PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

RANDESUNDS GATE 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

byggesak

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Randesunds gate 13 , 4632 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1236, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1923 **Referansenummer:** XD1543

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i bygg fra 1939. Innvendig er leiligheten ombygd og renovert i 2019. Diverse utvendige oppgraderinger er også utført i nyere tid. Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende fasader direkte mot gjeldende leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Det er skiftet kledning på endevegg utenfor gjeldende leilighet samt noen enkeltbord på bakvegg i 2025.
Trevinduer med isolerglass som ble skiftet ved renovering i 2019. (mulig baderomsvindu er noe eldre) Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører skiftet i 2019. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Terrasse av trekonstruksjon. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).
Radonmålig er ikke utført eller kjent av eier og anbefales dermed å utføre.
Det er ikke montert vedovn i boligen. Eventuell mulighet for å montere vedovn må sjekkes nærmere av fagkyndig dersom aktuelt.
Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Ved hullboring ble det oppdaget at det er benyttet en type bunnsvill av stål som begrenset tilgang/synlighet inne i hullet. Det ble dermed kun sjekket på øvre del samt ingen tegn til fukt på isolasjon som ble tatt ut og sjekket. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.
Tretrapp fra 2019.
Malte dører. Funksjon ok

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom renovert i 2019. Ingen videre dokumentasjon fremvist. Anbefaler å innhente dersom mulig
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone som vil lede bruksvann til sluk. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegger. Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte flater i tak og på vegger. Fliser på gulvet.
Toalett og innredning med vask. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Innvendig røroppleg ble skiftet i 2019. Ingen videre dokumentasjon fremvist på arbeider utført.
Fordelerskap plassert på toalettrom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.
Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom mulig.
Synlig innvendig avløpsrør av plast. Ingen tegn til svikt. Skiftet i 2019.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på arbeider dersom mulig.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Elektrisk oppvarming
Bereder er plassert i kjellerbod og antas å være av nyere dato basert på utseende. Ingen tegn til svikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

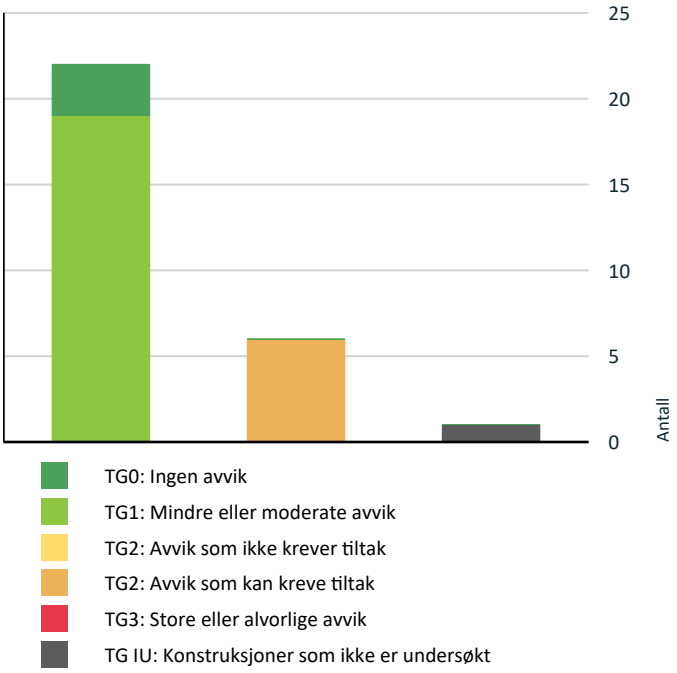
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering/ombygging	Leiligheten ble renovert og ombygd i 2019 ved tidligere eier.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Det er skiftet kledning på endevegg utenfor gjeldende leilighet samt noen enkeltbord på bakvegg i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av kledning på bakvegg er av eldre dato.
Det er manglende finish/tetting rundt kjellervinduer

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løs ledning ved kjellervindu må sjekkes og festes bedre/utbedres.
Det må tettes bedre rundt kjellervinduer.


