

Bliksheia 117,
4637 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 7 950 000,-

Eiendomsmegler Norge





Tiltalende påbygd enebolig med godkjent hybel på ei stor solrik flott opparbeidet utsiktstomt - Garasje - Barnevennlig!

Adresse
Bliksheia 117, 4637
KRISTIANSAND S

Område
"GAMLE SØM"

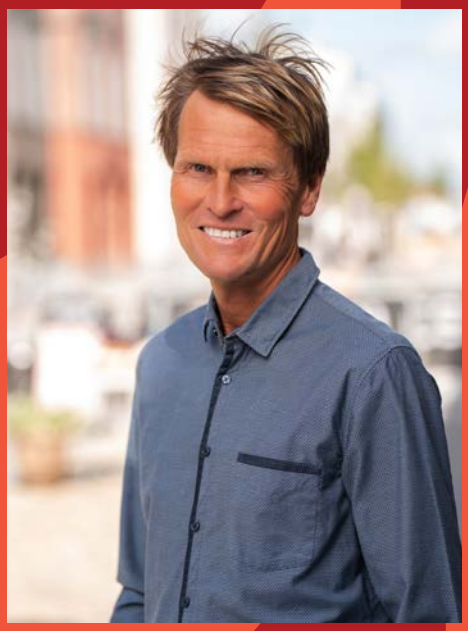
Prisantydning
kr 7 950 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 213 m²
BRA-e: 37 m²
BRA Total: 250 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1974
Soverom: 4
Rom: 6

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 846.9 m²

Omkostninger: kr 199 840,-
Totalpris: kr 8 149 840,-
Formuesverdi: kr 1 133 854,-
Komm. avg.: kr 17 215,- per år
Eiendomskatt: kr 6 483,- pr. år



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 99 09 92 28
Pal.Birkeland@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Bliksheia 117,
4637 KRISTIANSAND S

Eneboligen ligger i et attraktivt boligområde "sol- og utsiktssiden" på Gamle Søm med flott utsikt over Topdalsfjorden og mot Kjevik. Trygg og kort skolevei både til Vardåsen barneskole og Haumyrheia.

For øvrig er det umiddelbar nærhet til Kiwibutikk i Vardåsveien og bussmetro med hyppige avganger til både Sørlandsparken og Kvadraturen.

1. etg: Hall, stor og romslig stue med god plass for spisestue, kjøkken med flott nyere innredning, lekkert nytt totalrenovert bad/wc og 2 soverom.
U. etg: Gang, soverom og kjellerstue med utgang til hage. 3 store boder.

Hybel med egen inngang og uteplass i underteasjen.
Hybelen er for tiden ikke utleid men har en antatt utleieverdi på kr. 8.500,- + strøm pr. mnd.
Innhold: Entre, gang, stue, kjøkken, bad/wc og soverom.

Garasje og utvendig bod.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 61, bnr. 284, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Innhold
Eneboligen ligger i et attraktivt boligområde "sol- og utsiktssiden" på Gamle Søm med flott utsikt over Topdalsfjorden og mot Kjevik. Trygg og kort skolevei både til Vardåsen barneskole og Haumyrheia ungdomsskole som kun ligger noen få hundre meter fra boligen.

Boligen har følgende planløsning:

1. etg: Flislagt hall med skyvedørsgarderobe, stor og romslig stue med flott sjøutsikt, downlights i tak, flott peisovn, god plass for spisestue og utgang til stor solrik terrasse og hage, kjøkken/allrom med downlights i tak, flott nyere profilert kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer (stekeovn, stekeovn 2 m/mikrofunksjon, varmeskuff for tallerkener, vinskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin), Side by Side kjøl/fryseskap og god spiseplass. Lekkert nytt totalrenovert flislagt bad/wc med varme i gulv, ledlys i tak, dusjhjørne, romslig baderomsinnredning og boblebadekar (ikke nytt) og 2 gode soverom hvorav et har skyvedørsgarderobe og et har garderobeskap..

Bortsettingsloft.

U. etg: Gang, soverom og kjellerstue med utgang til hage. 3 store boder.

Hybel med egen inngang og uteplass i underteasjen. Hybelen er for tiden ikke utleid men har en antatt utleieverdi på kr. 8.500,- + strøm pr. mnd. Eget sikringsskap.
Innhold: Entré, gang, stue, kjøkken med hvitevarer, bad/wc og soverom.

Garasje og stor utvendig bod i tilknytning til boligen.

Boligen framstår moderne med gode materialvalg og gjennomgående høy standard.

- Lekkert nyere proillert kjøkken/allrom fra 2018 Ikea med integrerte hvitevarer.
- Ny stor terrasse og flott hagestue.
- Det meste nytt av elektrisk anlegg og nytt rør-i-rør system til bad og kjøkken i hoveddel.
- Det meste av vinduer og terrasse dør er byttet de seneste årene.
- Ny inngangsdør.
- Nyoppussede overflater og gulv i det meste av boligen.

Det foreligger ikke godkjent byggemelding for ny utvidet terrasse, samt hagestue, se mer under punktet ferdigattest.

Areal
BRA - i: 213 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 250 m²
TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 98 m² Vindfang, gang, kjøkken, bad, trappegang, kjellerstue, 3 soverom, 3 boder.
1. etasje
BRA-i: 115 m² Vindfang/gang, gang bad, stue, kjøkken, 2 soverom.
BRA-e: 37 m² Garasje, garasje/bod.

TBA fordelt på etasje
Underetasje: 20 m²
1. etasje: 50 m²

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av betong, og etasjeskiller er oppført i trekonstruksjoner og betonggulver i underetasjen. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i trekonstruksjoner med spon-plater som undertak, glaserte tegl-takstein som utvendig taktekke og stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, stigetrinn, vannbord-beslag, snøfangere og helbeslag er montert på pipen. Boligen er kledd utvendig med stående trekledning og vinduer og ytterdører 2 og 3.lags glass. Terrasse og veranda er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekker og smijerns rekkverk på verandaen.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 Thomas Adler Olsen den 29.07.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (25.06.2026). 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.

Beskrivelse av eiendommen:

Boligen ble oppført i 1974 og påbygd kjøkken og ved inngangspartiet i 1987.

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

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

rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke krav til å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav. Det bør utføres radonmålinger. Det er ikke krav til å endre åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav til å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Følgende avvik har fått TG3:

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg i fra byggeår. Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Vindskier, vannbord beslag: Eldre vannbord beslag på vindskier har bla. noe rust, flass av lakk og råte i bunn av vindski bla. på garasjen. Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: På kaldtloftet er det misfarging, merker på spon-platene rundt pipen og luftelyren og i garasjen innforbi garasjedøren. Det ble ikke målt fukt i merkene på befaringen. Utvendig tetting, beslag etc. er ikke kontrollert av undertegnede og ytterlige kontroll anbefales. Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er værslitasje på utsatte steder bla. i bunn av vindskier som har sprekker, mykt treverk, råte og lite lufting bak trekledninger i fra byggeår gir økt fare for kondens, fukt i kledning og konstruksjoner. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert. Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Resterende vinduer er i fra byggeårene med 2.lags glass i fra 1983 i soverommene i 1.etasje. Vinduene har normal slitasje ut i fra der. Vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.

Utvendig > Ytterdører: To-fløyet balkongdør med 2.lags glass i kjellerstuen er i fra byggeår og har normal slitasje. Og garasjedørene har div. slitasje. Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Bla. terrassebordene har div. værslitasje, flass, sprekk, mykt treverk m.m. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes. Det er ikke krav til å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Terrassen ved underetasjen som er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekke har værslitasje, flass, mykt treverk m.m. på bla. terrassebordene. Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Garasjen har misfarging, merker på sponplate undertaket, singel/grus gulv og bod/garasje har enkelt Plexi-glass tak av ukjent årgang og grunnmuren har noen merker, fukt, kalkutslag pga. fukt gjennomslag. To alu-leddporter av ukjent årgang har normal slitasje. Garasjene er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert grunnet bla. lagrede gjenstander og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales. Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.

Innvendig > Overflater - gulv: Gulv flisene i inngangspartiet har noen sprekker, boom og bla. parkettgulvet i stuen har noe merker etc. bla. foran balkongdøren. Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. For å få TG 0 eller TG 1 må gulvhøyder rettes opp.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen. Pipe rehabilitering kan ikke utelukkes.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Rommene i underetasjen har innvendig påforing i trekonstruksjoner mot grunnmuren og grunnmuren er ikke synlig innvendig for kontroll. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og ved hulltaking i bunn av påforet bakvegg i boden ble det målt ca. 20 vekt% fukt på befaringen. Fuktutslag har sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring av grunnmuren som er i fra byggeår og fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperre montert. Flere overflater er ikke besiktiget, kontrollert grunnet bla. innredeninger, lagrede gjenstander og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales ettersom rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur er utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. TG ut i fra alder, utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i

innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke krav til å endre åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav til å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendige dører av varierende årgang har normal slitasje, enkelte har bla. litt loddavvik og lyd/branndør er ikke montert mellom boenheter i underetasjen. Div. oppgraderinger kan påregnes.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Boligen ligger på skrånende tomt og grunnmurer under terreng blir utsatt for fukt påkjenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tomteforhold > Oljetank: Oljetanken er ikke kontrollert av undertegnede og det er ukjent om den er sanert eller tømt for olje. Ytterlige kontroll anbefales og sanering kan påregnes.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Vannstoppventil/waterguard:
Vannstoppventil/waterguard ser ikke ut til å være montert under kjøkkenvasken, eier opplyste at det er montert under kjøleskapet. Bør monteres.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje ut i fra alder, registerte ingen lekkasjer på befaringen. TG ut i fra alder og oppgradering, utskiftinger kan påregnes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det var ikke krav til dokumentasjon på byggetidspunktet. Baderommet må dokumenteres når det renoveres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Fliser på vegger i dusjen og malt strie på vegger og panel på innvendig tak har normal slitasje. Renovering av baderommet kan påregnes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv: Det er sprekk i gulv flis foran dusjen og i gulvet i dusjen mot veggen. Renovering av baderommet kan påregnes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Limt banemembran under flis er eldre enn 30 år.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder. Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Plast-sluk i fra byggeår med stålrist og vinyl belegg i fra byggeår klemt i sluken ligger trolig som tettesjikt under gulv flisene. Det ble målt høye fuktverdier med fuktindikator på overflater i gulvet i dusjen på befaringen som er normalt ved dusjing direkte på fliser. Renovering av baderommet kan påregnes og generelt anbefales det å installere dusjkabinett. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bla. membraner.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: TG ut i fra alder. Utstyret fungerte på befaringen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger kjøpe boligen i 2018 og har bodd her siden.

Pkt. 2: Badet oppe ble renovert. Arbeid utført av faglært fra Rør i Sør i 2025. Har dokumentasjon.

Pkt. 4: Byttet dør og vinduer i stue mot terrasse. Arbeid utført av faglært Byggmester Ragnar Mjåland i 2024. Har ikke dokumentasjon. Byttet vinduer på kjøkken. Byttet inngangsdør og kjøkkenvindu i kjeller. Siste vindu på kjøkken samt ytterdør for hovedetg. Er bestillt og kommer ca uke 33/26. Arbeid utført av faglært Byggmester Ragnar Mjåland i 2026. Har dokumentasjon. Tettet vindu i stue, gang og toalett. monterte nytt kjøkken og renoverte underets. Arbeid utført av faglært Byggmester Eivind Helle i 2019. Har ikke dokumentasjon. Hus vil bli malt sommeren 2026. Arbeid utføres av ufaglært.

Pkt. 10: Elektrisk anlegg i huset ble oppgradert. Nye kurser for bad og kjøkken. Sikringsskap oppdatert, motett spotter i stue og kjøkken. Arbeid utført av

faglært fra Caverion i 2019. Har dokumentasjon. Monterte varmepumpe i gangen. Arbeid utført av faglært fra Oneco i 2023. Har dokumentasjon. Montere elbillader. Arbeid utført av faglært fra Oneco i 2024. Har dokumentasjon. Monterte og kablet nye lys og brytere og stikk i garasjen. Byttet brytere i gang monterte lampe i skap i gangen og koblet varmtvannsbereder direkte. Monterte tidsstyring av utelys. Monterte lysskinner i tak i kjeller. Arbeid utført av familie som er faglært elektriker i 2025. Har ikke dokumentasjon.

Pkt. 13: Montert nytt fordelerskap for vann, delvis rør i rør i forbindelse med renovering av bad. Arbeid uført av faglært fra Bademiljø i 2025. Har dokumentasjon.

Pkt. 14: Delvis nedgravd tank under terrasse. Oljefyring har aldri vært i bruk i vårt eie. Tanken er i glassfiber. Kjenner ikke til tilstand.

Pkt. 16: Montert ny innsats i peis i stue. Arbeid utført av faglært fra Pipefix AS i 2020. Har dokumentasjon.

Pkt. 17: Knekt flis i yttergang. Skjevhet i gulv i kjøkken og gang. Vært slik siden vi overtok boligen. Ikke gjort noen tiltak.

