut og skal kjøres tilbake, så må persiennen manuelt holdes oppe og hjelpes over vinduskarmen. En ekstra del av persiennen kan sveives ned manuelt, så det blir et "telt". Den lyse persiennen er misfarget av vær og vind, og må spyles med jevne mellomrom. Persiennen må alltid tas inn ved sterk vind.

#### Innvendig 2. etasje:

- IKEA kjøkkenet ble montert da huset ble bygd. Ved overtakelse forsøkte vi uten hell å få tak i nye fronter, men modellen var utgått. Overskapene ble fjernet og nye fliser og lamper ble montert på kjøkkenvegg. I 2024 ble de sorte kjøkkenfrontene malt lyse og nye knotter påsatt. Vi gjør oppmerksom på bruksmerker på kjøkkeninnredning og at overskap på høyre side har en skjevhet. Etter lekkasje fra kjøleskapets vanntilførsel i 2022, har vannkran og isbit maskin på kjøleskapet vært frakoblet. Kjøleskap, mikroovn og ovn er fra huset ble bygd, uregelmessigheter kan forventes, lys i kjøleskap og ovn er ustabil. Ny oppvaskmaskin ble satt inn for ca. 4 år siden og ny komfyrvakt ble montert for et par år siden.
- 2017: Deler av trappehuset i 4 etasjer ble dekket med gipsplater og malt.
- Skade på del av gulvlist på skråvegg.
- Vedovn: Forsikringskade i 2022 da sot kom ut av vedovnen ved væromslag, visstnok et kjent fenomen ved en bestemt type væromslag. Vegger og tak i stuen ble malt og ventilasjonsanlegg rensert av fagfolk. Utvis oppmerksomhet ved bruk av vedovn for å unngå sot. For ekstra tilførsel av luft ved opptenning pleier vi å ha verandadør åpen. Ovnen gir svært god varme i stuen.
- 2022: Nye sorte downlights ble montert i stuetaket.

#### Utvending, 1 etasje:

- Hage med beplantning og plen ble anlagt i 2018, plantekasse og hekk i 2019.
- Gårdsplass: Vær oppmerksom på skråbakken ved blomsterkassen.
- Garasjetegningene stemmer ikke, det har aldri vært en bod i garasjen. Garasjeporten ble malt utvendig og ble sist vedlikeholdt i 2024.
- Garasjehyller følger med hvis ønskelig.
- Inngangsdør ble malt i 2023 og ny elektronisk dørlås montert.

#### Innvendig 1. etasje:

- Inngangsparti: Noe knirk i gulv utenfor vaskerom, sprekk i to fliser. De frittstående garderobeskapene er ikke veggmontert. Det har ikke vært garderobeskap på høyre side, selv om det står på tegningene.
- Bad: Plassering av innredning stemmer ikke med tegningene. Vær oppmerksom på at det er en sluk under skuffene i baderomsseksjon, den må tilføres vann dersom sluken går tørr.

#### Underetasje:

- Bad: Skade på speil på baderomsinnredning, skaden var der da vi overtok huset. Merke etter rettetang på badekar og malingsflekk på dusjarmatur og under toalettet.
- Liten bod ved siden av teknisk rom: Rommet er ikke pusset opp og veggene og fremstår slik store deler av husets vegger gjorde ved overtakelse i 2017. Hyller medfølger ikke.
- 2017: Flere råvegger i kjellerstue (kalt bod på tegninger), soverom og trapperom i denne etasjen ble dekket med gipsplater og malt.

#### Kjeller utvendig:

- Utvendig el-billader montert 2023.
- Ny plen anlagt og rekkverk montert på trapp 2024.
- "Watersafe" montert på vegg utenfor treningsrom har ikke fungert siden vi overtok huset og vi har latt den stå ubrukt med kontakten ute.

#### Kjeller innvendig:

- Inngangsdør ble malt utvendig i 2023 og ny elektronisk dørlås montert.
- Flere råvegger i denne etasjen ble dekket med gipsplater og malt i 2017.
- Noe knirk kan oppleves i gangene.
- Rom med kjøkkeninnredning: Noe mellomrom under og foran dørterskel. I 2023 ble den opprinnelig kjøkkendelen som var installert av forrige eier, fjernet og erstattet med ny kjøkkeninnredning og hvitevarer levert av HTH. Kjøleskap følger ikke med. Vi gjør oppmerksom på at kjøkkenkranen har litt høyt trykk (vær varsom når vannet skrur på) og at veggen bak kranen er vanlig vegg og bør påføres beskyttelse mot vannsprut.
- Bod: Malt i 2017 og 2024.

#### Generelt:

- I 2017 ble også øvrige vegger pusset opp og nye lamper montert i tak og på vegger. Jevnlige vedlikehold og oppdateringer siden.
- Innvendige persiener (levert av Corona Fargerike) ble montert i de fleste av husets rom i 2018. Persiennene i stuen er i dag noe misfarget.
- Ved innflytting i 2017 var det utfordringer med nettdekning i de to nederste etasjene. Huset er et solid bygg med mye betong. 7 forsterkere ble satt inn og har fungert greit. Men vi gjør oppmerksom på at kvaliteten på dekingen i deler av de to nedre etasjene kan variere. Det har kanskje kommet bedre løsninger på dette siden, men det har fungert greit for vår familie på 5.
- Normal slitasje og bruksmerker stedvis på vegger, tak, gulv, listverk, trapper, dører, inventar og innredning både inne og ute må påregnes.
- Se for øvrig kommentarer under de ulike fagene.

Vi har med dette ærlig og etter beste evne og kjennskap, forsøkt å belyse stort og smått som det vil være av interesse og nyttig for ny eier av Kornblomstveien 3 å kjenne til. Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

## Boligselgerforsikring

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 94019071



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 37    Bnr.: 486    Fnr.:    Snr.:  
Adresse: Kornblomstveien 3  
Areal i m<sup>2</sup>: 360  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 04.09.2024

Sign.: Suzana Rijic





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kornblomstveien 3

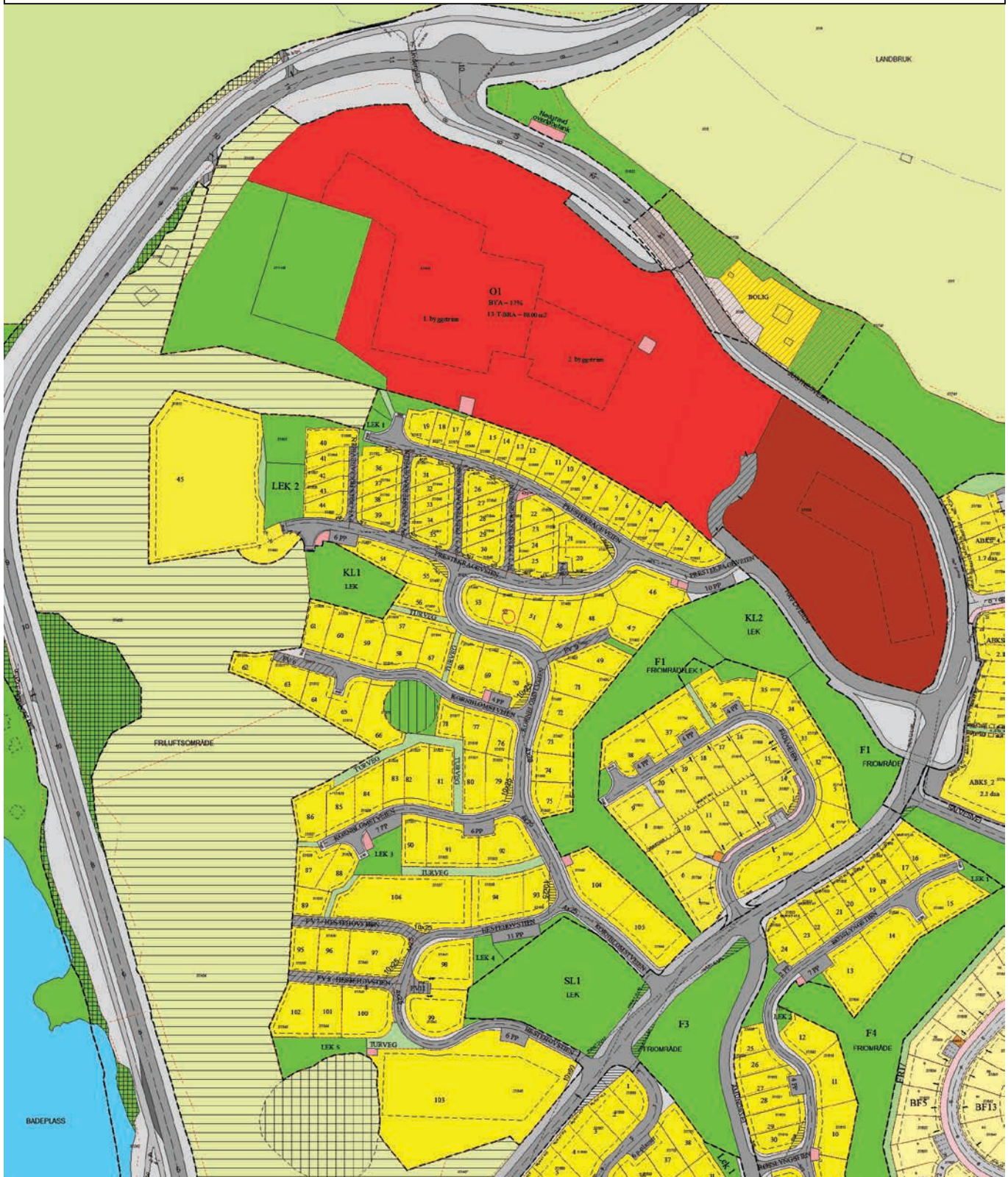
Målestokk: 1:3000

Dato: 04.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



**Plan nr. 899A**

**Reguleringsbestemmelser til bebyggelsesplan for  
Justneshalvøya A1, A2 og C2, KRISTIANSAND KOMMUNE.**

Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Byutviklingsstyret 16.08.07 – saks nr: 236/07  
Endret ved dato 04.12.2020

**1. Bygeområder pbl. § 25 1. ledd nr 1**

**1.1 Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg**

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnyttning som er angitt på tabell. Maksimum høyde for topp gulv laveste plan er vist som kotehøyde i tabell.