Skiftet kledning på endevegg i 2025


Kun skiftet enkeltbord på bakvegg i 2025


Manglende finish rundt kjellervinduer. Må utbedres/ferdigstilles


Løs ledning må sjekkes og festes/utbedres

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass som ble skiftet ved renovering i 2019. (mulig baderomsvindu er noe eldre) Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Ytterdører skiftet i 2019. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trekonstruksjon. Vanlig vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hulrom/bom registret under enkelte fliser i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis. Påpekte forhold kan gi risiko for knirk i gulv og fliser/fug som er mer utsatt for riss/sprekk.

TG 2 Radon

Radonmålig er ikke utført eller kjent av eier og anbefales dermed å utføre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

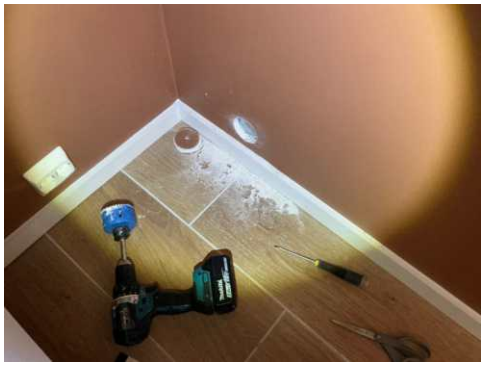
TG IU Pipe og ildsted

Det er ikke montert vedovn i boligen. Eventuell mulighet for å montere vedovn må sjekkes nærmere av fagkyndig dersom aktuelt.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i påført vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Ved hullboring ble det oppdaget at det er benyttet en type bunnsvill av stål som begrenset tilgang/synlighet inne i hullet. Det ble dermed kun sjekket på øvre del samt ingen tegn til fukt på isolasjon som ble tatt ut og sjekket. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.



TG 2 Innvendige trapper

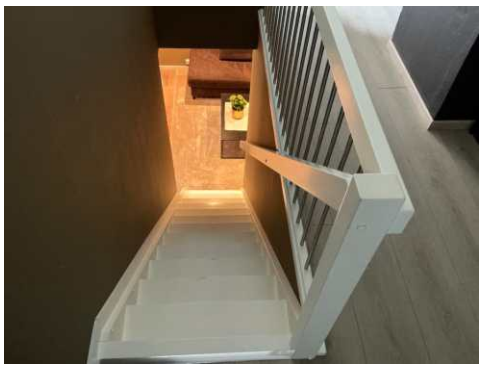
Tretrapp fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er kun håndrekke på en side og trappen har smalere bredde enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angitt



TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom renovert i 2019. Ingen videre dokumentasjon fremvist. Anbefaler å innhente dersom mulig

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone som vil lede bruksvann til sluk. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Oppkant ved terskel er lavere enn anbefalt og angitt i preakseptert løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegger. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

Eier opplyste om unormal lyd fra oppvaskmaskin, men at den fortsatt vasker på samme måte som alltid.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Toalettrom uten ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilering via ventil eller avtrekksvifte som ledes ut av boligen bør etableres.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte flater i tak og på vegger. Fliser på gulvet.
Toalett og innredning med vask. Funksjon ok.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Innvendig røroppleg ble skiftet i 2019.
Ingen videre dokumentasjon fremvist på arbeider utført.
Fordelerskap plassert på toalettrom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.
Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom mulig.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlig innvendig avløpsrør av plast. Ingen tegn til svikt. Skiftet i 2019.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på arbeider dersom mulig.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjellerbod og antas å være av nyere dato basert på utseende. Ingen tegn til svikt.



Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegget ble rehabilitert/oppgradert ved renovering i 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon foreligger i sikringsskapet

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

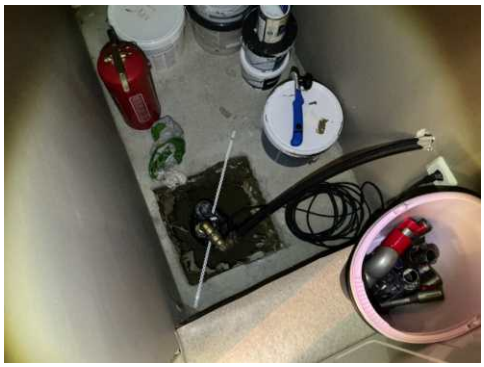
TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge forrige salgsannonse er det drenert rundt på boligen inntil gjeldene leilighet. Synlig grunnmursplast over terreng og nedløp ved hjørne ledes til overvannsrør som ledes ned i bakken og antas å lede videre bort fra boligen.

Grunnmursplast mangler topplist som vil sikre en tettere overgang inn mot vegg og se "penerer" ut. Dette bør monteres.



Grunnvannnspumpe plassert i hull under trapp. Flotør ble skiftet i 2023 ved vannskade som er utbedret av forsikringen.



Synlig grunnmursplast over terreng på utside

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

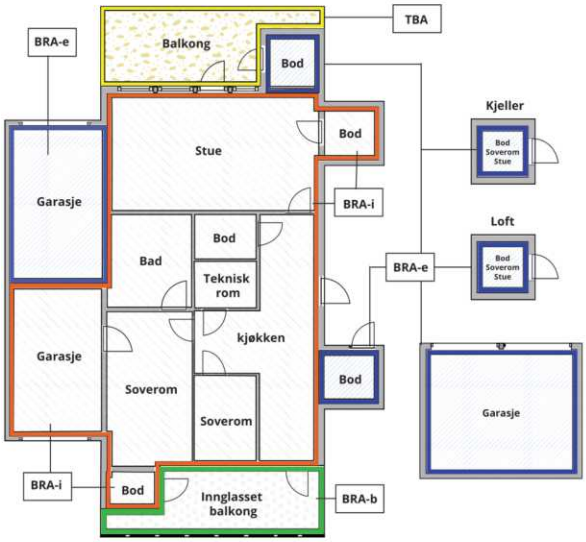
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	48			48	15
Kjeller	32			32	
SUM	**80**				**15**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller	Kjellerstue, Kott, Toalettrom, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lekkasje i kjeller utbedret som forsikringssak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	78	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1236		1	45.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Randesunds gate 13

Hjemmelshaver
Sandvik Lina Mathilde Galgeberg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	21.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	21.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XD1543

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250239

Selger 1 navn
Lina M Galgeberg Sandvik

Gateadresse
Randesunds gate 13

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4632

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP5831906

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250239

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Korrigering av flotør i grunnvannspumpe.

Arbeid utført av: Rør i sør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært problemer under ekstremvær. Dette har blitt utbedret med korrigering av grunnvannspumpe. Har etter dette ikke vært noen utfordringer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved store nedbørsmengder kan det dryppe litt fra balkongen over terrassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: To av fasadeveggene har blitt restaurert og malt opp i april 2025.

Arbeid utført av: Palmyra AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250239

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250239

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250239

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lina Mathilde Galgeberg Sandvik	a40c42fdd87860c4b76513d75ac4495b03369ac1	11.05.2025 12:42:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250239

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET RANDESUNDSGATE 13
Vedtatt i sameiermøtet den 18/07.2024
I medhold av lov om eierseksjoner

1. STØRRELSE:

1.1 Sameiet består av tre boligseksjoner, på adressen Randesunds gate 13 4632 Kristiansand. Gårdsnummer: 152 Bruksnummer: 1236

2. ORGANISERING AV SAMEIE, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Vederlag på 5.000kr blir årlig honorert sameiets styreleder for arbeidet. Summen utbetales etter ett år som leder i styret.