Pkt. 18: Montert innsats i peis i stue.

Pkt. 19: Mus i kjeller. Fanget to med felle 2024. Ikke vært problem siden. Maur om våren i kjelleren.

Pkt. 25: Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.

Pkt. 26: Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende 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 eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Alle hvitevarer på kjøkkenet i både hoveddel og hybel.

Diverse
- Det er ikke montert inn måler i sikringsskap i hybel når det er selgers sønn som bor der.
- Det ble under siste feie tilsyn den 28.03.2022 ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Høyt og luftig på stor solrik flott opparbeidet lun utsiktstomt i attraktivt boområde på "sol- og utsiktssiden" på Gamle Søm. Trygg og kort skolevei både til Vardåsen barneskole og Haumyrheia ungdomsskole som kun ligger noen få hundre meter fra boligen. Ca. 50 meter fra boligen ligger småbarnslekeplass. Her ligger også ei lita fotballøkke med felles grillplass. For øvrig er det umiddelbar nærhet til Kiwibutikk i Vardåsveien og bussmetro med hyppige avganger til både Sørlandsparken og Kvadraturen.

I nærområde finner man forøvrig flotte badestrender på Søms- og Fuglevіksstranda samt fantastiske tur- og treningsområder rundt Sukkevann. Kort vei til båthavn m/marina, golfbane, Sukkevann idrettsanlegg m/ tennisbaner, idrettshall og ballbaner samt løypenett og badevann. God bussforbindelse. Ca. 10 min. kjøretur til både Sørlandsparken og Kristiansand sentrum.

Tomt
846.9 m², eiet
Høyt, frittliggende, stor, solrikog eiet tomt med fantastisk utsikt over Topdalsfjorden, Kongsgård og opp mot Kjevik. Tomten har usjenert beliggenhet inne i lite traffikert gate. Flott opparbeidet med solrike og totalt usjenerte uteplasser, plen, blomster og beplantninger. Singel i inngangsparti. Garasje i tilknytning til boligen med tilhørende praktisk bod.

Adkomst
Fra Kristiansand. Kjør østover på E-18. Ta til høyre mot Søm rett etter Varoddbrua, og sving til venstre inn på Sømsveien. Ta deretter til venstre opp Torsvikkleiva. På toppen tar du til venstre inn på Vardåsveien. Følg denne et stykke til avkjøring til Haumyrveien på høyre side. Ta til høyre og dernest følg veien mot toppen av bakken og ta til høyre inn mot Bliksheia ca. 250 meter oppe i bakken. Boligen ligger da på høyre side. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Parkering
Stor garasje og parkering på tomten.

ENERGI

Oppvarming
2 nyere varmepumper. Varme i gulv i deler av hall, bad/wc på hovedplan og i gang i hybel underetasje. Flott peisovn i stue, samt elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier har ikke opplyst om strømforbruk.

Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026.

Energiklasse
D

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 133 854 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 535 416 pr 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 17 215 pr 2025

Info kommunale avgifter
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 4 670,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt
Kr 6 483 pr 2025

TV/Internett/Bredbånd
Kabel TV gjennom Søm multimediaanlegg fiber (pliktig medlemsskap).

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 12.09.1975.
Ferdigattesten gjelder enebolig med hybel.
Bemerkninger i ferdigattesten: garasjen som også skal inneholde sportsbod for hybelleilighet er ikke oppført.
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 godkjent byggemelding for garasjetilbygg, datert 23.02.1976. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.
Det foreligger ikke byggemelding for den ytterste garasjeporten.

Det foreliger godkjent byggemelding for tilbygg til bolig, datert 22.10.1986.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig og ligger under reguleringsplan nr. 165 "Fjelly", datert 12.03.1966. 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.

Eiendommen ligger innenfor følgende temakart i kommuneplanen: T12 - Støy.

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

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

29.07.1975 - Dokumentnr: 9089 - Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Adgang til utleie
Boligen har godkjent hybel. Hybel er for tiden ikke utleid da det er familie som bor i hybel.

Radon
For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr. Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 7 950 000

Totalpris
Kr 8 149 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

198 750,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
199 840,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
217 840,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
---
8 149 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
8 167 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
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 bygningssakyndig 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.

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. Eiendomsmegler Norge 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.

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.

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.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,00 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp: kr. 3000,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3614,-
Innhenting restanser Kristiansand kommune: kr. 206,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Watercircles Norge AS

Selger
Hans Olav Labas
Nancy Sangvik

Ansvarlig megler
Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
Pal.Birkeland@emnorge.no
Tlf: 990 99 228

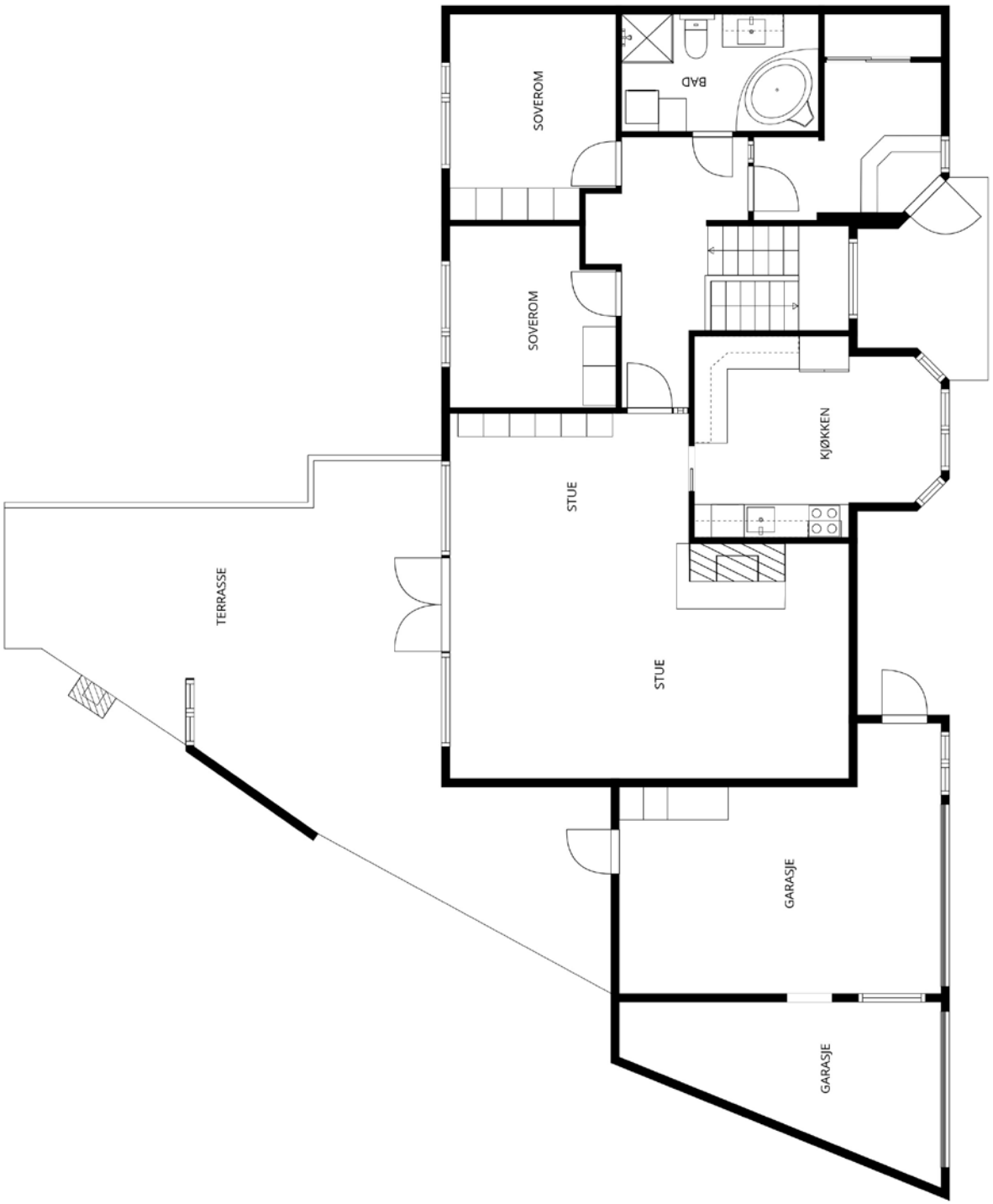
Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
50260333