<b>FELT - A1</b>			
Tomt nr.	BYA(m <sup>2</sup> )	T-BRA(m <sup>2</sup> )	Kotehøyde
1	89	150	39,0
2	89	150	39,5
3	89	150	40,0
4	89	150	40,5
5	89	150	41,0
6	89	150	41,5
7	89	150	42,0
8	89	150	42,5
9	89	150	43,0
10	89	150	43,5
11	89	150	44,0
12	89	150	44,5
13	89	150	45,0
14	89	150	45,0 45,5
15	89	150	46,0
16	89	150	46,5
17	89	150	47,0
18	89	150	47,5
19	89	150	48,0
20	80	209,87	45,0
21	80	209,87	44,0
22	93,8	165	43,5
23	93,8	165	44,0
24	93,8	165	44,5
25	93,8	165	45,0
26	93,8	165	45,0
27	93,8	165	45,5
28	93,8	165	46,0
29	93,8	165	47,0
30	93,8	165	48,0
31	93,8	165	47,0
32	93,8	165	48,0
33	93,8	165	49,0
34	93,8	165	50,0
35	93,8	165	51,0
36	93,8	165	50,0
37	93,8	165	51,0
38	93,8	165	52,0

39	93,8	165	53,0
40	93,8	165	55,0
41	93,8	165	55,0
42	93,8	165	55,5
43	93,8	165	56,0
44	93,8	165	56,5
45	1500	6800	40,0
46	80	209,87	42,0
47	80	209,87	55,0
48	80	209,87	54,0
49	80	209,87	57,5
50	80	209,87	54,0
51	80	209,87	53,0
52	80	209,87	51,0
53	80	209,87	50,0
54	80	209,87	56,0
55	80	209,87	53,0
56	80	209,87	53,0
57	80	209,87	56,0
58	80	209,87	63,0
59	80	209,87	66,0
60	80	209,87	66,0
61	80	209,87	66,5
62	80	209,87	66,5
63	80	209,87	66,5
64	80	209,87	66,5
65	80	209,87	66,0
66	80	209,87	64,0
67	80	209,87	62,0
68	80	209,87	60,0
69	80	209,87	59,0
70	80	209,87	58,0
71	80	209,87	58,5
72	80	209,87	59,5
73	80	209,87	59,5
74	80	209,87	59,0
75	80	209,87	57,5
76	80	209,87	60,0
77	80	209,87	61,5
78	80	209,87	63,0
79	80	209,87	57,0
80	80	209,87	57,0
81	80	209,87	57,0
82	80	209,87	57,0
83	80	209,87	57,0
84	80	209,87	58,0
85	80	209,87	58,0
86	80	209,87	60,0
87	80	209,87	54,0
88	80	209,87	54,0
89	80	209,87	49,0
90	80	209,87	53,0
91	172	450	56,0
92	172	450	56,0
93	80	209,87	51,5
94	172	450	51,0

95	80	209,87	44,5
96	80	209,87	45,0
97	172	450	46,0
98	172	450	47,5
99	172	450	45,0
100	172	450	45,0
101	80	209,87	44,5
102	80	209,87	44,0
103	1800	8000	35,0
104	172	450	52,0
105	172	450	48,5
106	750	1250	49,0

**FELT - A2**

Tomt nr.	BYA(m <sup>2</sup> )	T-BRA(m <sup>2</sup> )	Max gulv høyde laveste boligplan	Maks kotehøyde
1	145	310	46,5	55,0
2	344	1125	48,0	56,5
4	80	211,33	46,5	se byggehøyder
5	80	211,33	50,5	se byggehøyder
6	145	310	47,5	56,5
7	145	310	48,0	57,0
8	155	280	53,5	62,5
9	155	300	57,0	64,0
10	130	260	47,5	56,5
11	130	260	48,0	57,0
12	130	260	48,5	57,5
13	130	260	49,0	58,0
14	130	300	49,5	58,5
15	130	300	53,5	62,5
16	130	300	53,5	62,5
17	130	260	54,0	63,0
18	130	260	54,5	63,5
19	130	260	55,0	64,0
20	130	260	55,5	64,5
Tomt nr.	BYA(m <sup>2</sup> )	T-BRA (m <sup>2</sup> )	Kotehøyde	
33	80	211,33	51,5	se byggehøyder
32	80	211,33	53,0	se byggehøyder
35	80	211,33	51,0	se byggehøyder
36	172	561,32	57,0	se byggehøyder
37	172	561,32	58,5	se byggehøyder
38	172	561,32	60,0	se byggehøyder

## FELT - C2

<u>Tomt nr.</u>	<u>BYA(m<sup>2</sup>)</u>	<u>T-BRA (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Kotehøyde</u>
1	99,62	226,08	58,0
2	99,62	226,08	59,0
3	99,62	226,08	60,5
4	99,62	226,08	61,0
5	99,62	226,08	59,0
6	181	337,44	60,0
7	120	362,88	64,5
8	120	482,88	63,0
9	120	482,88	60,0
10	120	482,88	59,0
11	120	482,88	58,0
12	120	482,88	57,0
13	120	482,88	55,0
14	120	482,88	54,0
15	120	482,88	54,0
16	112,12	226,8	48,5
17	99,62	226,08	48,5
18	99,62	226,08	48,5
19	99,62	226,08	48,5
20	99,62	226,08	49,0
21	99,62	226,08	49,5
22	99,62	226,08	50,5
23	99,62	226,08	51,0
24	112,12	226,8	51,5
25	112,12	226,8	51,5
26	99,62	226,08	52,0
27	99,62	226,08	55,0
28	99,62	226,08	55,5
29	99,62	226,08	57,5
30	99,62	226,08	57,5

### Generelt

- Der det på plankart ikke er angitt kotehøyder på topp mur i A2 er det tillatt med murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer i felt A2 kan bygges ut til tomtegrense uavhengig av byggegrenser.
- For tomt 36 i A1, tillates det mur og gjerde i formålsgrense mot offentlig friområde på til sammen 2,5 meters høyde. Unntatt er arealer i siktsoner, hvor mur ikke tillates høyere enn 0,5m over terreng.
- Tomter mot regulerte turveger skal ha gjerde mot disse.

### Grad av utnyttning

- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning.

### Byggeområdene

#### A1

- For felt A1 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.



- Tomt 1-44, 46-90, 93, 95-96 og 101-102 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene på tomt 1-19, 23-24, 27, 29, 32 og 34 skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 45 skal bebygges med blokk med inntil 45 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Det skal avsettes minimum 10 m<sup>2</sup> til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 91-92, 94, 97-100 og 104-105 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 103 skal bebygges med blokk/terrasseblokk med inntil 30 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i bygningsmassen eller felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Overflatevann fra tomten skal føres ut til terreng sør på tomten for å sikre tilførsel til Kyllieika sør for tomten. Det skal avsettes minimum 10 m<sup>2</sup> til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 22-44, 46-48, 50-52, 54, 56-58, 67-70, 84-90 og 95-96 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Tomt 106 skal bebygges med inntil 12 boenheter, hvor det skal anlegges 12 p -plasser i felles parkeringskjeller.
- Det skal anlegges egen plass for varelevering/snuplass for biler inne på egen tomt i tilknytning til avkjørsel.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

## A2

- Tomt nr 2 kan bebygges med inntil 6 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten eller i felles parkeringsanlegg. Maksimum høyde for topp gulv laveste boligplan er kotehøyde + 48,0. Bebyggelsen kan plasseres lavere der naturlig terreng tillater dette.
- Tomtene på nr 1, nr 4 - 20 og nr 32 - 35 skal bebygges med en boenhet pr. tomt. De skal etableres 2 stk biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt.
- Boenhetene på tomt nr 1,6,8,9,14,15,17-20 skal tilfredsstillende kravet til tilgjengelighet for alle.
- Tomtene på nr 4, 5, 7, 8, 10 til 14, 16 til 20 og 32 til 35 skal bygges med underetasje.
- Tomtene 10 til 13 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 14 til 16 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 17 til 20 skal fremmes behandlet samtidig.
- Privat avløpsrør fra tomt 8 tillates etablert i trekkerør under tomt 7 frem til f\_veg2.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 17 og 18 tillates etablert i trekkerør under tomt 13 til kommunal veg.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 19 og 20 tillates etablert i trekkerør under tomt 11 til kommunal veg.
- Tekniske installasjoner som strømskap, lysstolpe og postkassestativ kan etableres på den enkelte boligtomt.
- Alt bruksareal regnes med i grad av utnytting

## C2

- For felt C2 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.
- Tomt 1-5 og 16-30 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. For tomt 16, 24 og 25 tillates det etablert sekundærleilighet. En forutsetning for at det kan tillates sekundærleilighet er at det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen tomt. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 6 skal bebygges med inntil 2 boenheter. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 7-15 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 5-6 og 16-26 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

### Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
- Garasje normalt på vei skal plasseres 5 m fra reguleringsgrense.

### Bygghøyder:

Mønchhøyde/gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige følgende:

- For blokk med parkering på tak eller i kjeller: maksimum 18 meter over overkant gulv laveste plan.
- For rekkehus / kjedehus med underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.

- For rekkehus / kjedehus uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.
- For 4-mannsboliger: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.
- For eneboliger med underetasje: maksimum 7 meter over overkant gulv 1. etasje.
- For eneboliger uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.

#### Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være maksimum 38 grader.
- Underetasje skal kles med bygningens øvrige fasademateriale.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

#### Avkjørsel

- Avkjørsler skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal og inngå i søknaden for opparbeidelse av den enkelte tomt. Så langt det er mulig skal avkjørsler anlegges fra sideveier.
- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i hht Kristiansand kommunes veinormal.

## 2. Offentlig trafikkområde pbl. § 25 1. ledd nr 3

- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.