Rollen som styreleder skal vedtas årlig på årsmøtet. Dersom styreleder skal selge sin seksjon skal styrelederrollen overføres til en seksjon en måned før utflytting.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller til vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Kartverket skal benyttes som fasit ved eventuelle usikkerheter, men mindre annet står spesifikt beskrevet i vedtektene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at de er til hinder for andre i sameiet. Alle installasjoner på fellesarealene må forhåndsgodkjentes på sameiermøte. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andres sameiere.

Sameiermøtet kan vedta husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter til å følge opp de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Det skal ikke oppbevares/lagres gjenstander på fellesareal. Unntatt fra dette er sykler som er i ukentlig bruk.

Leilighetene H0102 og leilighet H0201 har oppført henholdsvis sykkelskur/utebod. Leilighet H0101 har rett til å oppføre tilsvarende bod på et egnet sted på fellesareal som de andre sameierne godkjenner.

Sameiet skal legge til rette for at enhver seksjon kan installere elbil lader. Utgiften dekkes av seksjonen som installerer laderen. Arbeidet skal utføres forskriftsmessig og skal godkjennes av øvrige eierseksjonene.

2.3.2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr uten forhåndsgodkjenning. Husdyrhold er avhengig av at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Bruksrett på fellesareal

Leiligheten i annen etasje har bruksrett på garasje som er oppført på felles tomt. Det medfølger også vedlikeholdsansvar som seksjonen også dekker selvstendig.

Leilighet H0102 har eksklusiv bruksrett på terrassen utenfor leiligheten. Avtalen er tilknyttet leilighet H0102 og følger med leiligheten ved eventuell salg. Dette innebærer at bruksretten alltid vil følge leiligheten, uavhengig av hvem som eier den. Avtale om eksklusiv bruksrett av terrasse ble signert 16 august 2023 av daværende sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg, gulv, himlingsplater, sluk og vann og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt det ikke også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at ikke rør fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, balkong og verandadør, balkonger eller veranda og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Ved manglende vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan sameiet etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe for vedkommendes regning.

Alt vedlikehold som sameier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Unnlater sameier å foreta vedlikehold eller pliktig utbedring av skade, kan sameiet la arbeidet utføres på dennes regning.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, felles rør og ledninger, påhviler sameierene i felleskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer i fellesareal og felles inngangsdør påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, skatter og offentlige avgifter med mer.
Sameiet skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameiers forskuddsvis hver måned betale ett a. kontobeløp. Endring av a. kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond for påkostninger og fellestiltak på eiendommen. Beløpet som vedtas skal senest innbetales innen den månedlige betalingen av felleskostnadene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes årlig. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når en eller flere sameiere ønsker det. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslag, tale og stemmerett.
Dersom innkalt part ikke møter på sameiermøte opphører stemmerett på aktuelle saker. Saker kan da avgjøres ved flertall.

6.2 Flertallskrav og protokoll

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, seksjonering, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- Vedtak som salg og bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av samtlige sameiere. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere.

7. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt det rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseierens uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

8. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommen øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Lov om eierseksjon paragraf 27.

9. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner

Leilighet H0101 - Lina Mathilde Galgeberg Sandvik

Leilighet H0102 - Marcus Olsen

Leilighet H0201 - Kristin Eldhuset Marcussen

Protokoll årsmøte sameiet Randesunds gate 13 17.03.2025

Til stede:
H0101: Lina Mathilde Sandvik
H0102: Sylvi Hjertvik
H0202: Bjarne Nicolay Marcussen

Sak 1: Økonomi
Gjennomgang av regnskap.
Inntekter hver måned: 5772
Utgifter hver måned: Søppeltømming ca 1000
LOS 250-350
IF Skadeforsikring 2300
Totalt ca 3600
Overskudd på ca 2 200 kr

Sak 2: Hekk og lønnetre. Tegleverksveien 1.
Mette Francisca Danielsen er eier av Teglverksveien 1.
Hun kontakter Sylvi for å diskutere nærmere hva og hvordan dette skal gjøres.