Salgsoppgavedato
29.07.2026

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME


























LEXINGTON


EXINGTON









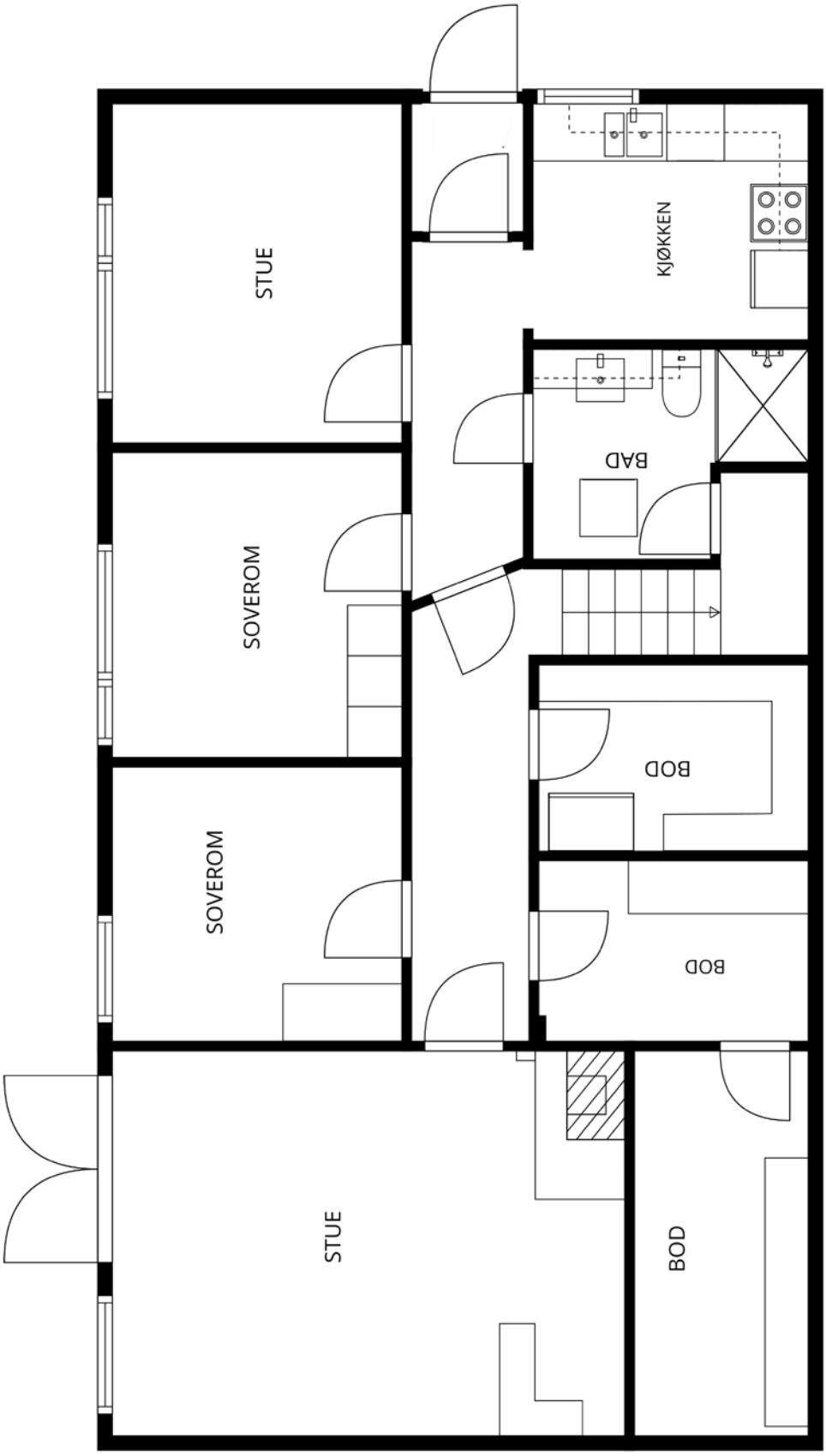








Plantegning u. etg.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME











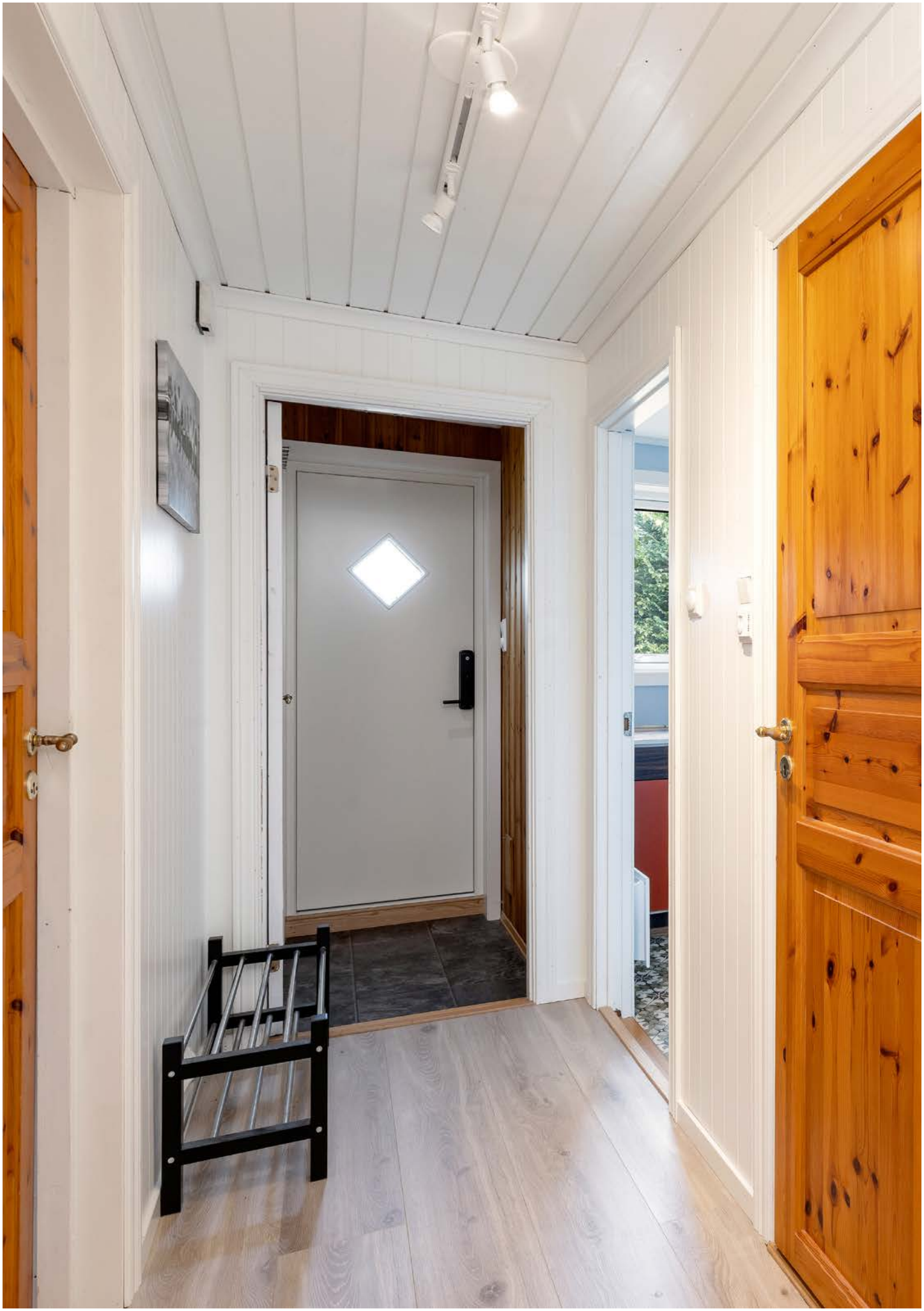


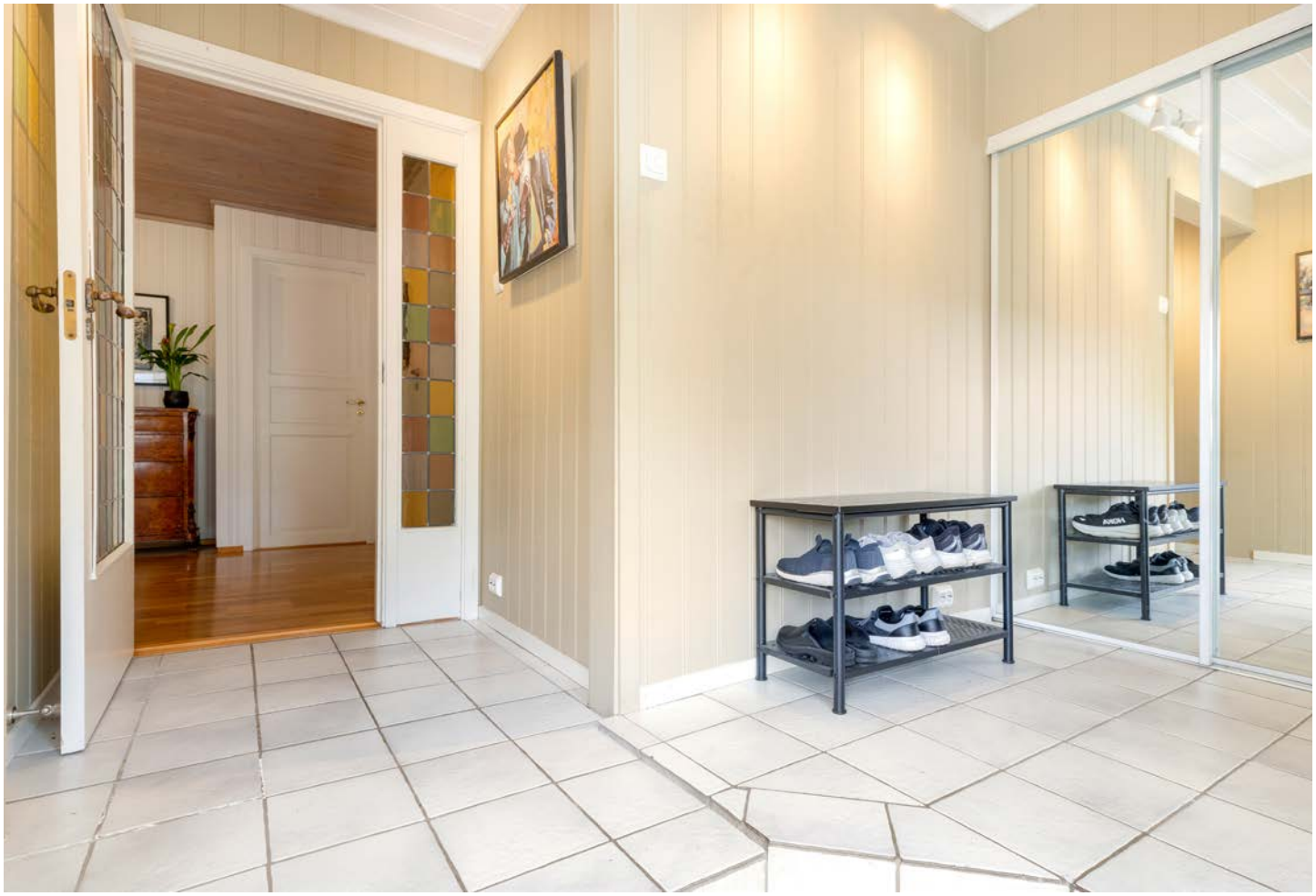



ROUTE
66
GARAGE
















117



Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Husdyreiere

SPORT

Haumyrheia skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 0.2 km
Søm squashhall Squash	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Rona	20 min
Randesund fysio og Tr.senter	9 min

VARER/TJENESTER

Rona Senter	20 min
Vitusapotek Søm	10 min

DAGLIGVARE

Kiwi Søm	11 min
Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Solrikt, nærhet til sjø og skog. Trygt og rolig.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Torsvikheia Linje A3, M3, N3	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7.5 km
Kristiansand Kjevik	18 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
88	82	69
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 kl.) 127 elever, 11 klasser	18 min 1.4 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 7.2 km

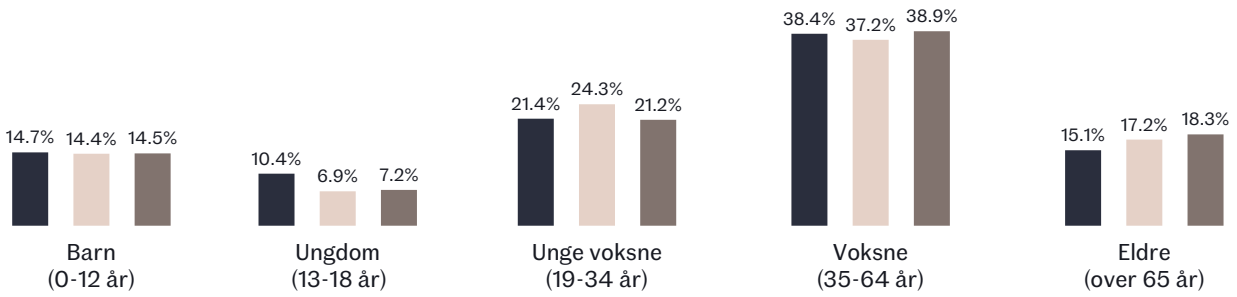
BARNEHAGER

Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn	9 min 0.8 km
Søm barnehage (0-5 år) 29 barn	10 min 0.9 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 1 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

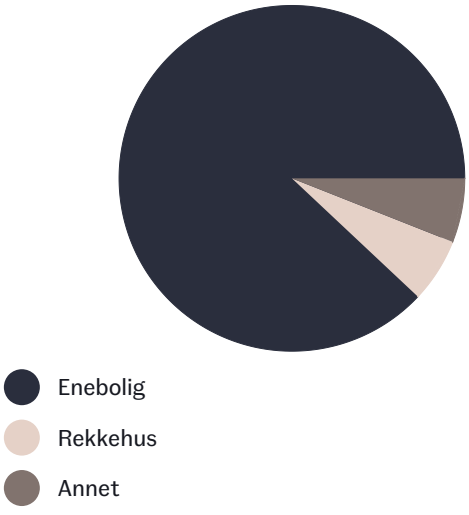


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Bliksheia/Haumyrheia	683	280
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss

BOLIGMASSE

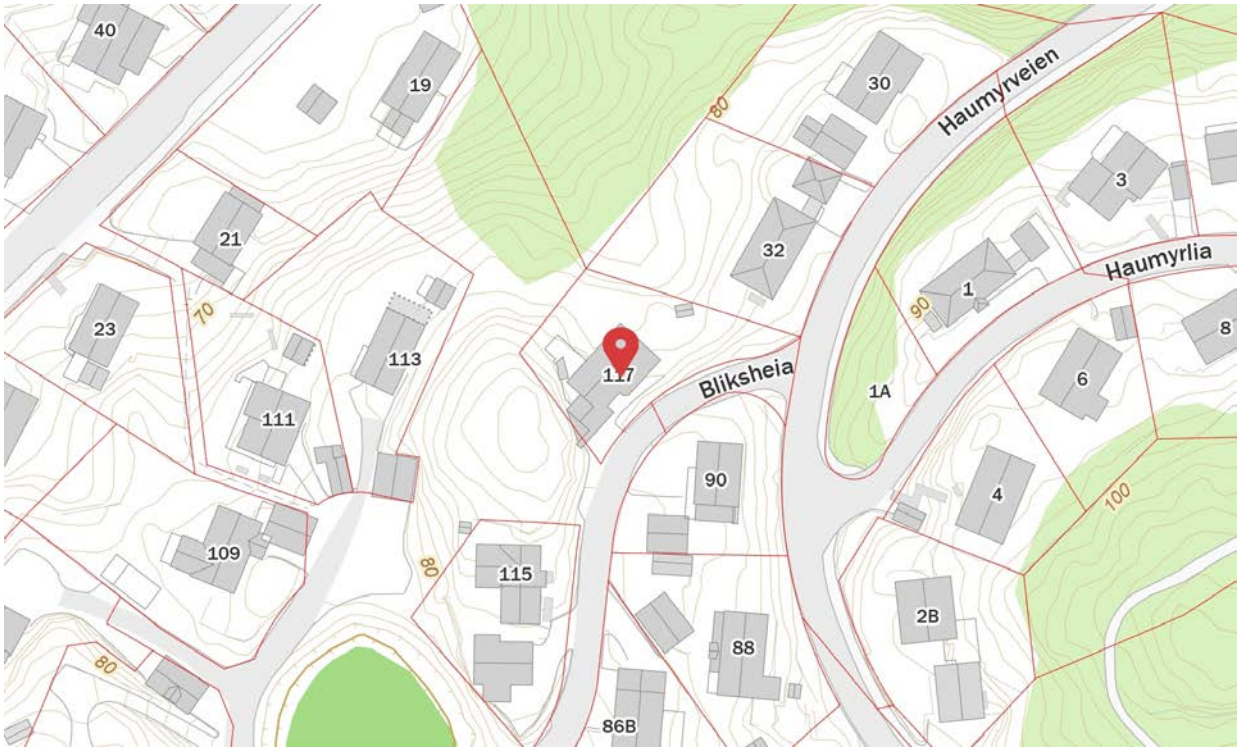


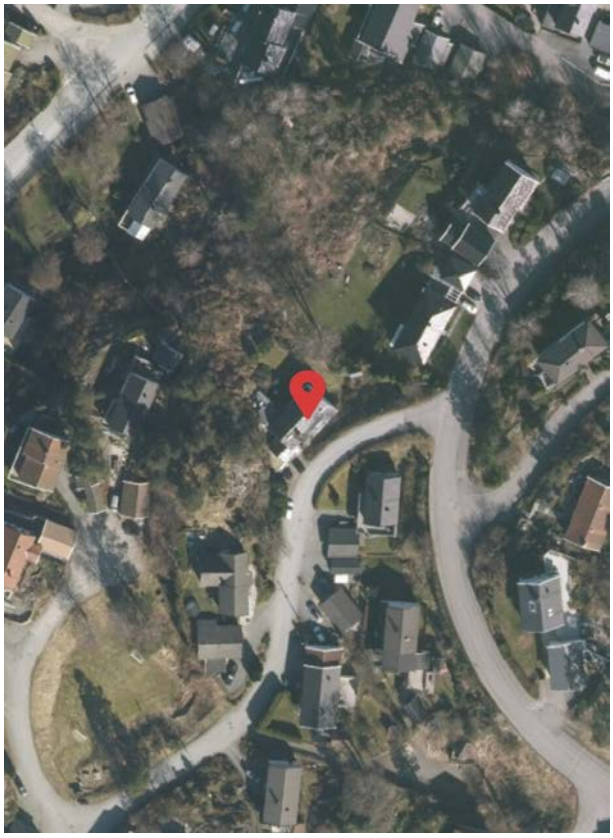
KVALITETER

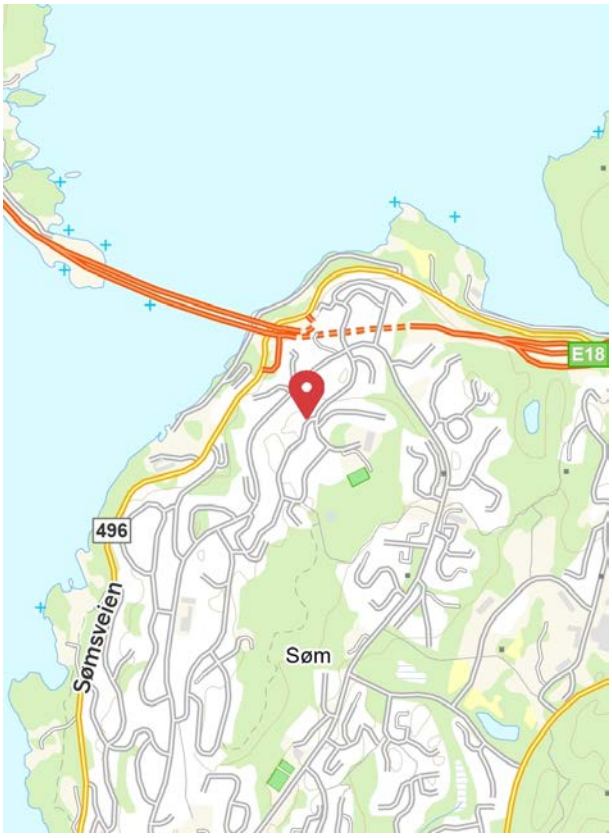
Gateparkering	Støynivået	Trafikk
89	89	87
Lett	Lite støynivå	Lite trafikk

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

Nabolagsprofil







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

Tilstandsrapport

Bliksheia 117, 4637 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 61, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 29.07.2026 **Oppdragsnr.:** 19204-3834 **Eiendomsverdi ref nr:** DV5134

Foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen **Takstingeniør:** Thomas A. Olsen

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og Takstingeniør og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem i NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 1974 og påbygd kjøkken og ved inngangspartiet i 1987.

Byggemåte:
Boligen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av betong, og etasjeskiller er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i underetasjen. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i trekonstruksjoner med spon-plater som undertak, glaserte tegl-takstein som utvendig taktekke og stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, stigetrinn, vannbord-beslag, snøfangere og helbeslag er montert på pipen. Boligen er kledd utvendig med stående trekledning og vinduer og ytterdører 2 og 3.lags glass. Terrasse og veranda er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekker og smijerns rekkverk på verandaen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Glaserte tegl-takstein i fra ca. 1986 som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje ut i fra alder, samt stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, stigetrinn, snøfangere og helbeslag er montert på pipen. Eldre vannbord beslag på vindskier har bla. noe rust, flass av lakk og råte i bunn av vindski bla. på garasjen. Takkonstruksjonen er oppført som saltak i trekonstruksjoner og med sponplater i fra byggeår som undertak. Utlufting av kaldtloftet via luftespalter i utvendige gesimser og ventiler montert i gavl-vegger. På kaldtloftet er det misfarging, merker på spon-platene rundt pipen og lufte lyren og i garasjen innforbi garasjedøren. Boligen er kledd utvendig med stående trekledning i fra byggeårene og eier opplyste at Byggmester Eivind Helle i 2019 har tettet vindu i stue, gang og toalett på gavl-veggen og at boligen vil bli malt utvendig sommeren 2026. Det er værslitasje på utsatte steder bla. i bunn av vindskier som har sprekker, mykt treverk, råte og lite lufting bak tre kledninger i fra byggeår gir økt fare for kondens, fukt i kledning og konstruksjoner. To faste vinduer med 2.lags glass i stuen ble skiftet ut i 2024 av Byggmester Ragnar Mjåland, og ett vindu med 3.lags glass i kjøkken i underetasjen ble skiftet ut i 2026 og all 4 vinduene med 3.lags glass i karnapp i kjøkken er skiftes ut, det siste er bestilt og kommer i uke 33, 2026. Resterende vinduer er i fra byggeårene med 2.lags glass i fra 1983 i soverommene i 1.etasje. To-fløyet balkongdør med 2.lags glass i stuen ble skiftet ut i 2024 av Byggmester Ragnar Mjåland, og kjellerdøren ble skiftet ut i 2026 og hoved inngangsdøren skal skiftes ut, er bestilt og kommer i uke 33, 2026. To-fløyet balkongdør med 2.lags glass i kjellerstuen er i fra byggeår og har normal slitasje. Og garasjedørene har div. slitasje. Terrassen ut i fra stuen er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekke og smijernsrekkverk har høyde på ca. 78 cm. som er lavere enn dagens krav. Bla. terrassebordene har div. vær slitasje, flass, sprekk, mykt treverk m.m. og samme på terrassen ved underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater av varierende årgang har normal bruks slitasje, og etasjeskiller er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i underetasjen. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke montert. Innvendige gulver har noe sig/retningsavvik, mest merkbart i gange i 1.etasje mot baderommet og i tilbygg i kjøkken og i inngangsparti, og synlig ved dørterskelen til kjellerstuen i underetasjen. Det ble målt ca. 5-25 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, kjøkken, gang i underetasjen på befaringen. Og det er en del knirk i laminat-gulvet i gangen utenfor baderommet i underetasjen. Innvendige dører av varierende årgang har normal slitasje, enkelte har bla. litt loddavvik og lyd/branndør er ikke montert mellom boenheter i underetasjen. Rommene i underetasjen har innvendig påforing i trekonstruksjon mot grunnmuren og grunnmuren er ikke synlig innvendig for kontroll. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og ved hulltaking i bunn av påforet bakvegg i boden ble det målt ca. 20 vekt% fukt på befaringen. Fuktutslag har sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring av grunnmuren som er i fra byggeår og fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperre montert. Flere overflater er ikke besiktiget, kontrollert grunnet bla. innredeninger, lagrede gjenstander og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales ettersom rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur er utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. Teglsteins-pipe i fra byggeår med feieluke i underetasjen, og murt peis m/innsats i stuen og i kjellerstuen med olje/parafinovn i fra byggeår under peisen er ikke i bruk. Eier opplyste at Pipefix AS monterte ny innsats i peisen i stuen i 2021. Over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Ok avstand foran peisen i stuen til brennbart materiale og litt liten avstand foran peisen i kjellerstuen til brennbart materiale. Pipen har noen mindre sprekker i boden bak kjellerstuen i underetasjen. Innvendig pipeløp og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede. Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med rekkverk montert og håndløper på vegger.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i 1.etasje har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Slukrenne med stålrist i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin, boble-badekar og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renovert i 2025 av Rør i Sør og har bla. pristilbud, fakturaer som dokumentasjon. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall, og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dør terskel til topp slukrenne i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

Baderommet i underetasjen har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, fliser på vegger i dusjen og malt strie på vegger og panel på innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen og røropplegget er i fra byggeår, samt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Baderommet er pusset opp for en god del år siden, ukjent år, trolig 1980-tallet og bla. sluken, røropplegget og vinyl belegget som er synlig i sluken er i fra byggeår.Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Det er sprekk i gulv flis foran dusjen og i gulvet i dusjen mot veggen. Vinyl belegget som er synlig i sluken er trolig i fra byggeår og ukjent type membran bak vegg flisene i dusjen. Det ble målt høye fuktverdier med fukt indikator på overflater i gulvet i dusjen på befaringen som er normalt ved dusjing direkte på fliser. Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg i fra byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Ikea-kjøkkeninnredning montert av Byggmester Eivind Helle i 2018/2019 i 1.etasje har normal slitasje, og kjøkkenventilatoren har avtrekk opp i luftelyre på yttertaket. Kjøkkeninnredning i fra byggeår i underetasjen har normal slitasje ut i fra alder, og kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløpsrør av plast av varierende årgang og rørskap med plast-vannrør er montert i skap i vindfang/gang i 2025 av Rør i Sør Bademiljø. Kobber-vannrør i fra byggeår og avløpsrør av plast i fra byggeår bla. under kjøkkenvasken i underetasjen. Varmtvanns berederen i 1.etasje ble flyttet i 2020 av Bakkens VVS AS, og varmtvannsbereder på ca. 120 liter i fra 2007 er montert under kjøkkenbenken i underetasjen. Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i de fleste vinduer og enkelte ventiler i yttervegger. Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk, og varmepumpe ble montert i gangen ved trappen i 2023 av OneCo, og varme pumpen i stuen er produsert i 2018. Sikringsskap med automat sikringer er montert i gangen i 1.etasje og i vindfang i underetasjen. Installert byggeårene og se eiers egenerærings skjema med opplysninger om utførte el-arbeider i fra 2019-2025 av Caverion, OneCo og arbeider utført av familie som er faglært elektriker, og el-anlegget ble godkjent av Reljers Elsikkerhet AS den 11.03.2022. Røykvarslere er montert i boligen og brannsningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Grunnmuren er oppført i betong, ingen større sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmen er i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Ingen grunnmursplate er synlig langs utvendig grunnmur og trolig påsmurt tjære el. er benyttet på byggetidspunktet har lite/ingen effekt ut i fra alder. Utvendige vann og avløpsrør av ukjent årgang/byggeår er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "delvis nedgravd tank under terrassen. Oljefyring har aldri vært i bruk i vårt eie. Tanken er i glassfiber, kjenner ikke til tilstand". Og det er olje/parafinovn under peisen i kjellerstuen og dagtank i boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

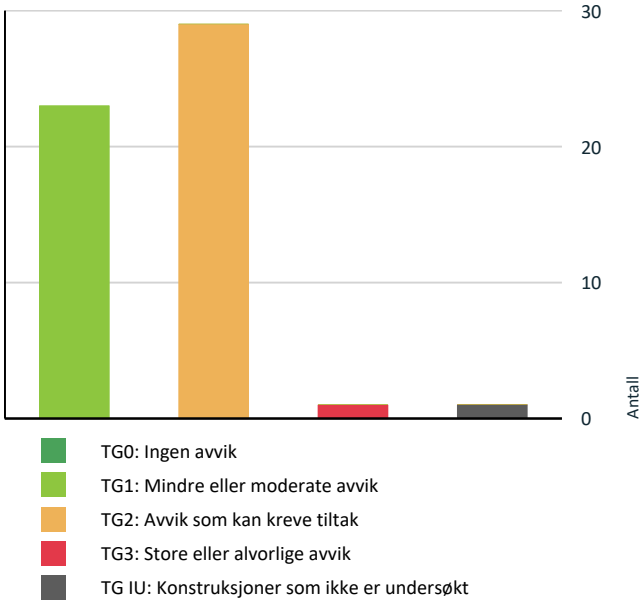
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

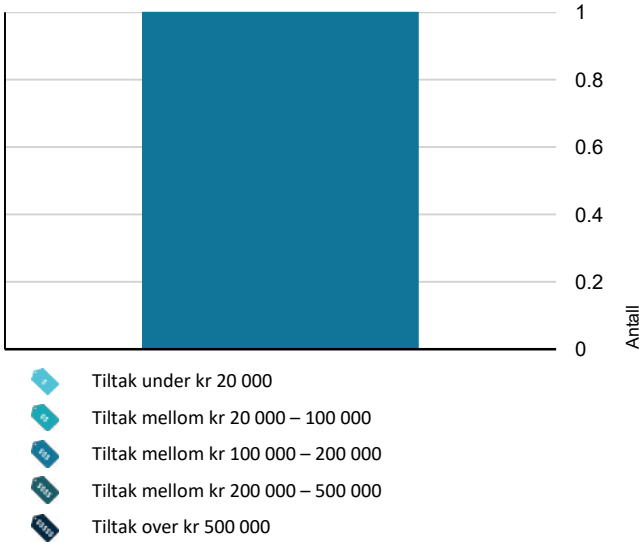
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vindskier, vannbord beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Vannstoppventil/waterguard**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Påbygd kjøkken og ved inngangspartiet	Ihht. kommunen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Glaserte tegl-takstein i fra ca. 1986 som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje ut i fra alder, med bla. enkelte knast etc. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, stigetrinn, snøfangere og helbeslag montert på pipen av ukjent årgang har normal værslitasje. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert.