## 3. Friområder pbl. § 25 1. ledd nr 4

### 3.1 Friområde generelt

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for friområdene som er avsatt i bebyggelsesplanen.

### 3.2 Anlegg for lek

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Områdene skal benyttes til sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal vedtekt § 69.3
- Lek 2 og Lek 5 i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming.

### 3.3 Turveg

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for turvegene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Turveg fra Lek 3 og frem til Kornblomstveien i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Turveger for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

## 4. Spesialområder pbl. § 25 1. ledd nr 6

### 4.1 Bevaring av landskap og vegetasjon

- Området skal sikre Ruggesteinen som ligger i senter av området. Det tillates ikke tiltak som kan skade steinen.

### 4.2 Frisiktsoner ved vei

- Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres til tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

## 5. Fellesområder pbl. § 25 1. ledd nr 7

### 5.1 Felles vei/avkjørsel

- Fv1 er felles for tomtene 20 og 25 i felt A1.
- Fv2 er felles for tomtene 23-24 og 26-30 i felt A1.
- Fv3 er felles for tomtene 27, 29 og 31-35 i felt A1.
- Fv4 er felles for tomtene 32, 34 og 36-39 i felt A1.
- Fv5 er felles for tomtene 40-44 i felt A1.

- Fv6 er felles for tomtene 62-64 i felt A1.
- Fv7 er felles for tomtene 89 og 106 i felt A1.
- Fv8 er felles for tomtene 95-97 og 100-102 i felt A1.
- Fv9 er felles for tomtene 47-50 i felt A1.
- Fv10 er felles for tomtene i felt A2.
- Fv11 er felles for tomtene 98 og 99 i felt A1.
- F\_veg1 er fellesveg for tomt 8 og 9 i felt A2
- F\_veg2 er fellesveg for tomt 6, 7 og 10 i felt A2

## 6 Rekkefølgebestemmelser

- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis i det enkelte delfelt A1, A2 og C2, skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for friområder med tekniske planer for det enkelte delfelt.
- Friområder/turveger mellom tomter skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsetting til bebyggelse for tilstøtende tomter.

### A1

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 4 av tomtene 1-19.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 20 av tomtene 20-78.
- Lek 3 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 tomtene 79-89 og 90-92.
- Lek 4 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 93-94, 95-98 og 104-105.
- Lek 5 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 99-103.

### A2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-13 og 32-38.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 14-31.

### C2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 13-24.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-12 og 25-30.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides utomhusplaner. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
A1	A1, F1 og friluftsområde tilstøtende A1.	KL1, KL2, SL1 og F1
A2	A2 og F1	KL2 og F1
C2	C2, F3 og F4	KL4 og F4

- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet, skal gang -/ sykkelveg langs riksvei 453 – Ålefjærveien - mellom Fagerholt og Dalsveien være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- Sentralt lekefelt SL1 skal opparbeides og være allment tilgjengelige i henhold til godkjent utomhusplan før første bolig tas i bruk.
- Ballfelt (BF1) skal opparbeides og være allment tilgjengelig i henhold til godkjent utomhusplan. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 200 boliger innenfor planområdet før ballfeltet opparbeides.
- KL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A1 tas i bruk.
- KL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A2 tas i bruk.
- KL4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i C2 tas i bruk.

- Riksvei 453 – Ålefjærveien – skal legges i ny trasé forbi planområdet, jfr. reg. plan nr. 970. Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før riksveien legges om.
- Før bygging av boliger igangsettes innenfor planområdet, skal høyspentlinjen være lagt i grunnen gjennom hele det planlagte boligområdet.
- Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skolekapasiteten tillater.
- Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før Justnesskauen med tilhørende gang- og sykkelveisystem fullføres mot Eidet.
- Før igangsetting av boligbygging i A1 eller A2 skal F1, inkludert badeplass og tursti mellom A1 og A2, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Før igangsetting av boligbygging i C2 skal F4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Senest ved igangsetting av tomt 103 sør i A1, skal det foreligge godkjent skjøtselsplan for Kylleeika.

Dato: 01.09.2006, Revidert 29.06.2007.

Rev. ihht. Byutviklingsstyrets vedtak 16.08.2007.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 16.08.2007 som sak nr. 236/07.

Plan- og bygningsjefen.

Mindre endring godkjent i brev av 22.08.2008

Mindre endring godkjent i brev av 05.11.2009.

Mindre endring godkjent i brev av 02.07.2012.

Mindre endring godkjent i brev av 04.12.2020.



Aktiv Gruppen Norge AS v/Torgeir Verdal  
Skippergata 2  
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 200809483-4/JS  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Kristiansand, 26.06.2008

**Mindre vesentlig reguleringsendring av reg.plan for Justneshalvøya, vedtatt 25.01.2006 og beb.plan for Justneshalvøya, felt A1, A2 og C2, vedtatt, 16.08.2007. Vedtak.**

Jeg viser til deres brev av 25.06.2008 hvor det søkes om en mindre vesentlig reguleringsendring av Justneshalvøya, vedtatt 25.01.2006 og beb.plan for Justneshalvøya, felt A1, A2 og C2, vedtatt, 16.08.2007. Foreslått endring er:

- I område A1 er snuhammeren i nordvest ved Lek 2 og tomt nr. 45 lagt rett mot sør ved siden av området for kommunalteknisk anlegg. Hensikten er å unngå å skjære seg inn i plataået ved Lek 2 for å beholde dette som et helhetlig område.
- Videre er 4 gjesteparkeringsplasser i Kornblomstveien flyttet da disse lå i for bratt stigning. Plassene er flyttet opp mellom tomt 91 og 92.
- I område A2 er turveien mellom tomt 35 og 36 flyttet til mellom tomt 36 og 37 pga. høydeforskjeller ut mot friområdet. Funksjonene til lekeplassene på Lek 1 og Lek 2 justeres ut i friområdet mellom A1 og A2, men det blir ingen endring på reguleringsformålene (områdene beholdes grønne).
- For område C2 har det vært nødvendig å justere på plasseringen av noen av gjesteparkeringsplassene pga. stigningsforhold (p-plasser kan ikke ligge i mer enn 5% stigning) og høydeforskjeller ned mot samlevei.

Videre er det foretatt en mer tegneteknisk revisjon der det er delt vegarealet mer spesifikt inn i kjøreareal, fortausareal og annet vegformål (grøfteareal). Foreslått endring er vist på plankart datert 23.06.2008.

Flytting av vendehammer og lekeplass medfører også små endringer på friområdene i reguleringsplanen. Endringene er drøftet i møte med de involverte enheter i kommunen i møte den 10.12.2007, og er vurdert å være praktiske tilnærminger som en følge av detaljprosjekteringen. Endringene har ikke noen vesentlige følger for andre berørte parter, og er derfor ikke sendt ut på høring.

Plan- og bygningsjefen vedtar med delegert myndighet denne endringen av beb.plan for Justneshalvøya, felt A1, A2 og C2, vedtatt, 16.08.2007, som en mindre vesentlig reguleringsendring, jfr plan- og bygningslovens § 28-1, nr. 2.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

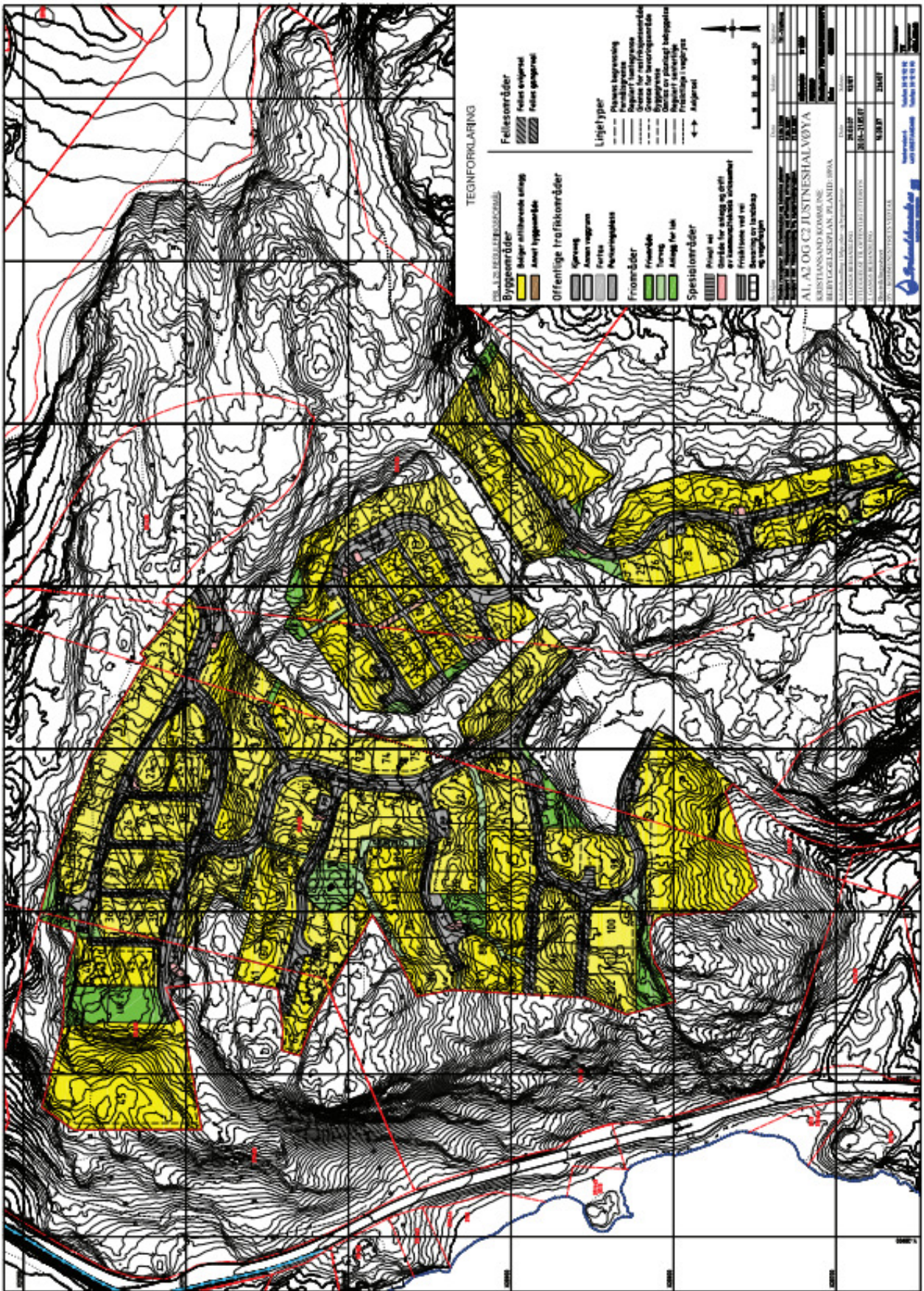
Jøran Syversen  
Saksbehandler

Vedlegg

1. Adresseliste offentlige instanser, grunneiere og naboer
2. Revidert beb.plan, datert 23.06.2008
3. Utsnitt av tidligere vedtatt beb.plan, datert 11.06.2007
4. Brev fra tiltakshaver ved ViaNova, datert 25.06.08 m/vedlegg