Sak 3: Bytting/maling av kledning på N/Ø side. Bjarne får anbud på bytting eller oppussing. Etter prisestimat snakker vi sammen om hvordan vi gjør det med betaling.

Sak 4: Opprette konto i banken for sameiet.
Lina Mathilde sjekker opp i dette.

Sak 5: Dugnad for uteområdet.
Satt til 26 april.

Sak 6: Sylvi fikk overført penger for spyling av rør.

Sak 7: Pallekarmer med dyrking på fellesarealet. Det skrives vedtak om at sameiet har lov å bruke fellesområde for dyrking med pallekarmer på plen.

Sak 8: Fylle på singel i oppkjørsel. Dette skjer ikke i 2025.

Sak 9: Fikse trapp opp til inngangsdør. Dette skjer ikke i 2025.

Sak 10: Nøkkelboks i trapp ned til kjeller henges opp. Brukes ved nødstilfeller.

Utført dato	Beskrivelse	Avsender	Mottakernavn	Beløp inn	Beløp ut	Valuta	Melding/KID/Fakt.nr
20.06.2024	Avfall Sør AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Avfall Sør AS		−2417,00	NOK	Avfall Sør AS
20.03.2024	Avfall Sør AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Avfall Sør AS		−2521,00	NOK	Avfall Sør AS
18.07.2024	Bjørn Erik Egeland	Bjørn Erik Egeland		3600,00		NOK	Mai og Juni fellesutgifter
21.05.2024	Bjørn Erik Egeland	Bjørn Erik Egeland	Kristiansand kommune	3917,00		NOK	KORREKSJON - Kristiansand Kommune
26.04.2024	Bjørn Erik Egeland	Bedriftskonto	Felleskonto Randesunds gate 13	7200,00		NOK	jan feb mar april Felleskostnader
22.01.2024	IF SKADEFORSIKR	Felleskonto Randesunds gate 13	IF SKADEFORSIKR		−5293,00	NOK	Polisenummer_SP0002807438
21.05.2024	Kristiansand kommune	Felleskonto Randesunds gate 13	Kristiansand kommune		−3917,00	NOK	Kristiansand Kommune betalt dobbelt! Tilbakebetalt.
21.05.2024	Kristiansand kommune	Felleskonto Randesunds gate 13	Kristiansand kommune		−3917,00	NOK	Kristiansand Kommune
20.03.2024	Kristiansand kommune	Felleskonto Randesunds gate 13	Kristiansand kommune		−431,00	NOK	Kristiansand Kommune
16.01.2024	Kristiansand kommune	Felleskonto Randesunds gate 13	Kristiansand kommune		−3544,00	NOK	Til: Kristiansand kommune Betalt: 15.01.24
15.07.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Bjørn Erik Egeland	1290,00		NOK	Fellesutgifter fra Sandvik
17.06.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Bjørn Erik Egeland	1290,00		NOK	Fellesutgifter fra Sandvik
15.05.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Bjørn Erik Egeland	1290,00		NOK	Fellesutgifter fra Sandvik
15.04.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Bjørn Erik Egeland	1290,00		NOK	Fellesutgifter fra Sandvik
15.03.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Bjørn Erik Egeland	1290,00		NOK	Fellesutgifter fra Sandvik
15.02.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Bjørn Erik Egeland	1290,00		NOK	Fellesutgifter fra Sandvik
15.01.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Bjørn Erik Egeland	1290,00		NOK	Fellesutgifter fra Sandvik
01.07.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Bjørn Erik Egeland	1350,00		NOK	Fellesutgifter Randesunds Gate 13. Marcus Olsen og Siri Lønn Delbeck
03.06.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Bjørn Erik Egeland	1350,00		NOK	Fellesutgifter Randesunds Gate 13. Marcus Olsen og Siri Lønn Delbeck
02.05.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Bjørn Erik Egeland	1350,00		NOK	Fellesutgifter Randesunds Gate 13. Marcus Olsen og Siri Lønn Delbeck
02.04.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Bjørn Erik Egeland	1350,00		NOK	Fellesutgifter Randesunds Gate 13. Marcus Olsen og Siri Lønn Delbeck