TG 2 Vindskier, vannbord beslag

Vurdering av avvik:

• Eldre vannbord beslag på vindskier har bla. noe rust, flass av lakk og råte i bunn av vindski bla. på garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak konstruksjonen er oppført som saltak i trekonstruksjoner og med sponplater i fra byggeår som undertak. Utlufting av kaldtloftet via luftespalter i utvendige gesimser og ventiler montert i gavl-vegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• På kaldtloftet er det misfarging, merker på spon-platene rundt pipen og luftelyren og i garasjen innforbi garasjedøren. Det ble ikke målt fukt i merkene på befaringen. Utvendig tetting, beslag etc. er ikke kontrollert av undertegnede og ytterlige kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.









TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er kledd utvendig med stående trekledning i fra byggeårene og eier opplyste at Byggmester Eivind Helle i 2019 har tettet vindu i stue, gang og toalett på gavl-veggen og at boligen vil bli malt utvendig sommeren 2026.





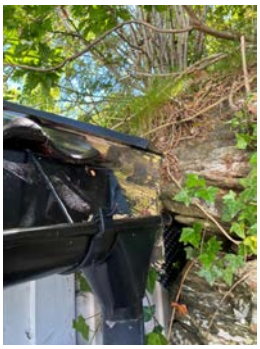
TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er værslitasje på utsatte steder bla. i bunn av vindskier som har sprekker, mykt treverk, råte og lite lufting bak trekledninger i fra byggeår gir økt fare for kondens, fukt i kledning og konstruksjoner. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

To faste vinduer med 2.lags glass i stuen ble skiftet ut i 2024 av Byggmester Ragnar Mjåland, og ett vindu med 3.lags glass i kjøkken i underetasjen ble skiftet ut i 2026 og all 4 vinduene med 3.lags glass i karnapp i kjøkken er skiftes ut, det siste er bestilt og kommer i uke 33, 2026.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vurdering av avvik:

• Resterende vinduer er i fra byggeårene med 2.lags glass i fra 1983 i soverommene i 1.etasje. Vinduene har normal slitasje ut i fra der.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

To-fløyet balkongdør med 2.lags glass i stuen ble skiftet ut i 2024 av Byggmester Ragnar Mjåland, og kjellerdøren ble skiftet ut i 2026 og hoved inngangsdøren skal skiftes ut, er bestilt og kommer i uke 33, 2026.

TG 2 Ytterdører

Vurdering av avvik:

• To-fløyet balkongdør med 2.lags glass i kjellerstuen er i fra byggeår og har normal slitasje. Og garasjedørene har div. slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen ut i fra stuen er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekke og smijernsrekkverk har høyde på ca. 78 cm. som er lavere enn dagens krav. Fundamenter, understøttelser og øvrige murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Bla. terrassebordene har div. værslitasje, flass, sprekk, mykt treverk m.m.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes.
• Det er ikke krav til å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav.





Nye terrassebord ytterst er avsluttet ufagmessig.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Vurdering av avvik:
• Terrassen ved underetasjen som er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekke har værslitasje, flass, mykt treverk m.m. på bla. terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Garasjen har misfarging, merker på sponplate undertaket, singel/grus gulv og bod/garasje har enkelt Plexi-glass tak av ukjent årgang og grunnmuren har noen merker, fukt, kalkutslag pga. fukt gjennomslag. To alu-leddporter av ukjent årgang har normal slitasje. Garasjene er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert grunnet bla. lagrede gjenstander og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater av varierende årgang har normal bruksslitasje, alle merker, gliper er ikke kommentert.

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:
• Gulv flisene i inngangspartiet har noen sprekker, boom og bla. parkett-gulvet i stuen har noe merker etc. bla. foran balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i underetasjen. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke montert. Innvendige gulver har noe sig/retningsavvik, mest merkbart i gange i 1.etasje mot baderommet og i tilbygg i kjøkken og i inngangsparti, og synlig ved dørterskelen til kjellerstuen i underetasjen. Det ble målt ca. 5-25 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, kjøkken, gang i underetasjen på befaringen. Og det er en del knirk i laminat-gulvet i gangen utenfor baderommet i underetasjen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få TG 0 eller TG 1 må gulvhøyder rettes opp.



Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmålinger.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteins-pipe i fra byggeår med feieluke i underetasjen, og murt peis m/innsats i stuen og i kjellerstuen med olje/parafinovn i fra byggeår under peisen er ikke i bruk. Eier opplyste at Pipefix AS monterte ny innsats i peisen i stuen i 2021. Over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Ok avstand foran peisen i stuen til brennbart materiale og litt liten avstand foran peisen i kjellerstuen til brennbart materiale. Pipen har noen mindre sprekker i boden bak kjellerstuen i underetasjen. Innvendig pipeløp og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Pipe rehabilitering kan ikke utelukkes.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommene i underetasjen har innvendig påforing i trekonstruksjoner mot grunnmuren og grunnmuren er ikke synlig innvendig for kontroll. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong -gulver mot grunnmur, og ved hulltaking i bunn av påforet bakvegg i boden ble det målt ca. 20 vekt% fukt på befaringen. Fuktutslag har sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring av grunnmuren som er i fra byggeår og fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperre montert. Flere overflater er ikke besiktiget, kontrollert grunnet bla. innredeninger, lagrede gjenstander og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales ettersom rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur er utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

Konsekvens/tiltak
• TG ut i fra alder, utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med rekkverk montert og håndløper på vegger.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav til å endre åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav til å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav.





TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:
• Innvendige dører av varierende årgang har normal slitasje, enkelte har bla. litt loddavvik og lyd/branndør er ikke montert mellom boenheter i underetasjen.
• Div. oppgraderinger kan påregnes.



Merker på massiv dør i underetasjen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringsskjema "mus i kjeller, fanget to med felle i 2024. Ikke vært problem siden. Maur om våren i kjelleren". Registrerte ingen på befaringen og forholdene er ikke ytterlige kontrollert av undertegnede.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Baderommet har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Slukrenne med stålrist i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin, boble-badekar og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renovert i 2025 av Rør i Sør.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har bla. pristilbud, fakturaer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt innvendig tak fremstår i normal god stand.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flliser på gulvet fremstår i normal god stand. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall, og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp slukrenne i gulvet i dusjen på befaringen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Smøremembran utført i 2025.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Slukrenne med stålrist i gulvet i dusjen uten mulighet for kontroll av mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin, boble-badekar og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, fliser på vegger i dusjen og malt strie på vegger og panel på innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen og røropplegget er i fra byggeår, samt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Baderommet er pusset opp for en god del år siden, ukjent år, trolig 1980 -tallet og bla. sluken, røropplegget og vinyl belegget som er synlig i sluken er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg i fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det var ikke krav til dokumentasjon på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Baderommet må dokumenteres når det renoveres.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Fliser på vegger i dusjen og malt strie på vegger og panel på innvendig tak har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Renovering av baderommet kan påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er sprekk i gulv flis foran dusjen og i gulvet i dusjen mot veggen.

Konsekvens/tiltak
• Renovering av baderommet kan påregnes.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse
Vinyl belegget som er synlig i sluken er trolig i fra byggeår og ukjent type membran bak vegg flisene i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Limt banemembran under flis er eldre enn 30 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder.
• Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering av avvik:
• Plast-sluk i fra byggeår med stålrist og vinyl belegg i fra byggeår klemt i sluken ligger trolig som tettesjikt under gulv flisene. Det ble målt høye fuktverdier med fuktindikator på overflater i gulvet i dusjen på befaringen som er normalt ved dusjing direkte på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Renovering av baderommet kan påregnes og generelt anbefales det å installere dusjkabinett.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bla. membraner.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Eldre toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Vurdering av avvik:

• TG ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak

• Utstyret fungerte på befaringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

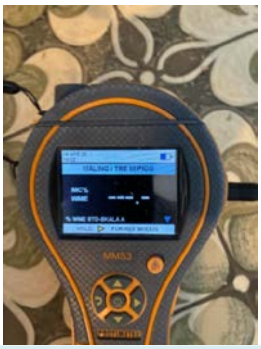
Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea-kjøkkeninnredning montert i 2018/2019 av Byggmester Eivind Helle har normal slitasje, registerte ingen lekkasjer på befaringen.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Vannstoppventil/waterguard

Vurdering av avvik:

• Vannstoppventil/waterguard ser ikke ut til å være montert under kjøkkenvasken, eier opplyste at det er montert under kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

• Bør monteres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren har avtrekk opp i luftelyre på yttertaket.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje ut i fra alder, registerte ingen lekkasjer på befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• TG ut i fra alder og oppgradering, utskiftinger kan påregnes.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rørskap med plast-vannrør er montert i skap i vindfang/gang i 2025 av Rør i Sør Bademiljø, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Kobber-vannrør i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast av varierende årgang, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast i fra byggeår bla. under kjøkkenvasken i underetasjen, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i de fleste vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk, og varmepumpe ble montert i gangen ved trappen i 2023 av OneCo, og varmepumpen i stuen er produsert i 2018.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen i 1.etasje ble flyttet i 2020 av Bakkens VVS AS, og varmtvannsbereder på ca. 120 liter i fra 2007 er montert under kjøkkenbenken i underetasjen. registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen i 1.etasje og i vindfanget i underetasjen. Installert byggeårene og se eiers egenerærings skjema med opplysninger om utførte el-arbeider i fra 2019-2025 av Caverion, OneCo og arbeider utført av familie som er faglært elektriker, og el-anlegget ble godkjent av Reljers Elsikkerhet AS den 11.03.2022.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere er montert i boligen og brannsningsapparat.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmen er i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Ingen grunnmursplate er synlig langs utvendig grunnmur og trolig påsmurt tjære el. er benyttet på byggetidspunktet har lite/ingen effekt ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong, ingen større sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Boligen ligger på skrånende tomt og grunnmurer under terreng blir utsatt for fukt påkjenning.
• Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

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

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent årgang/byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringsskjema "delvis nedgravd tank under terrassen. Oljefyring har aldri vært i bruk i vårt eie. Tanken er i glassfiber, kjenner ikke til tilstand". Og det er olje/parafinovn under peisen i kjellerstuen og dagtank i boden.

Vurdering av avvik:

• Oljetanken er ikke kontrollert av undertegnede og det er ukjent om den er sanert eller tømt for olje.

Konsekvens/tiltak

• Ytterlige kontroll anbefales og sanering kan påregnes.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav.
- Det bør utføres radonmålinger.
- Det er ikke krav til å endre åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav til å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

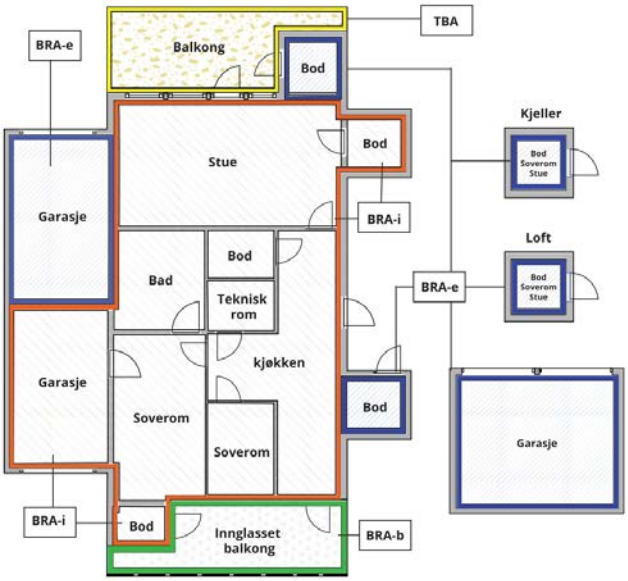
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	115	37		152	50
Underetasje	98			98	20
SUM	**213**	**37**			**70**
SUM BRA	**250**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Vindfang/gang, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom	Garasje, garasje/bod	
Underetasje	Vindfang, gang, kjøkken, bad, trappegang, kjellerstue, 3 soverom, 3 boder		

Kommentar

Romnavn i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.
Og areal på terrasser er skjønnsmessig anslått og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Eiere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	284		0	846.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bliksheia 117

Hjemmelshaver
Labas Hans Olav, Sangvik Nancy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.06.2026	Eiere har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	28.07.2026	
3	29.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Eiendomsmegler Norge,
Kristiansand

Gjensidige

Egenerklæring

Bliksheia 117, 4637 KRISTIANSAND S

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bliksheia 117	Bliksheia 117	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bolig kjøpt 2018. Nancy Sangvik ble medeier januar 2025

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.