Kopi: De som fikk varsel om reguleringsendringen  
Byutviklingsstyret

Kopi: ViaNova Kristiansand v/Trygve Håland



TEGNFORKLARING

- Byggeområder**
  - Bygger utbyrskningsområde
  - Bygger utbyrskningsområde
  - Bygger utbyrskningsområde
- Offentlige trafikkområder**
  - Kjøring
  - Busser og trolleybus
  - Forbudsområde
  - Forbudsområde
  - Forbudsområde
- Fronnkområder**
  - Fronnkområde
  - Fronnkområde
  - Fronnkområde
- Spesialkområder**
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
- Fellesområder**
  - Fellesområde
  - Fellesområde
- Linjetyper**
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde
  - Planlagt utbyrskningsområde

AL, A2, OG C2 JUSTNESHALVØYA	
REBYGGESPLAN, PLANID: BPA	
Kommune: Justnes	
Prosjektleder: [Name]	
Utarbeidet av: [Name]	
Dato: [Date]	
Skala: 1:1000	
Blatt: 1 av 1	
[Logos and contact information]	







Strek Arkitekter AS  
Kongens gate 25  
4610 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
201200209-11 /37,486 /EH  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 22.03.2013

### FERDIGATTEST

---

Byggeplass:	KORNBLOMSTVEIEN 3	Eiendom:	37/486
Ansvarlig søker:	Strek Arkitekter AS	Adresse:	Kongens gate 25, 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Maria og Oddleif Henriksen	Adresse:	Kornblomstveien 3, 4634 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

---

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for enebolig i 4 etasjer slik det er beskrevet i tillatelse av 20.03.2012.

Det minnes om at før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Elin Hølmebakk  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse  
Kristiansand kommune  
Byggesaksavdelingen

Besøksadresse  
Vår saksbehandler  
Elin Hølmebakk  
Telefon/Telefaks  
+47 38 07 55 32

E-postadresse  
Webadresse  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
Foretaksregisteret  
NO963296746



Strekk Arkitekter AS  
Kongens gate 25  
4610 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201200209-4

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:20032012

---

## VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

---

Byggeplass:	KORNBLOMSTVEIEN 3	Eiendom:	37/486
Tiltakshaver:	Maria og Oddleif Henriksen	Adresse:	Kornblomstveien 2, 4634 KRISTIANSAND
Søker:	Strekk Arkitekter AS	Adresse:	Kongens gate 25, 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og dokumentasjon mottatt 04.01.2012, samt revidert situasjonskart mottatt 16.03.2012 ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes om tillatelse til oppføring av en enebolig i 4 etasjer i Kornblomstveien 3. Boligen har et totalt bruksareal på 373 m<sup>2</sup>, deler av dette er plassert under terreng, og inngår ikke i regulert grad av utnyttning.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

---

Vi beklager at saken har blitt liggende alt for lenge ubehandlet hos oss.

Tiltaket ble innsendt som søknad etter plan- og bygningslovens § 20-1, uten nabomerknader og i samsvar med plan og bestemmelser. Tillatelse regnes da som gitt etter 3 uker, jfr plan- og bygningslovens § 21-7, og arbeider kan igangsettes dersom søknaden var komplett opplyst med nødvendige uttalelser fra andre instanser, og øvrige forutsetningene er tilstede.

### Søknaden:

Det søkes om tillatelse til oppføring av en enebolig i 4 etasjer i Kornblomstveien 3. Boligen har et totalt bruksareal på 373 m<sup>2</sup>, deler av dette er plassert under terreng, og inngår ikke i regulert grad av utnyttning.

### Spesielle forhold:

Maksimal høyde på murer innenfor dette området er 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.

Skjæringer må sikres mot ras og fallskader. Murer må sikres mot fallskader. Alle sprengning/fylling må i sin helhet utføres inne på egen eiendom.

Avkjørsel skal anlegges i samsvar med Kristiansand Kommunes vegnormal.

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Postboks 417 Lund  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

Det skal oppføres fortøtningsmur og bygg nærmere nabogrense enn 4 meter mot Kornblomstveien 1. Det foreligger nabosmatykke til dette fra eier av gnr 37, bnr 485, Kornblomstveien 1. Nødvendig brannsikring skal utføres på Kornblomstveien 3( denne eiendommen).

Det skal oppføres fortøtningsmur og garasje og kjellerareal under terreng nærmere nabogrense enn 4 meter mot Kornblomstveien 5. Det foreligger nabosamtykke til dette fra eier av gnr 37, bnr 487, Kornblomstveien 5. Nødvendig brannsikring skal utføres på Kornblomstveien 3( denne eiendommen).

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan for Justneshalvøya, med bebyggelsesplan for Justneshalvøya A1, A2 og C2. Godkjent 16.08.2007. Formål: Bolig.

#### **Byggetomten:**

Det er vist en mur med høyde ca 0,5 meter i eiendomsgrense mot vei i nord. Søknaden er drøftet med ingeniørvesenet, som kan akseptere mur utenfor regulert byggegrense med høyde inntil 0,5 meter. Øvrige murer er i revidert situasjonsplan trukket mot syd, slik at de er i samsvar med reguleringsplanens byggegrenser.

#### **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 bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 04.01.2012 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

#### **Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplasseringen definert som ok gulv underetasje fastsettes til cote + 51,0 moh med største tillate avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

#### **Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

#### **VA-tilkobling:**

Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

#### **Adresse:**

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket følgende adresse: Kornblomstveien 3.

#### **Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Strek Arkitekter as	Sentralt	Søk Pro	1	Arkitektur, estetikk, funksjon og brukbarhet. Brannstrategi og branntegninger
350,-	Byggmester Oddleif Henriksen	Sentralt	Pro  Utf	1	Bygningsfysikk, energi, tekking, statikk, dimensjonering av mur, betong, trekonstr mv. Ventilasjonsanlegg og varmegjengivning mv Mur, puss, betong, piper, ildsteder, radon mv, tømmer og snekkerarbeider, tekking og beslag, ventilasjon og varmegjenvinning
350,-	Landmåler Sør as	Sentralt	Pro Utf	2	Oppmåling
350,-	Per Try AS	Sentralt	Pro Utf	1	Grunn og terrengarbeid, støttemurer mv Grunn- og terrengarbeider, støttemurer, masseleveranser, overflater mv
350,-	Try Rør as	Sentralt	Pro Utf	1	Vann- og avløpsanlegg innkl brannslanger

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

#### 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 dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

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

#### Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 19.000,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr.1750,- + kartavgift kr. 450,- til sammen kr.21.200,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

#### Gyldighet:

Vedtaket 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.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen



Kristiansand  
kommune

Oddleif Henriksen  
Trollbærveien 64  
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-24/02848-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
10.12.2024

## Kornblomstveien 3 gnr. 37 bnr. 486, Fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 486 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: Oddleif Henriksen  
Tiltakshaver: Jan Erik Madsen

### Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 10.12.2024.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jmfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jmfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel (bod/lager) til hoveddel (soverom og gang) og endring/oppdatering av fasader samt utvidelse av veranda oppå eksisterende garasje- og bodtak i 2. etasje slik det er beskrevet i tillatelse av 09.12.2024.

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jmfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
97165547

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post

[mary.somonsen@kristiansand.kommune.no](mailto:mary.somonsen@kristiansand.kommune.no) dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Mary Simonsen  
Rådgiver/saksbehandler