01.03.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Bjørn Erik Egeland	1350,00		NOK	Fellesutgifter Randesunds Gate 13. Marcus Olsen og Siri Lønn Delbeck
01.02.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Bjørn Erik Egeland	1350,00		NOK	Fellesutgifter Randesunds Gate 13. Marcus Olsen og Siri Lønn Delbeck
02.01.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Bjørn Erik Egeland	1350,00		NOK	Fellesutgifter Randesunds Gate 13. Marcus Olsen og Siri Lønn Delbeck
18.07.2024	Overførsel	Felleskonto Randesunds gate 13			−2500,00	NOK	Vederlag sameieleder 50% av 5000kr
24.06.2024	Å Strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−193,04	NOK	Los AS
22.05.2024	Å Strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−192,28	NOK	Los AS
22.04.2024	Å Strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−291,77	NOK	Los AS
22.03.2024	Å Strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−191,73	NOK	Los AS
23.02.2024	Å Strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−193,47	NOK	Los AS
22.01.2024	Å Strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−243,80	NOK	Los AS
01.08.2024	IF SKADEFORSIKR	Felleskonto Randesunds gate 13	IF SKADEFORSIKRING		−7120	NOK	KID 880052989880184416018699 1
01.08.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Felleskonto Randesunds gate	1350		NOK	Fellesutgifter
12.08.2024	IF SKADEFORSIKR	IF skadeforsikring	Felleskonto Randesunds gate	148			Tilbakebetalt grunnet endring i kostnad forsikring
15.08.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Felleskonto Randesunds gate	1290,00			Fellesutgifter
22.08.2024	Å strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−208,49		Los AS
02.09.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Felleskonto Randesunds gate	1755			Fellesutgifter
16.09.2024	Bjarne Eldhuset Marcussen	Bjarne Eldhuset Marcussen	Felleskonto Randesunds gate	3600			Fellesutgifter for to måneder
16.09.2024	Bjarne Eldhuset Marcussen	Bjarne Eldhuset Marcussen	Felleskonto Randesunds gate	2340			Felleskostnader
16.09.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Felleskonto Randesunds gate	1677			Felleskostnader
17.09.2024	Registrering i Brunnøysund	Felleskonto Randesunds gate 13	Brunnøysundregisteret		−2499		Registering av sameiet i bunnøysundregisteret
19.09.2024	Avfall Sør AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Avfall SØR AS		−2417		Avfall Sør AS
23.09.2024	Å strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−255,34		LOS AS
01.10.2024	Bjarne Eldhuset Marcussen	Bjarne Eldhuset Marcussen	Felleskonto Randesunds gate	2340			Felleskostnader
01.10.2024	Marcus Olsen	Marcus Olsen	Felleskonto Randesunds gate	1755			Fellesutgifter
08.10.2024	IF SKADEFORSIKR	Felleskonto Randesunds gate 13	IF SKADEFORSIKRING		−6972		IF skadeforsikring
16.10.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Felleskonto Randesunds gate	1677			Felleskostnader
22.10.2024	Å strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−207,49		LOS AS
01.11.2024	Eierskiftegebyr	Marcus Olsen	Felleskonto Randesunds gate	3000			Eierskiftegebyr ved salg av leilighet
06.11.2024	Bjarne Eldhuset Marcussen	Bjarne Eldhuset Marcussen	Felleskonto Randesunds gate	2340			Fellesutgifter
11.11.2024	Sylvi Hjertvik	Sylvi Hjertvik	Felleskonto Randesunds gate	1350			Deler av felleskostnader
13.11.2024	Sylvi Hjertvik	Sylvi Hjertvik	Felleskonto Randesunds gate	405			Resterende del av felleskostnader
18.11.2014	Sylvi Hjertvik	Felleskonto Randesunds gate 13	Sylvi Hjertvik		−1014		Hageredskaper til sameiet