Har bodd i boligen siden 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Labas, Hans Olav

Selger

Sangvik, Nancy

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**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Badet oppe ble renovert.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør i Sør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

Byttet dør og vinduer i stue mot terrasse

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Ragnar Mjåland

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vinduer på kjøkken. Byttet inngangsdør og kjøkkenvindu i kjeller. Siste vindu på kjøkken samt ytterdør for hovedetg. Er bestillt og kommer ca uke 33/26

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Ragnar Mjåland

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2019

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tettet vindu i stue, gang og toalett. monterte nytt kjøkken og renoverte underets.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Eivind Helle

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Hus vil bli malt sommeren 2026

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**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk anlegg i huset ble oppgradert. Nye kurser for bad og kjøkken. Sikringsskap oppdatert, motett spotter i stue og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

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**

Monterte varmepumpe i gangen

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montere elbillader

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Monterte og kablet nye lys og brytere og stikk i garasjen. Byttet brytere i gang monterte lampe i skap i gangen og koblet varmtvannsbereder direkte. Monterte tidsstyring av utelys. Monterte lysskinner i tak i kjeller.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arbeid utført av famile som er faglært elektriker

10.4.6 **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**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert nytt fordelerskap for vann, delvis rør i rør i forbindelse med renovering av bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø

13.1.6 **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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Delvis nedgravd tank under terrasse. Oljefyring har aldri vært i bruk i vårt eie. Tanken er i glassfiber. Kjenner ikke til tilstand.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe i gang

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2020

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny innsats i peis i stue

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pipefix AS

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

Knekt flis i yttergang. Skjevhet i gulv i kjøkken og gang. Vært slik siden vi overtok boligen. Ikke gjort noen tiltak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert innsats i peis i stue.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i kjeller. Fanget to med felle 2024. Ikke vært problem siden.
Maur om våren i kjelleren.

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

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 46553862

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene 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. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. 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 eiendommen, 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.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **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.
12. **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.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende 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.

Energiattest



Adresse **Bliksheia 117, 4637 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **28.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324659**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168303424**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **284**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **178,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **154,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 135 kWh**

Bliksheia 117, 4637 KRISTIANSAND S

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bliksheia	117	61	284	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	enebolig m/hybell.	24/1-74	dato 8/7-74 sak 713

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arvid Föreland	Gransangerveien 36	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kjell M. Olsen	Boks 4011 Kr.sand	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
byggm. Arvid Föreland		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Byggearbeidet påbegynt i sept. 1974

Garasjen som også skal inneholde sportsbod for hybelleiligheten er ikke oppført. Husnummerskilt mangler.

Gjenpart+ brannvesenet

Kr.sand S., den 12.september 1975

bygningssjefen

Kjell Marum

Sendes:

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

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Herr Kjell M. Olsen
Boks 4011

4601 KRISTIANSAND S.

110/74 - OT/twm 8. juli 1974

BLIKSHEIA 117 - ENEBOLIG.

Deres byggemelding mottatt den 10.5.1974 godkjennes i henhold til byplankontorets påtegning av 3. 7. 1974. Huset er nå dreid 90° og er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
Topp grunnmur tillates ikke høyere enn + 83,50 m.

Forøvrig gjelder følgende betingelser:
Det må sendes inn ny revidert plan av hybelleilighet i underetasje som viser boder i overensstemmelse med kap. 31:31 i byggeforskriftene hvor bl.a. det fremgår at romhøyden skal være minst 2,o m til underkantshimling. Gangen skal ha min. bredde av 1,2 m og lysflaten skal utgjøre minst 10% av gulvarealet for rom til varig opphold.

Husets plassering og høyden i marken fastsettes ved bygningskontrollen.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Drenering ifølge forskriftene.
Byggearbeidet må ikke settes igang før veg, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle).
Eventuelle forstøtningsmurer og innbegning mot vei må anmeldes særskilt xii, jfr. bygninalovens § 93 e.
Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimnsjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Røykpipe og murte ildsteder må utføres forskriftsmessig.
Røykpipe må ha 1 stens vanger over tak. Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Ventilasjonen utføres ixsamx i samsvar med gjeldende forskrifter.
Eventuelt vanntett golvbelegg i vaske- ogøbaderom må være av godkjent type og pålegges forskriftsmessig.

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Bygningskontrollen skal varsles når byggearbeidet påbegynnes, jfr. forøvrig byggekortet. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og byggekort før utstikking foretas og arbeidet tillates påbegynt.

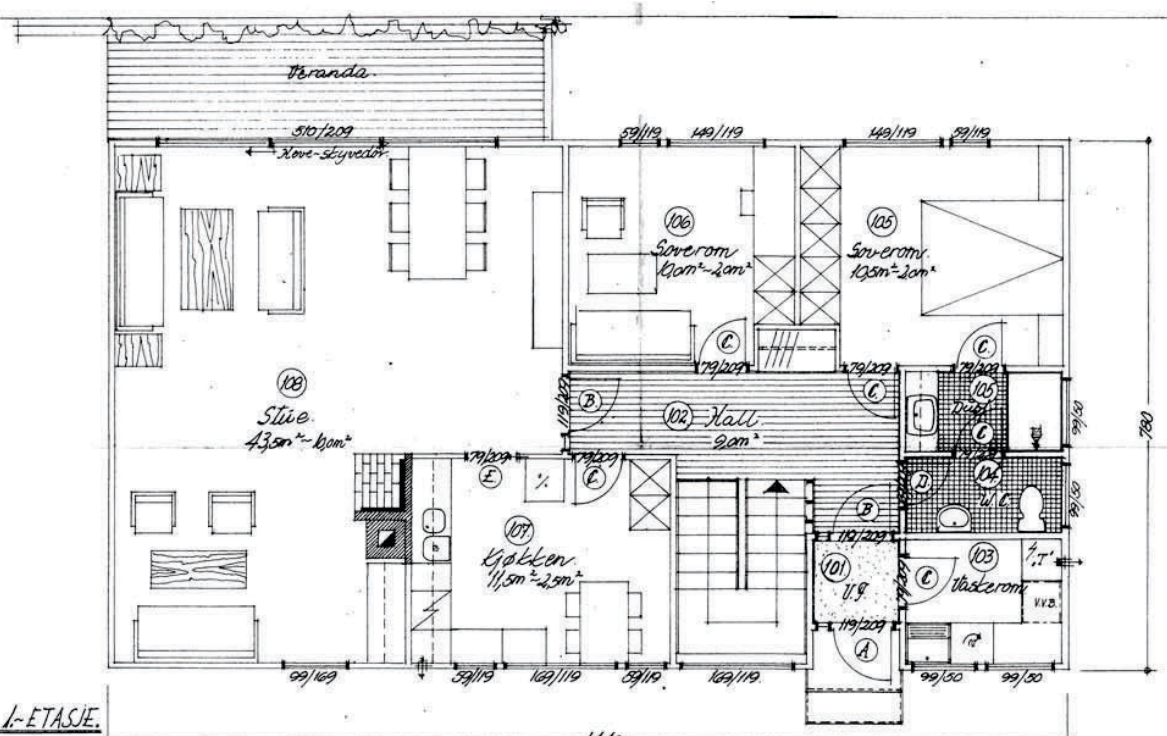
Kristiansand bygningskontroll
Peder Dalen

Peder Dalen

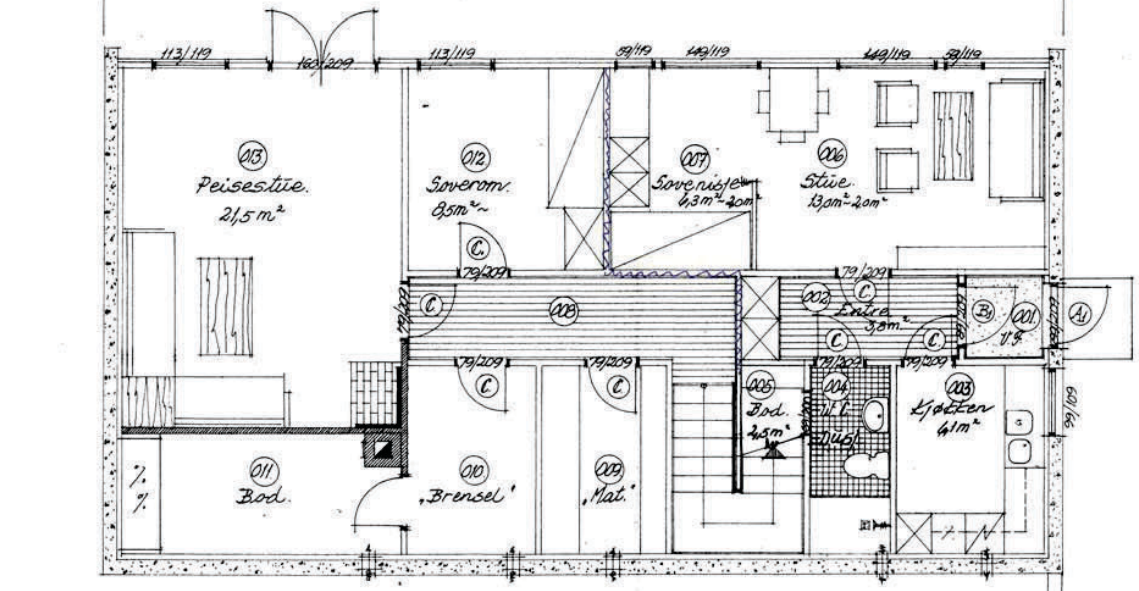
Olav Thorsland

Vedlegg
Gjenpart: ingeniørvesenet - brannvesenet
Ynøvar Høgli - Arvid Føreland

Byplanrådets vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig og sendes byplankontoret innen 3 uker etter denne meldig er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren.

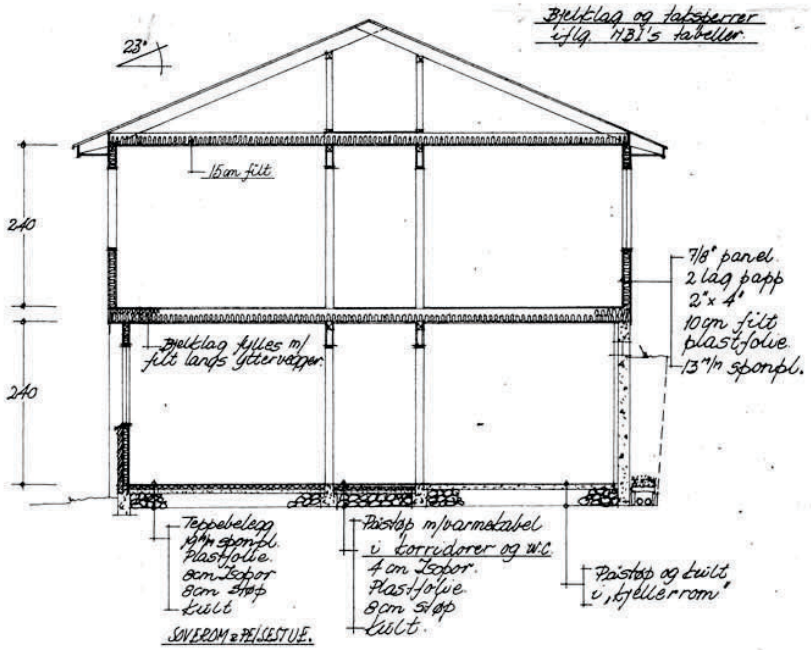


PLAN 1.-ETASJE.



PLAN UNDERETASJE.

Forstøtningsmur



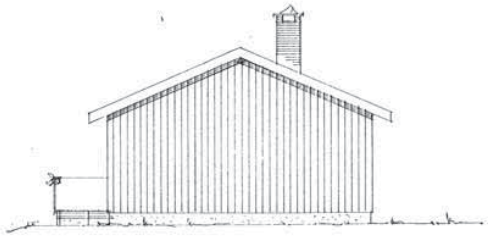
TVERRSNITT.