Lise Grundeland  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

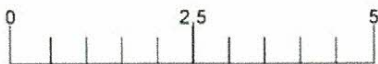
Plan  
Fasade  
snitt  
Situasjonskart

Kopi til:  
Jan Erik Madsen



**STREK ARKITEKTER AS**

Kongensgate 25 4610 Kristiansand  
Tlf 38099510 Epost tlt@strek.no

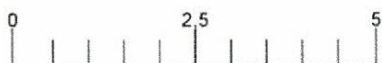
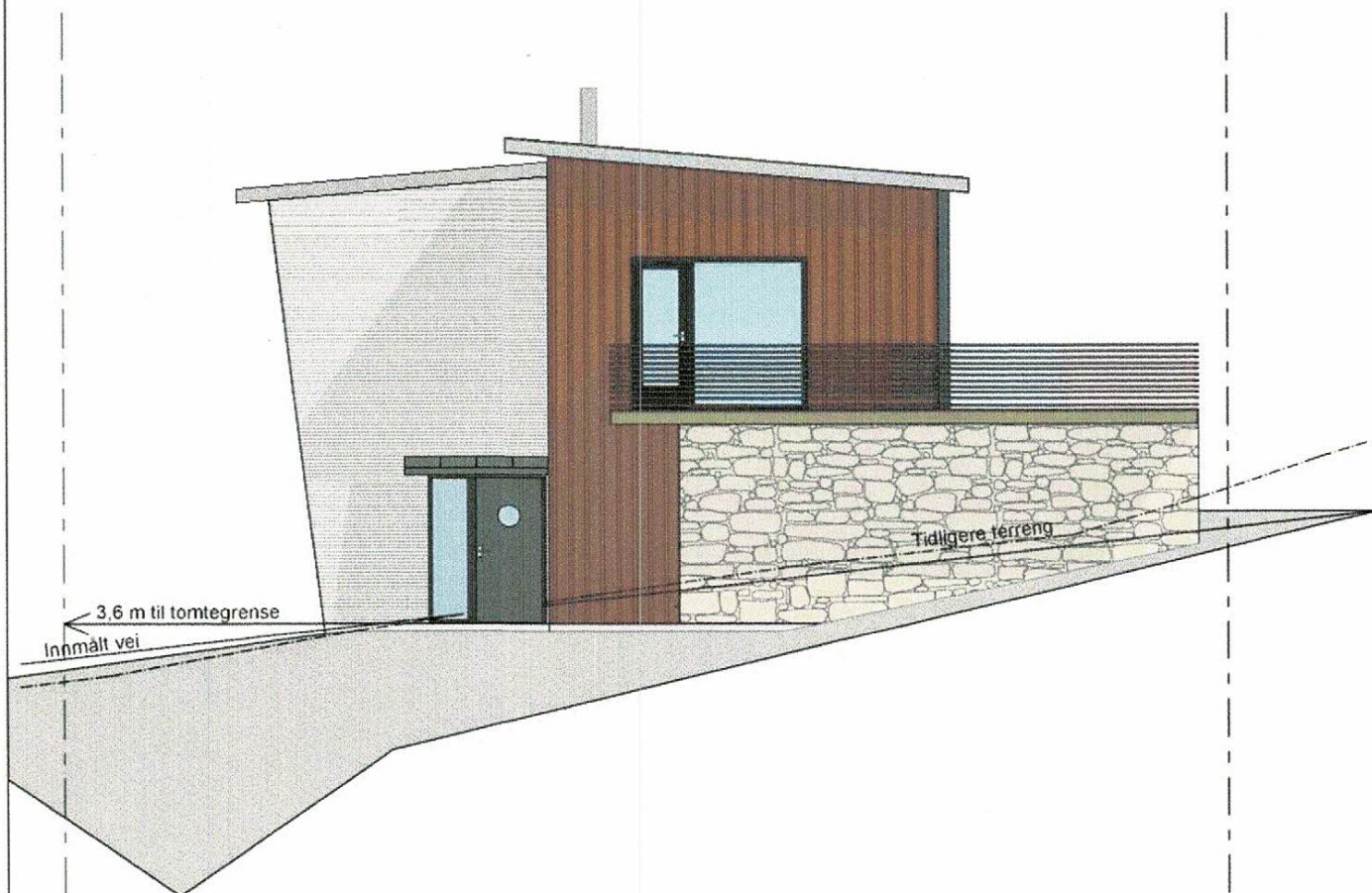


Skjema / Detalj: Fasade sør Kornblomstveien 3	Korrigert dato:	Tegner: ha	Kontroll:	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A40-1
	Tegnet dato: 03.11.11	Prosjektnr.: 0182	Mål:		



**STREK ARKITEKTER AS**

Kongensgate 25 4610 Kristiansand  
Tlf 38099510 Epost tlt@strek.no



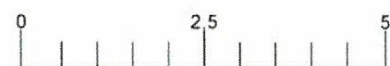
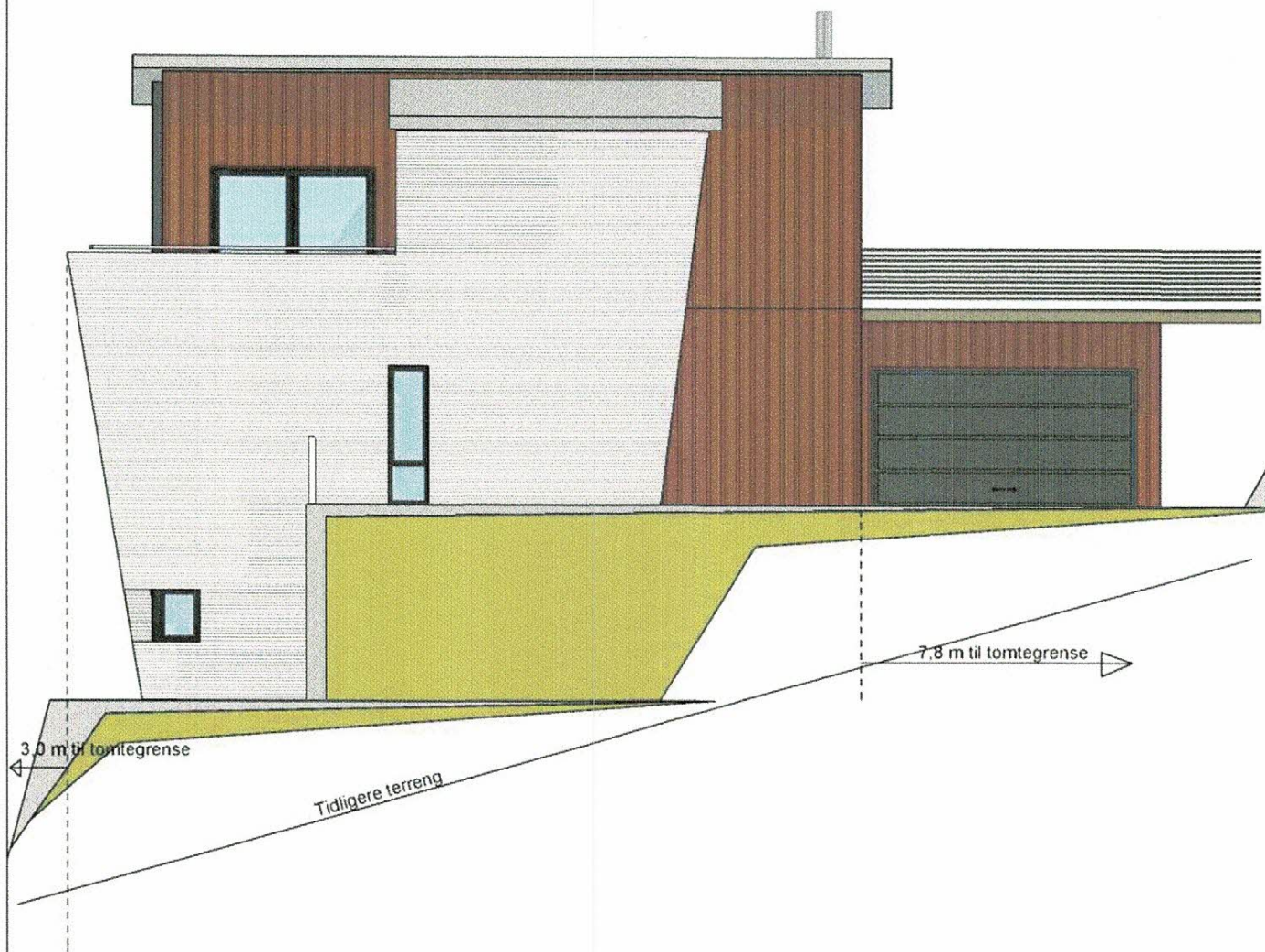
Skjema / Detalj: Fasade nord Kornblomstveien 3	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.: A40-2
	Tegnet dato: 03.11.11	ha	Prosjektnr.: 0182	Mål:	





**STREK ARKITEKTER AS**

Kongensgate 25 4610 Kristiansand  
Tlf 38099510 Epost tlt@strek.no



Skjema / Detalj:

Fasade Vest  
Kornblomstveien 3

Korrigert dato:

Tegnet dato:  
03.11.11

Tegner:  
ha

Prosjektnr.:  
0182

Kontroll

Målestokk:  
1:100

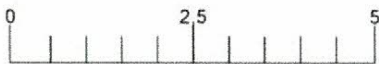
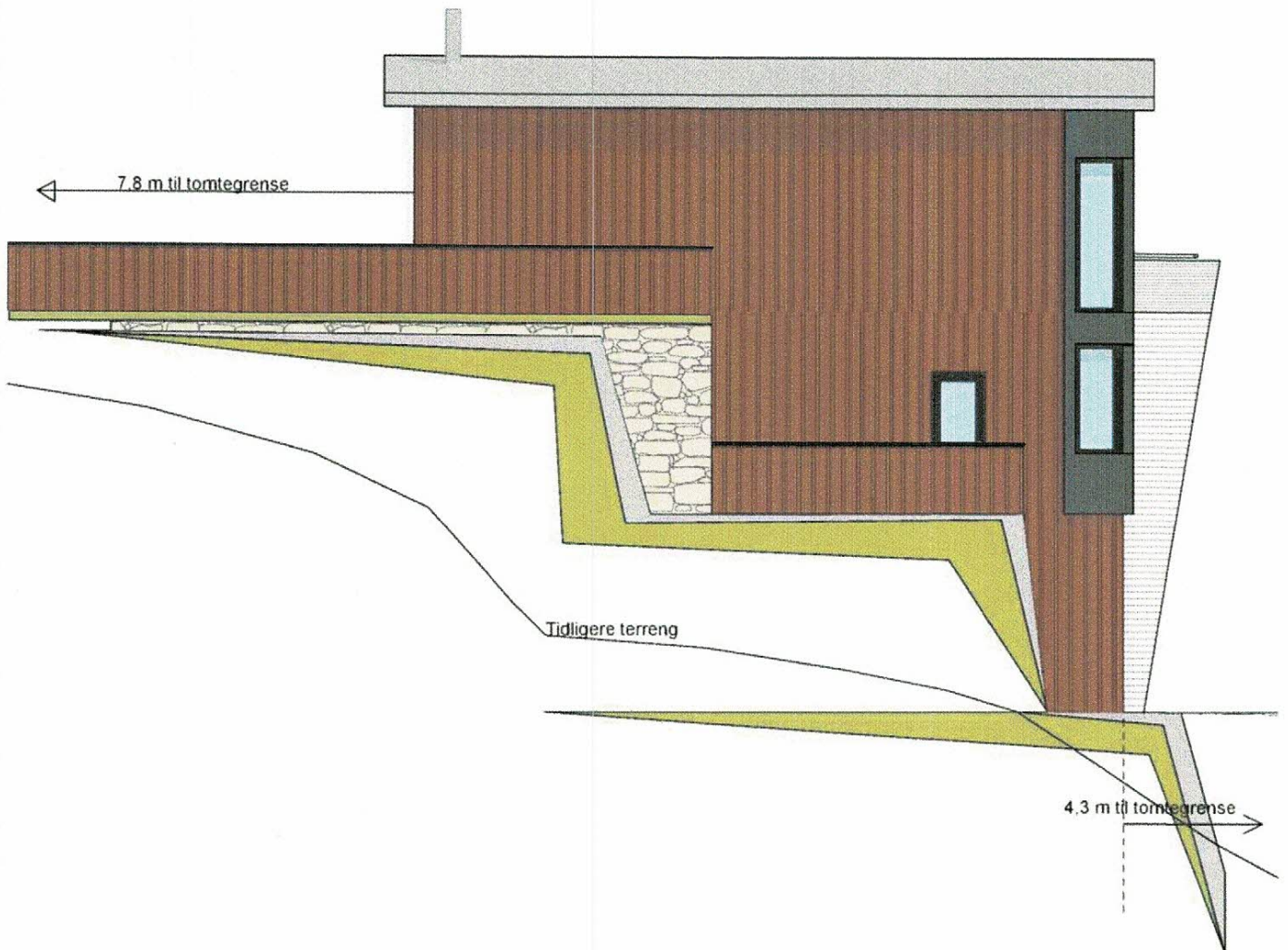
Må:

Tegningsnr.:  
A40-4



**STREK ARKITEKTER AS**

Kongensgate 25 4610 Kristiansand  
Tlf 38099510 Epost tilt@strek.no

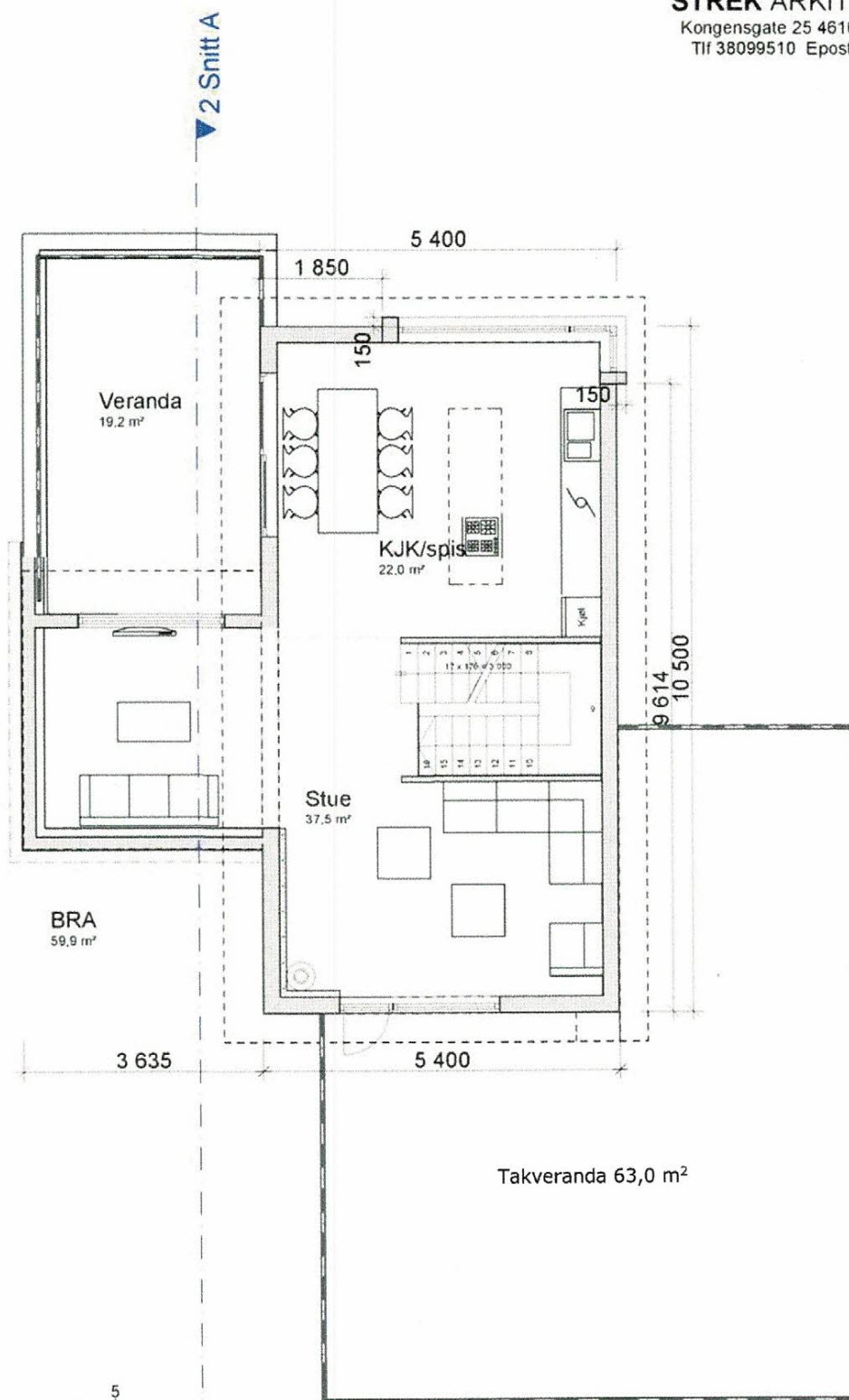


Skjema / Detalj: Fasade øst Kornblomstveien 3	Korrigert dato:	Tegner: ha	Kontroll:	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A40-3
	Tegnet dato: 03.11.11	Prosjektnr.: 0182	Mål:		



**STREK ARKITEKTER AS**

Kongensgate 25 4610 Kristiansand  
Tlf 38099510 Epost tlt@strek.no



Skjema / Detalj:  
Plan 2 etasje  
Kornblomstveien 3

Korrigert dato:

Tegner:

Kontroll

Målestokk:

Tegningsnr.:

Tegnet dato:  
03.11.11

Prosjektnr.:  
0182

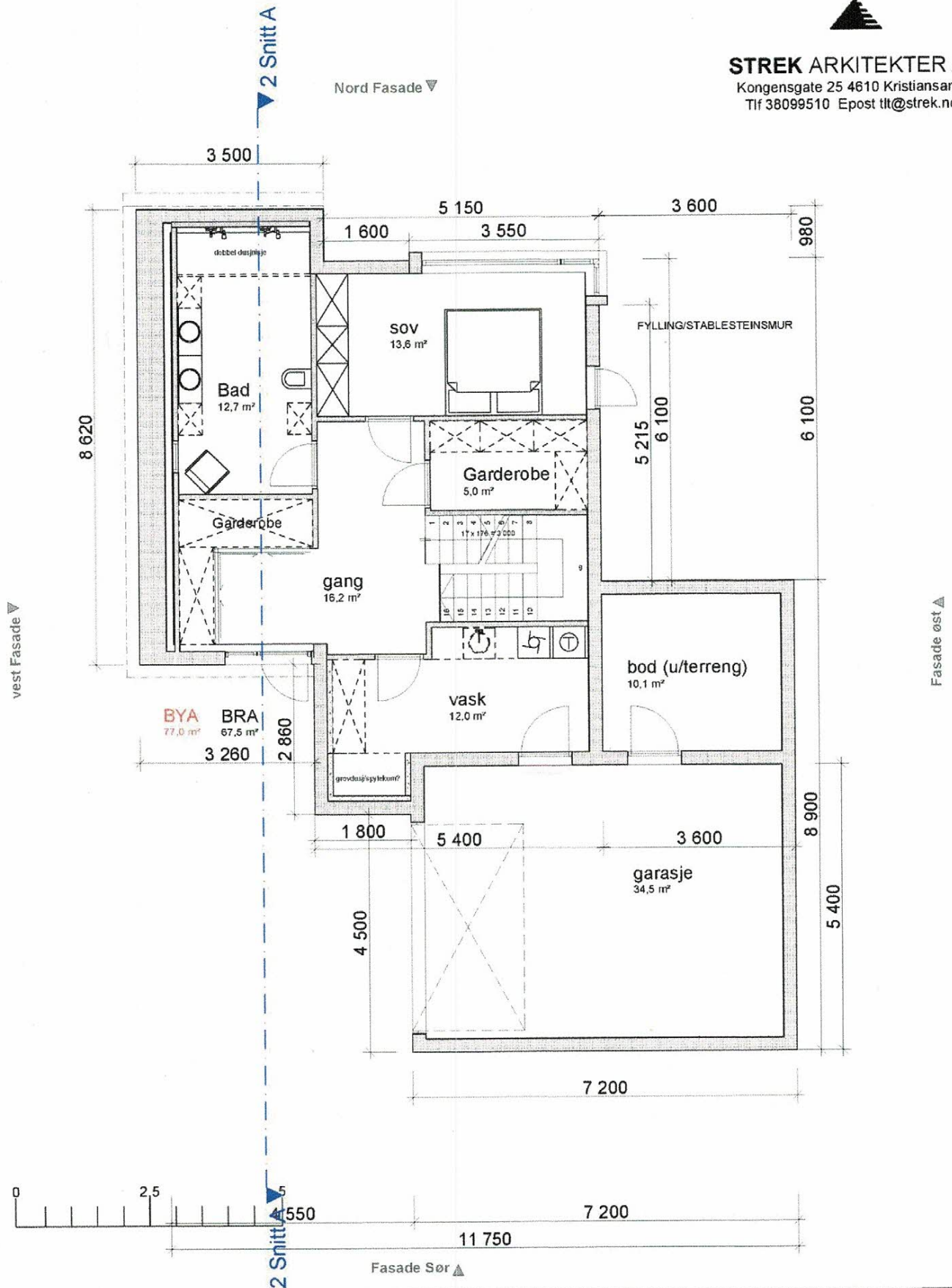
Mål:

A20-2



# STREK ARKITEKTER AS

Kongensgate 25 4610 Kristiansand  
Tlf 38099510 Epost tlt@strek.no

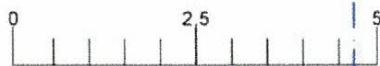
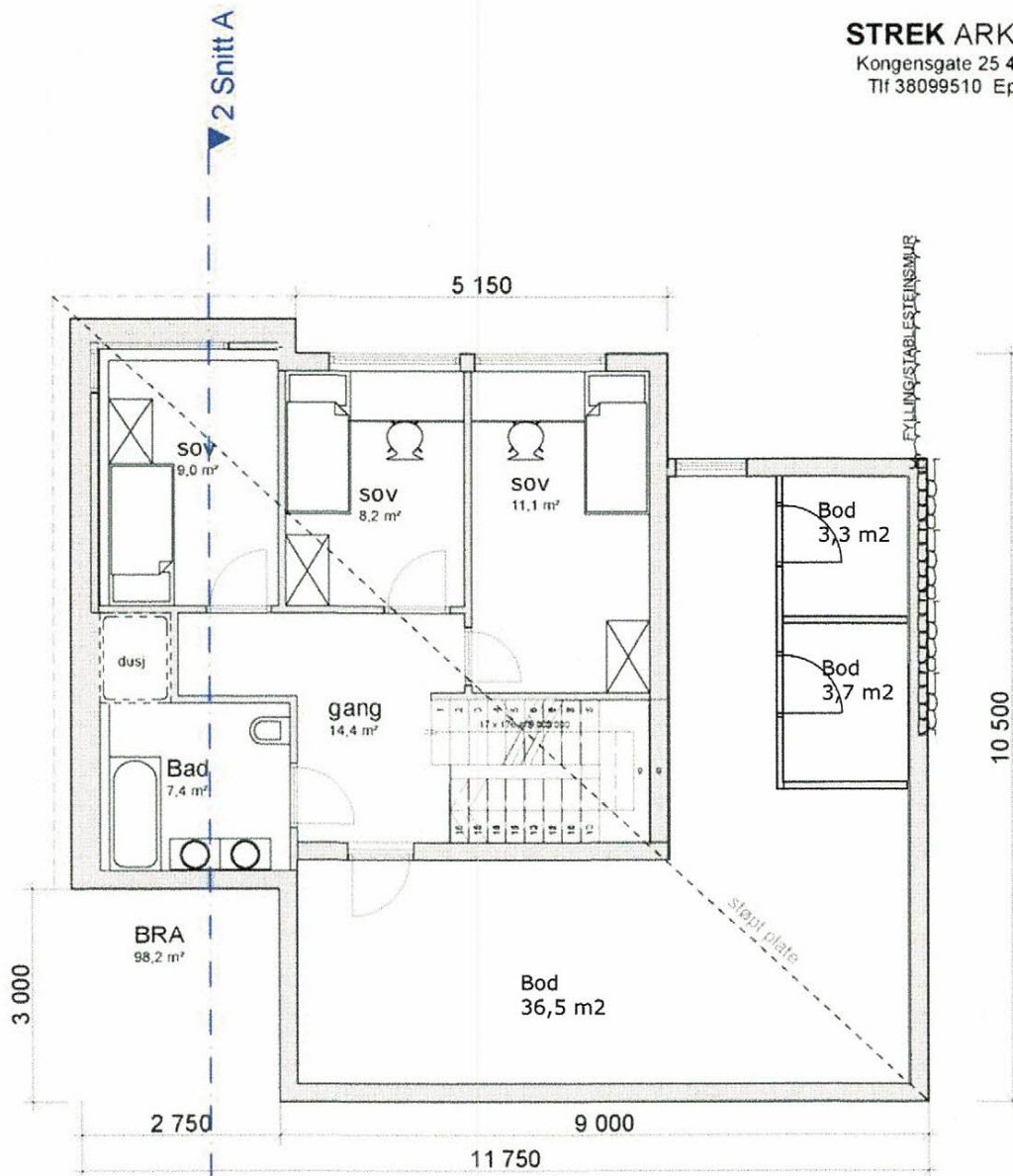


Skjema / Detalj: Plan 1 etg Kornblomstveien 3	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.: A20-1
	Tegnet dato: 03.11.11	ha		1:100	
		Prosjektnr.:		Mål:	
		0182			



**STREK ARKITEKTER AS**

Kongensgate 25 4610 Kristiansand  
Tlf 38099510 Epost tlt@strek.no



Skjema / Detalj:  
Plan underetg  
Kornblomstveien 3

Korrigert dato:

Tegner:  
ha

Kontroll

Målestokk:  
1:100

Tegningsnr.:  
A20-3

Tegnet dato:  
03.11.11

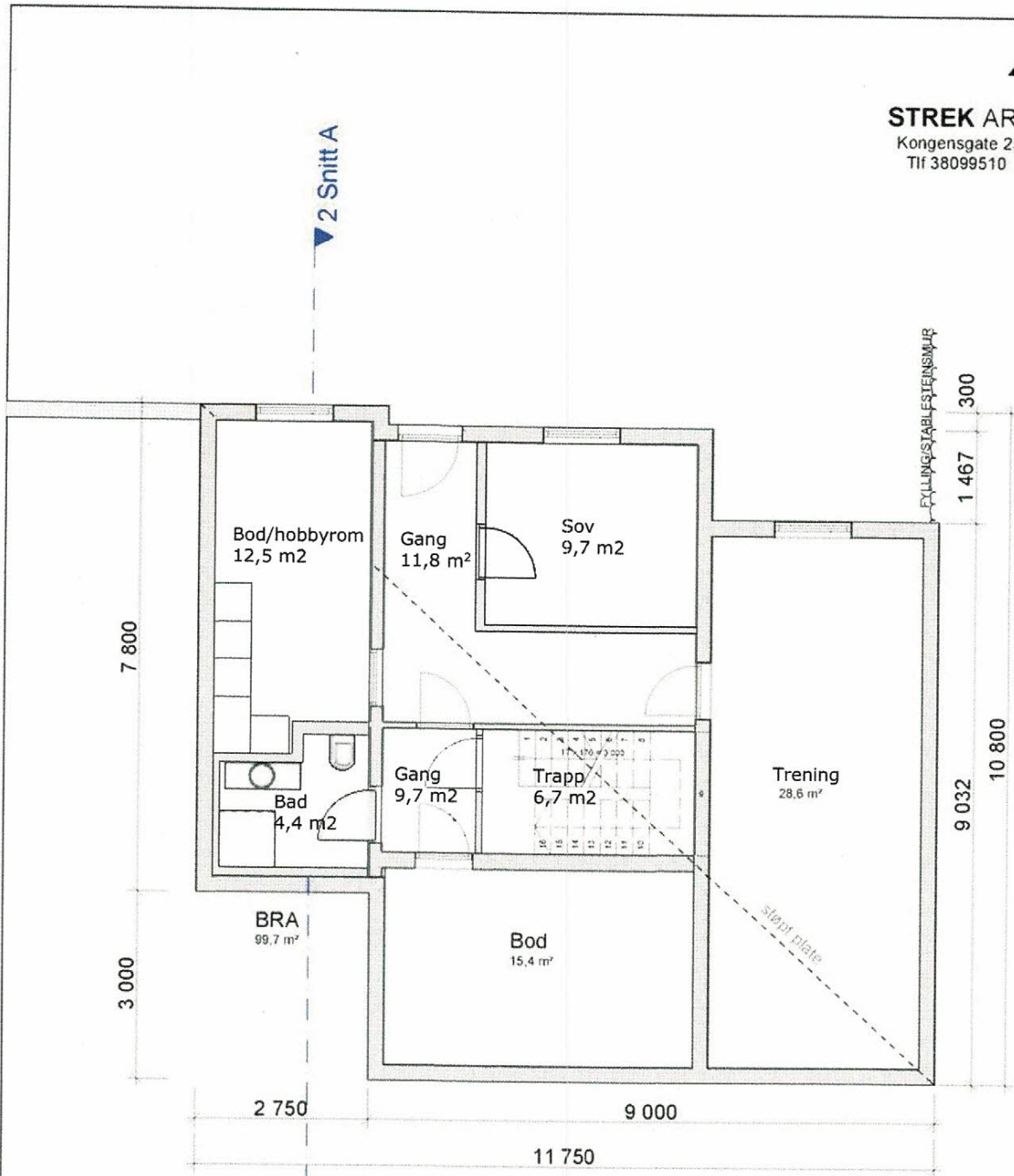
Prosjektnr.:  
0182

Mål:



**STREK ARKITEKTER AS**

Kongensgate 25 4610 Kristiansand  
Tlf 38099510 Epost ttt@strek.no



Skjema / Detalj: Plan kjeller Kornblomstveien 3	Korrigert dato:	Tegner: ha	Kontroll:	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20-4
	Tegnet dato: 03.11.11	Prosjektrn.: 0182	Mål:		



Kristiansand  
kommune

Jan Erik Madsen  
Kornblomstveien 3  
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-24/02848-3  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
09.12.2024

## Kornblomstveien 3 gnr. 37 bnr. 486, fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 486 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: Oddleif Henriksen  
Tiltakshaver: Jan Erik Madsen

### Vedtak

Vi viser til søknad om bruksendring, som vi mottok 14.10.2024. Søknaden var komplett 6.12.2024.

Søknaden er godkjent.

Det er tegningene og situasjonskartet som er vedlagt vedtaket, som er godkjent.

### Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av tilleggsdel (bod/lager) til hoveddel (soverom og gang).
- Endring av fasader/ oppdatering av fasader samt utvidelse av veranda oppå eksisterende garasje- og bodtak.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
97165547

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om bruksendring den 14.10.2024. Søknaden var komplett 6.12.2024. Søknaden omfatter bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Bod/lager omgjøres til soverom (9,7 m<sup>2</sup>) og gang (11,8 m<sup>2</sup>).