MOTTATT
10. MAI 1974

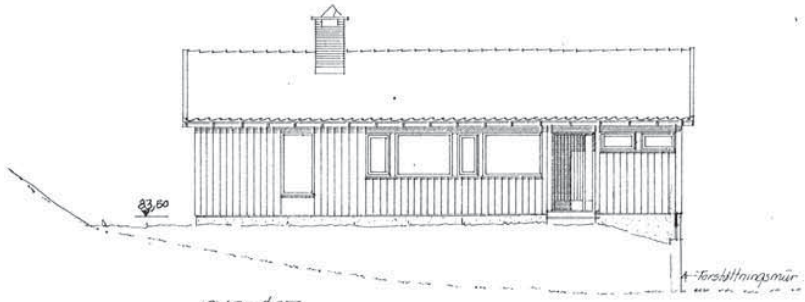
BYGGET ER OPPFØRT SOM DENNE TEGNING VISER
Kristiansand Bygningskontroll
8/10-75

Byggmester Arvid Føreland.		
Enebolig Bliksheia nr. 117.		
Bl. 1.	M 1:50	TEGN: MAI - 74
ARKITEKT: Egil Magne Olsen		

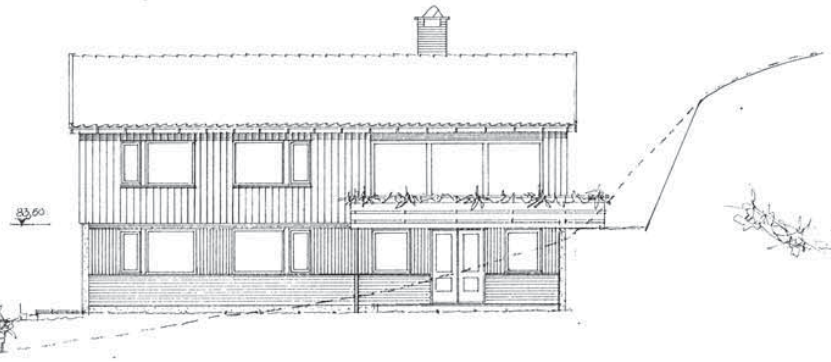
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



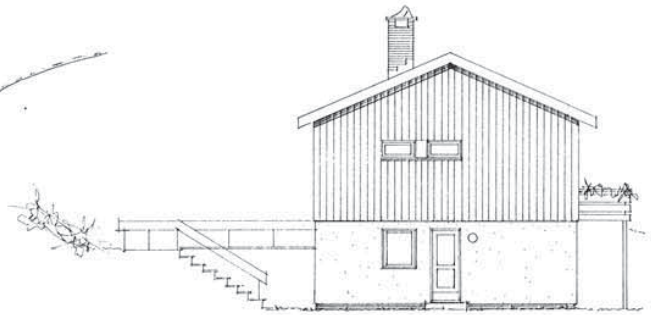
SYD-VEST.



SYD-ØST.



NORD-VEST.



NORD-ØST.

MOTTATT
10. MAI 1974
KR. SAND
BYGNINGSRÅD

Byggmester Arvid Føreland.		
Enebolig Blikksheia nr. 117.		
Bl. 2.	M= 1:100	TEGN.: MAI-74 L.
ARKITEKT: Hellmagne Olsen.		

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

Ark. Kjell Magne Olsen
Boks 4011
4601 KRISTIANSAND S.

91/76 23.februar 1976
KM/rh

BLIKSHEIA 117 - GARASJETILBYGG

Deres byggemelding for ovennevnte garasjetilbygg har vært forelagt ingeniørvesenet og byplankontoret hvorav gjenpart av påtegningen til bygningskontrollen vedlegges.

Forutsatt ingeniørvesenets krav etterkommes, godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

Dør fra garasjen og ut til det fri må være B-15 og selvlukkende og vinduer være fastsittende og dekkes med trådglass.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Gebyr kr. 70.- innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

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

Kristiansand Bygningskontroll

A. Ersdal

Kjell Marum

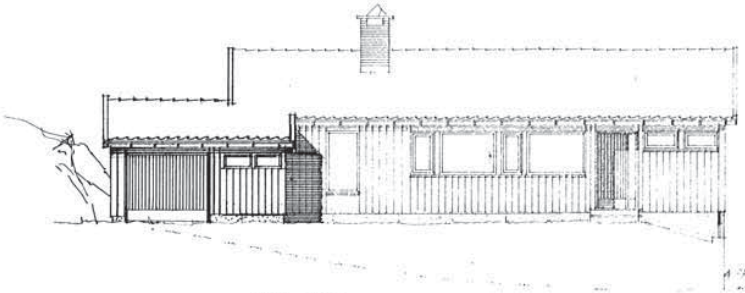
Vedlegg

26. JAN. 76
BYGNINGSKONTORET

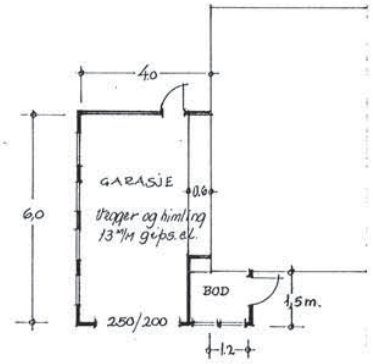
11/76



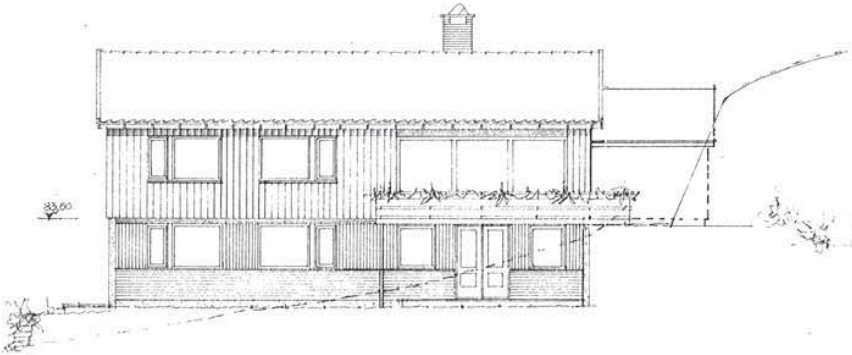
SYD-VEST.



SYD-ØST.



PLAN GARASJE.



NORD-VEST.



NORD-ØST.

Herr Gunnar Grøtnes.

Byggmester Arvid Føreland

Enebolig Blukskeia nr. 117

Bl. 2. | M= 1:100 | TEGN. : MAI - 76 / GARASJE DES - 75

ARKITEKT: Gill Ingar O. Leu

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

Ark. Helge Rui
Vardåsveien 57
4600 KRISTIANSAND S.

1377/86 HV/rh 22.okt. 1986

BLIKSHEIA 117 - TILBYGG TIL BOLIG

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 15. sept. 1986 på følgende vilkår:

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

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

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

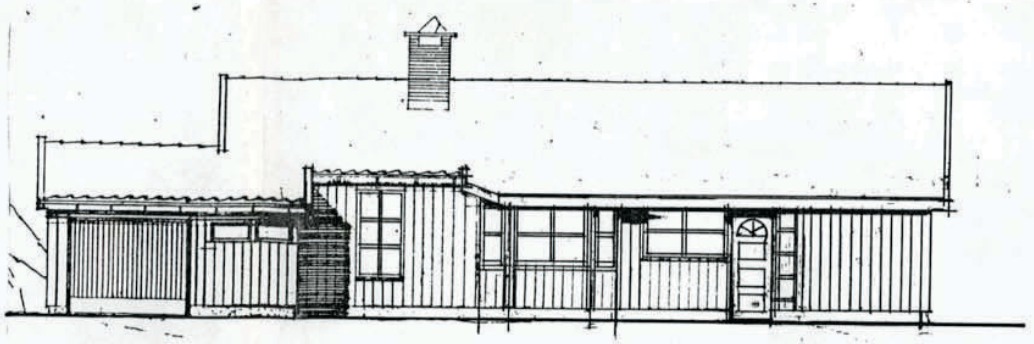
Gebyr kr. 300.- bes innbetalt på regning nr....39439.....

Bygningskontrollen skal varsles for kontroll før bygningen tas i bruk.

A. Ersdal

H. Valdal

Gjenpart: Gunnar Grøtnes, Bliksheia 117, m/regning

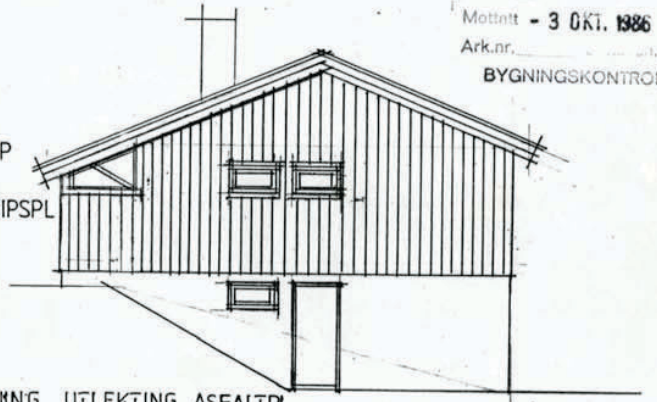


KRISTIANSAND KOMMUNE
Tl.nr.
Mottatt - 3 OKT. 1986
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

SYD-ØST.

Bjelklag og takstoler
iflg. HBJ's tabeller.

TAK: TAKPL. AL. LEKTE SLØYFE PAPP
7/8" TAKBORD. SPERRER NBI
20 CM ISOLASJON DAMPSP GIPSPL



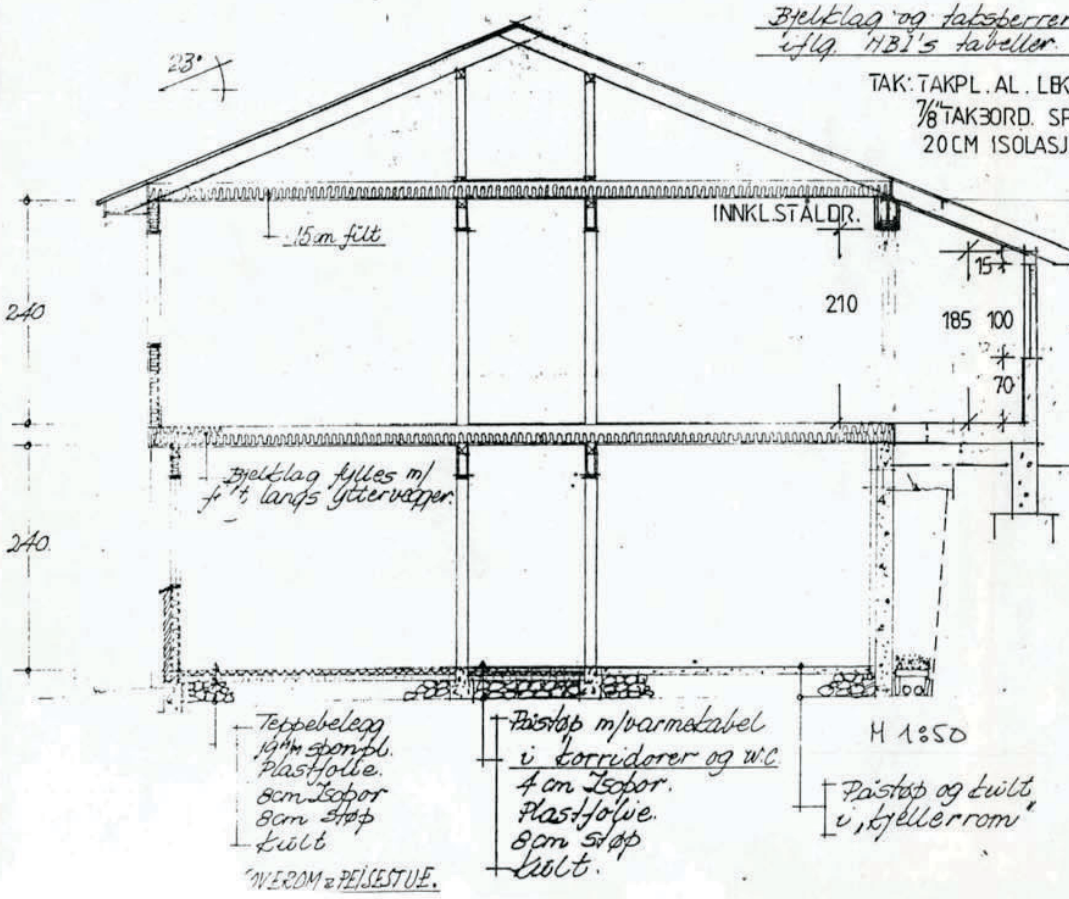
NORD-ØST

VEGG. KLEDNING UTLEKTING. ASFALTPL.
2"x4" BINDINGSVERK 10 CM ISOLASJON
DAMPSP. 13 MM SPONPL

GULV. 22 MM SPONPL DAMPSP. BJELKER NBI. 20 CM ISOLASJON
ASFALTPL

GRUNNMUR 25 CM LECA. PUSS YTTERSIDE.
TERRENGMUR FORES TIL FJELL
ELLER FROSTFRI DYBDE

VINDUER: FURU 3LAGS GLASS

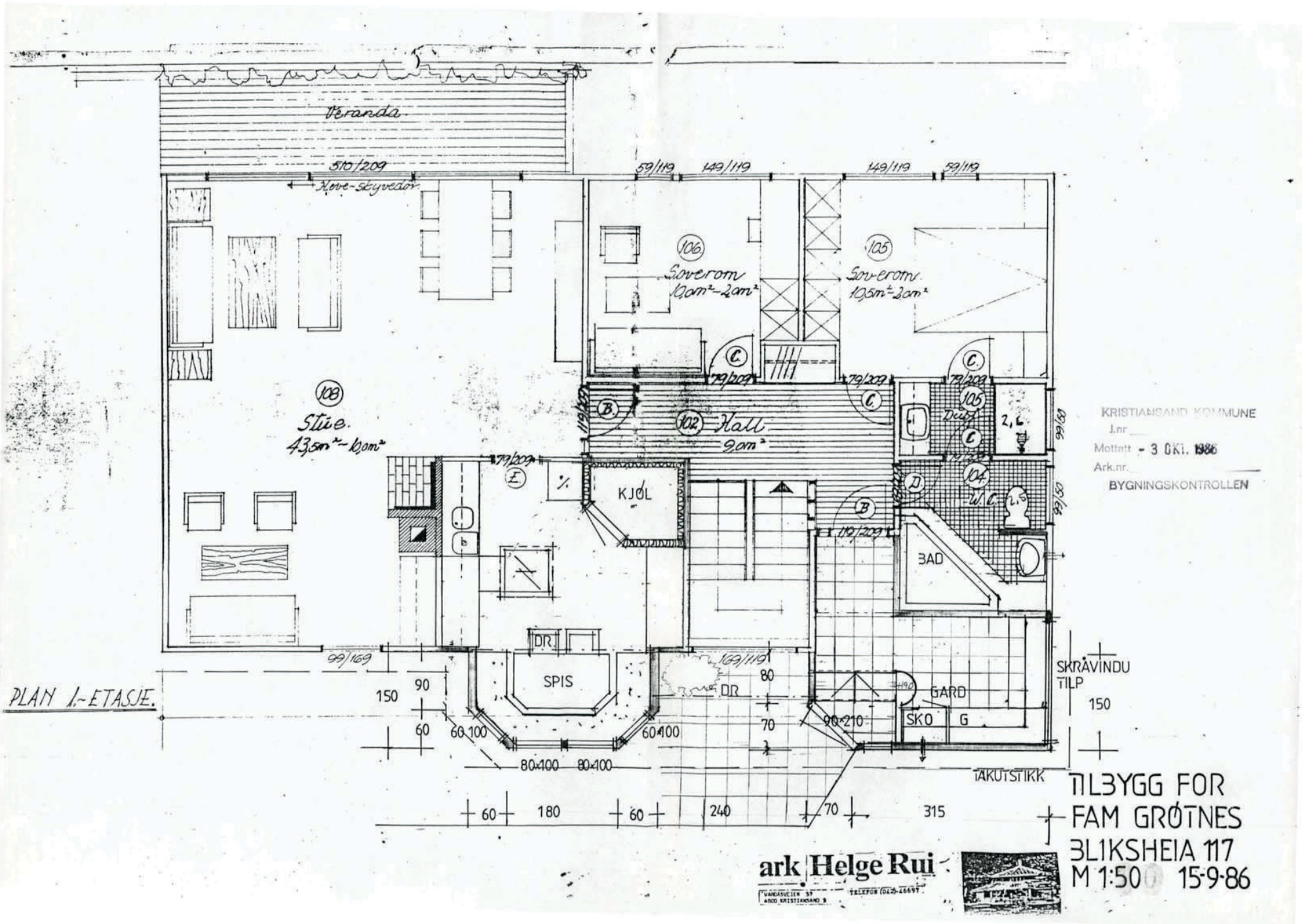


TILBYGG FOR FAM. GRØTNES.
BLIKSHEIA 117. M1:100 15-9-86

ark Helge Rui
TELEFON (042) 26697



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



KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt - 3 OKT. 1986
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

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

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 61 **Bnr.: 284** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Bliksheia 117

Areal i m2: 846,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 18.06.2026

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bliksheia 117

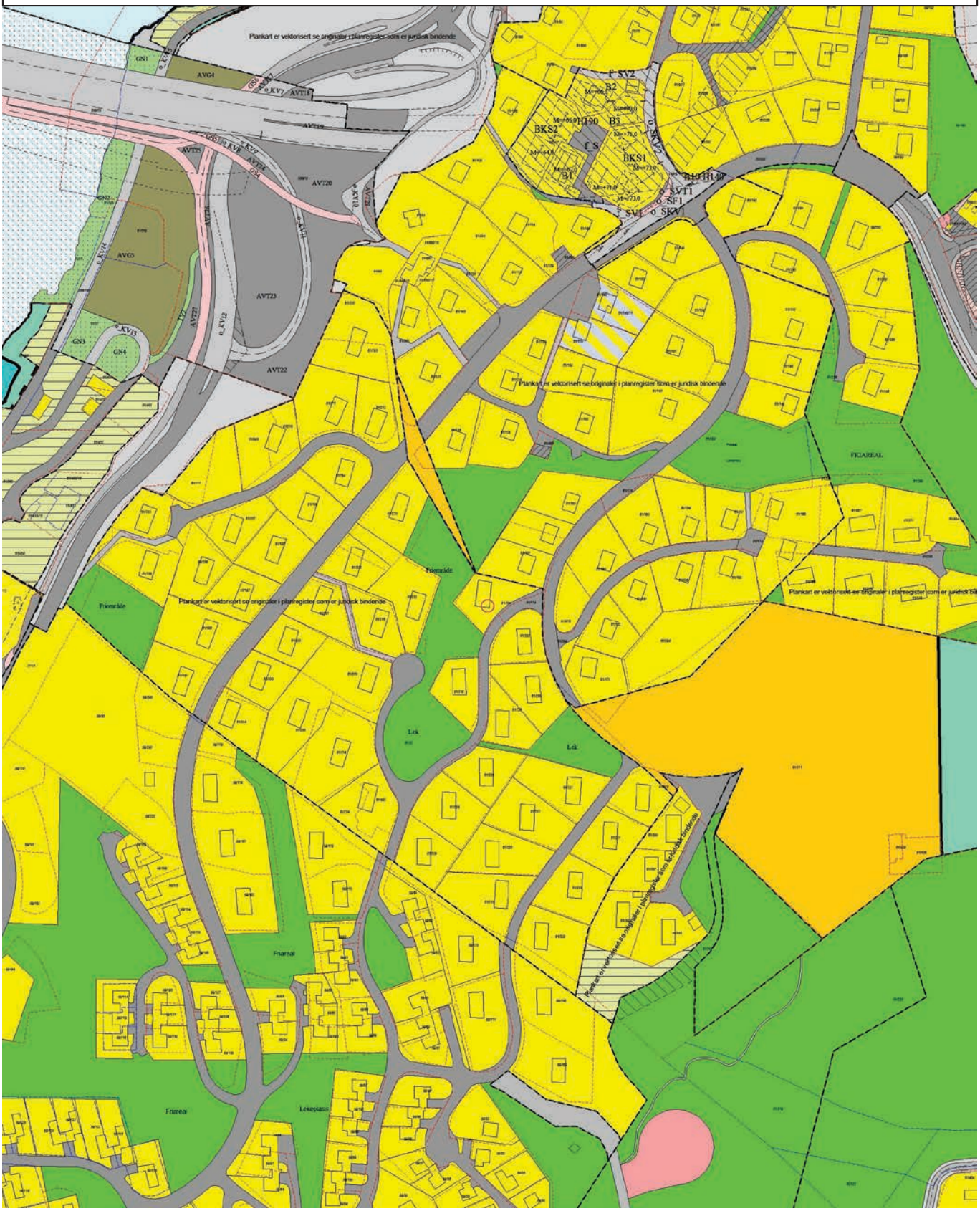
Dato: 18.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 165 GNR. 61, BNR. 32, FJELLY

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 61, bnr. 32, "Fjelly"
i Randesund, Kristiansand kommune.

Stadfestet 12. 03. 1966

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og med slik møneretning som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.
Tomtene kan bebygges med våningshus av tre med grunnflate inntil 15 % av tomtearealet. Bebyggelsen skal være åpen villamessig bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etasje.

§ 3.
Bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35° takvinkel. Samme takvinkel skal gjennomføres for hus i samme husgruppe eller byggeflukt.

§ 4.
Høyden til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 7 m. Høyden måles fra grunnens ferdig planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
Hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige veggliv.

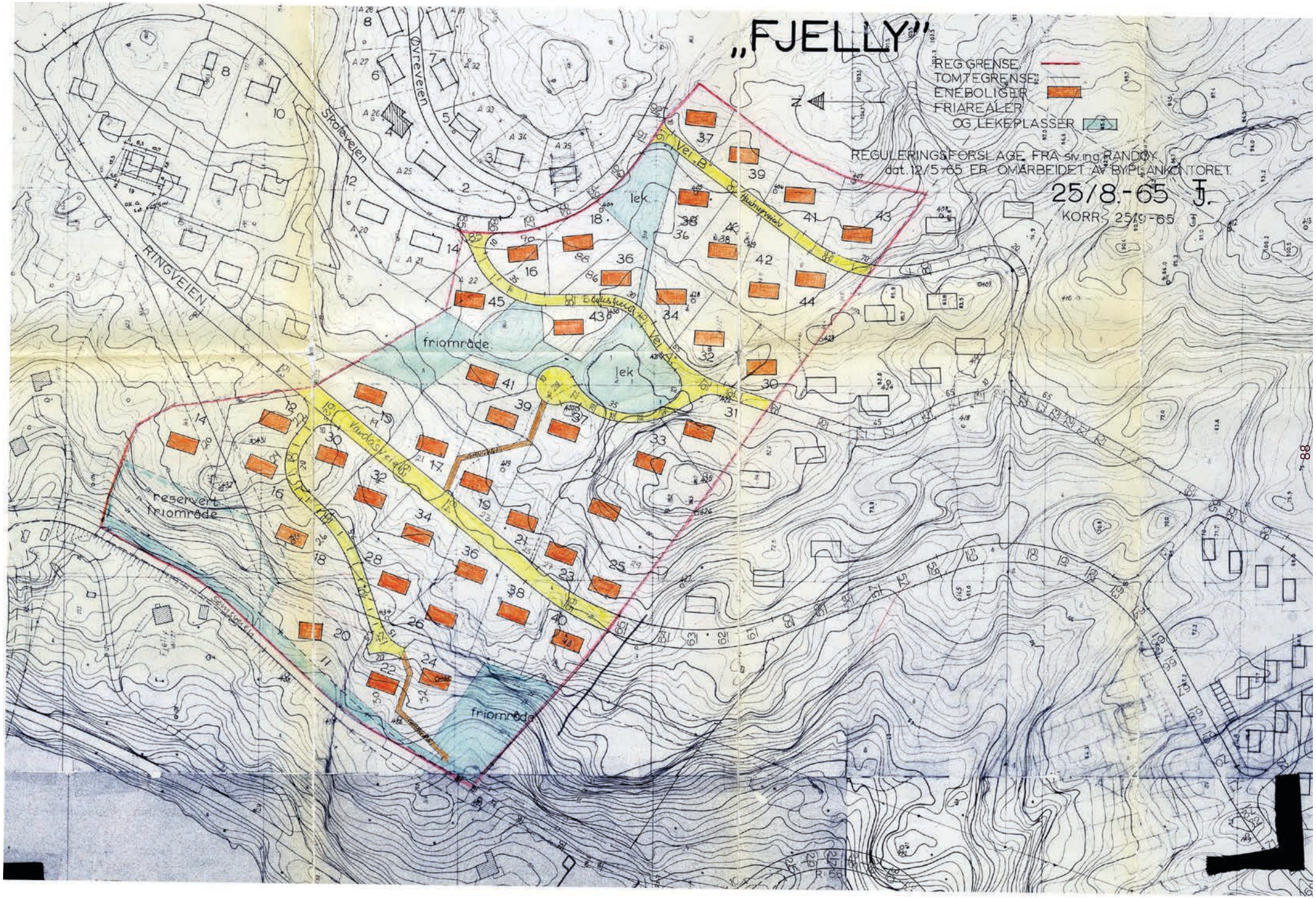
§ 5.
Garasjer skal best mulig tilpasses terrenget og må utformes i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 6.
Markering av tomtegrenser skal fortrinnsvis skje ved lave steingjerder eller beplantning. På tomter nær trafikkert veg kan bygningsrådet godkjenne annen innhegning.

§ 7.
Arealer vist med grønt på planen utlegges til friområder.

§ 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18.juni 1965.


„FJELLY"
REG.GRENSE
TOMTEGRENSE
ENEBOLIGER
FRIAREALER
OG LEKEPLASSER
REGULERINGSFORSLAGE FRA siv.ing.RANDØY
dat. 12/5-65 ER OMARBEIDET AV BYPLANKONTORET
25/8.-65 J.
KORR. 25/9-65
Øvreveien
Skoleveien
RINGVEIEN
Vei B
Vei A
Vardåsveien
Hushurveien
Eidsveien
lek.
lek
friområde.
friområde
reservert friområde
N

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Budskjema

Eiendom:
Bliksheia 117, 4637 KRISTIANSAND S. Gnr. 61, bnr. 284 i Kristiansand kommune

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 Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22