I tillegg søkes det om ettergodkjenning av endring av innvendige vegger, fasader/oppdatering av fasader samt utvidelse av veranda oppå eksisterende garasje- og bodtak i 2. etasje, som ble utført da boligen ble oppført i 2012. Forstøtningsmur som opprinnelig var med på tegningene utgikk.

### Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: Enebolig (111)

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
K01	1			
U01				
H01				
H02				
Sum				

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Justneshalvøya. Plan nr. 4204-899. Godkjent 25.01.2006.  
Formål: Byggeområde – boliger.

Bebyggelsesplan for Felt A1, A2 og C2. Plan 4204-899A. Godkjent 16.08.2007.  
Formål: Byggeområde – boliger med tilhørende anlegg.

### Spesielle forhold

Tiltaket er vurdert til å kunne behandles uten dispensasjon. Det er behandlet lignende saker i området tidligere, hvor arealet under bakken ikke inngår i beregningen av grad av utnytting i henhold til reguleringsplanen, men inngår som bruksareal i boligen.

### Tiltaket er ikke nabovarslet

Tiltakshaver oppgir at tiltaket ikke er nabovarslet ettersom det ikke berører interessene til naboer og gjenboere. Bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

## Bygningsmyndighetens vurderinger

### Privatrettslige rettigheter

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

### Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.



### Visuelle kvaliteter

Visuelle kvaliteter Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

### Du har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven.

### Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

### Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetter for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Bruksendring	5082	8 000,-
Fasadeendring, ettergodkjenning	5043	6 600
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		15 600,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Jan Erik Madsen  
Kornblomstveien 3  
4634 KRISTIANSAND S

### Gyldighet

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

### Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post  
[mary.simonsen@kristiansand.kommune.no](mailto:mary.simonsen@kristiansand.kommune.no)

Med hilsen

Mary Simonsen  
Rådgiver/saksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Avdelingsleder byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Plan  
Fasade  
snitt  
Situasjonskart

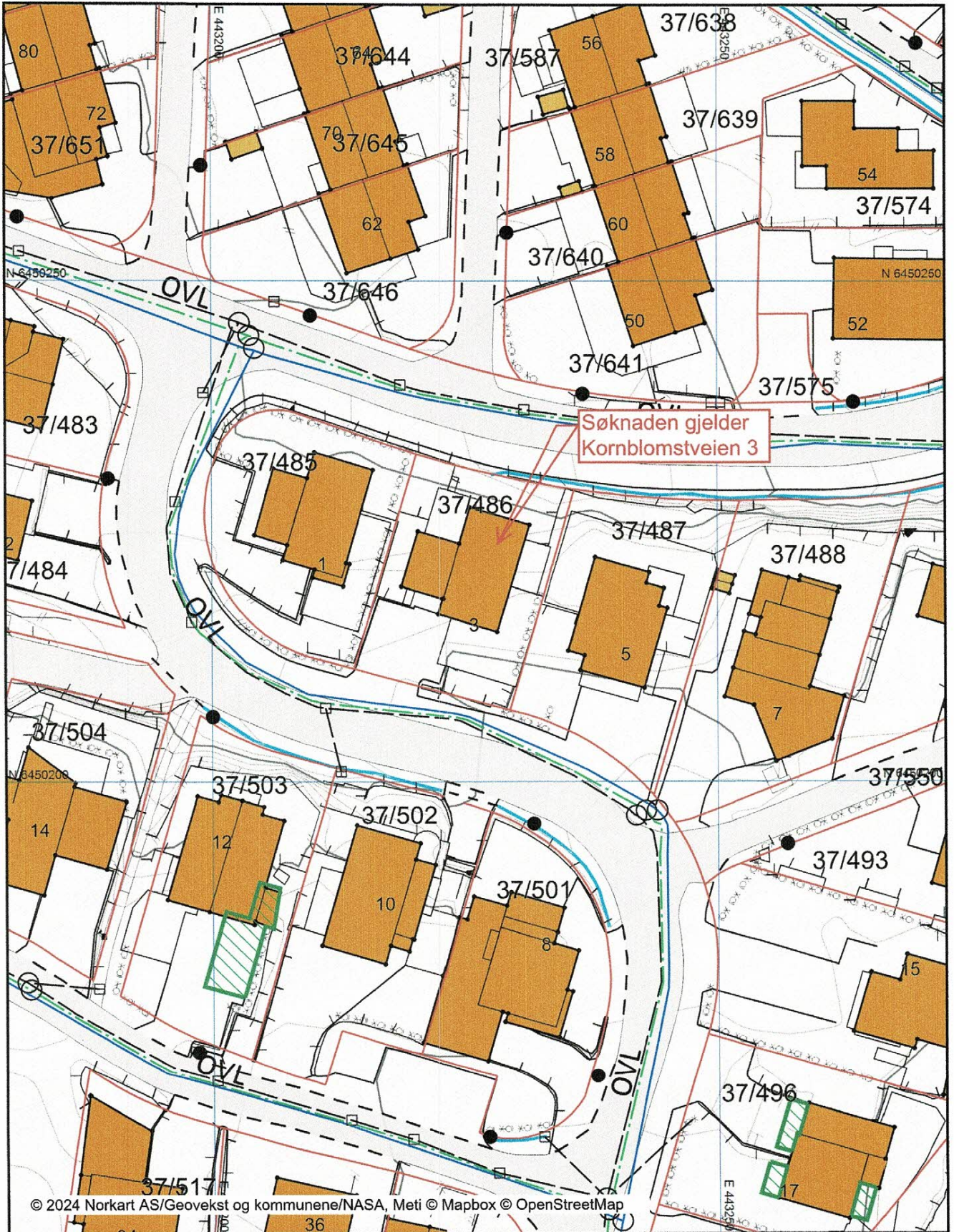


# Kornblomstveien 3

Dato: 09.10.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N




© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


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.

## Tegnforklaring



### Administrativ inndeling

 Kommunegrense

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)


 Godkj. Bygningsending


### Eiendomsinformasjon


**Ahr**  
 Gårds- og bruksnummer  
 Eiendomsgrense (oppmålt)

### VEG

 Annet vegareal


 Avgrensning mot annet vegareal


 Gang/Sykkelveg


 Vegdekkekant

 Veg


### Høydeinformasjon


 Høydekurve 5m

 Høydekurve 1m

 Forsenkningkurve 1m

### Innsjøer og vassdrag


 Kanal/Groft


 Veggroft åpen


### Annen naturinformasjon


 Hekk

### Bygninger

 Bygningsdelelinje

 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Annen bygning


 Takriss


 Takoverbygg


 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant


 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

### Bygningsmessige anlegg

 Annet gjerde

 Trapp

 Lodrett forstøtningsmur

 Stikkrenne

### Adresser

Returneres til:  
 ABCenter Vest AS, avd. oppgjør  
 Postboks 33  
 4661 KRISTIANSAND S  
 Org. nr.: 944 121 331

Ref. nr.: 2506

**Skjøte**<sup>1)</sup>

 Oppdragsnr.  
 1007273

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken		
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Ideell andel
1001	KRISTIANSAND	37	485,486,490,491,497,501 504,505,509,519,521,526	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefelser
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d
Beskaffenhet:				
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd				
Bruk av grunn:				
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig:				
<input checked="" type="checkbox"/> FB Fritiliggendebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjøde <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet				

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr 13.450.000,-	***TrettenMillionerFireHundreFemtiTusen00/100 Kr	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 13.450.000

4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel	
	Se hjemmelshaveroversikt side 3	1/1	
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
963296746	Kristiansand kommune	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Se særskilte bestemmelser side 4
 Doknr: 864879 Tinglyst: 24.10.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Rett kopi bekreftes 

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--	--

**7. Kjøper/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

6/10-08

KRS

SAMTIDIG SAMTYKKE I OVERDRAGELSE

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TOPDALFJORDEN UTVIKLING AS iflg. fullmakt



Torgeir Verdal iflg. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

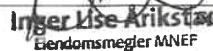
1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



2. vitneunderskrift

  
 Inger Lise Arikstad  
 Eiendomsmegler MNEF

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 2 av 2

**OVERSIKT HJEMMELSHAVERE GNR. 37 BNR. 433 I KRISTIANSAND  
 VEDLEGG TIL SIDE 3**

<u>Hjemmelshaver:</u>	<u>Fnr.:</u>	<u>Andel.</u>
Eric R. Lee	460519-██████	1/5-del
Sigrun Erkleiv	190955-██████	1/24-del
Inger Margret Rølland	200357-██████	1/24-del
Anne Karin Knutsen	190662-██████	1/24-del
Torleif Erkleiv	300468-██████	1/24-del
Knut Inge Erkleiv	291064-██████	1/24-del
Jan Egil Erkleiv	291064-██████	1/24-del
Hallvard Arne Holte	311043-██████	1/8-del
Reidar Eric Lee	460519-██████	6/120-del
Ingrid M. Lunøe-Nielsen	260248-██████	1/8-del
Inger Marie Oudalstøl	171050-██████	1/12-del
Hans Salve Justnes	241038-██████	1/12-del
Frank Georg Justnes	210245-██████	1/12-del

**OVERSIKT HJEMMELSHAVERE GNR. 37, BNR. 431 I KRISTIANSAND  
 VEDLEGG TIL SIDE 3**

<u>Hjemmelshaver:</u>	<u>Fnr.:</u>	<u>Andel.</u>
Eivind Andreas Holte	131148-██████	1/1

**OVERSIKT HJEMMELSHAVERE GNR. 37, BNR. 436 I KRISTIANSAND  
 VEDLEGG TIL SIDE 3**

<u>Hjemmelshaver:</u>	<u>Fnr.:</u>	<u>Andel.</u>
Aud Skeie Torgersen	121248-██████	1/1

### Særskilte bestemmelser

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning.
8. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
10. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens kap. 32.
11. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
12. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kornblomstveien 3, 4634 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**INA ANDERSEN** | Eiendomsmegler | **947 81 188**

**ina.andersen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22