18.11.2014	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Felleskonto Randesunds gate	1677		Fellesutgifter
21.11.2024	Å strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS		−224,88	LOS AS
02.12.2024	Bjarne Eldhuset Marcussen	Bjarne Eldhuset Marcussen	Felleskonto Randesunds gate	2340		Fellesutgifter
04.12.2024	Sylvi Hjertvik	Sylvi Hjertvik	Felleskonto Randesunds gate	1255		Fellesutgifter
16.12.2024	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Lina Mathilde Galgeberg Sandvi	Felleskonto Randesunds gate	1677		Fellesutgifter
16.12.2024	Avfall Sør AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Avfall SØR AS	−2609		Avfall Sør AS
23.12.2024	Å strøm AS	Felleskonto Randesunds gate 13	Å Strøm AS	−228,99000		Los AS
31.12.2024	Renter	Spareskillingsbanken	Felleskonto Randesunds gate		17,62	Renter

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SANDVIK LINA M GALGEBERG
RANDESUNDS GATE 13
4632 KRISTIANSAND S

Fakturanr.	500929527
Kundenr.	4040403
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	**20.11.2024**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04040403500000203**
Fakturabeløp NOK	**2747,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

Eiendom 152/1236/0/1/1 - RANDESUNDS GATE 13
Eier SANDVIK LINA M GALGEBERG

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024	110,40	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124	110,40	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224	110,40	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	74,16	1/1	011024-311024	74,16	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	74,16	1/1	011124-301124	74,16	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	74,16	1/1	011224-311224	74,16	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024	206,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124	206,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224	206,60	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	163,16	1/1	011024-311024	163,16	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	163,16	1/1	011124-301124	163,16	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	163,16	1/1	011224-311224	163,16	25%
1							
EIENDOMSSKATT	1292200,00	kr	2,07	1/1	011024-311224	668,50	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04040403 AvtaleGiroreferanse 04040403500000203

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SANDVIK LINA M GALGEBERG
RANDESUNDS GATE 13
4632 KRISTIANSAND S

Fakturanr.	500929527
Kundenr.	4040403
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	**20.11.2024**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04040403500000203**
Fakturabeløp NOK	**2747,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	

Eiendom 152/1236/0/1/1 - RANDESUNDS GATE 13
Eier SANDVIK LINA M GALGEBERG

Termin	04	25.10.24-24.11.24
Netto		**2331,46**
MVA		**415,74**
Øreavrunding		**-0,20**
Å betale NOK		**2747,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1662,96, MVA: 415,74

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04040403 AvtaleGiroreferanse 04040403500000203

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SANDVIK LINA M GALGEBERG
RANDESUNDS GATE 13
4632 KRISTIANSAND S

Fakturanr.	500880771
Kundenr.	4040403
Fakturadato	02.08.2024
Forfallsdato	**20.08.2024**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04040403500000195**
Fakturabeløp NOK	**2747,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/1236/0/1/1 - RANDESUNDS GATE 13
Eier SANDVIK LINA M GALGEBERG

Termin 03 01.07.24-30.09.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724 300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	100	m2	8,90	1	010724 300924	222,50	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724 300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	100	m2	19,58	1	010724 300924	489,50	25%
EIENDOMSSKATT	1292200	kr	2,07	1	010724 300924	668,50	

Netto	**2331,50**
MVA	**415,76**
Øreavrunding	**-0,26**
Å betale NOK	**2747,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1663,00, MVA: 415,76

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04040403 AvtaleGiroreferanse 04040403500000195

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SANDVIK LINA M GALGEBERG
RANDESUNDS GATE 13
4632 KRISTIANSAND S

Fakturanr.	500832067
Kundenr.	4040403
Fakturadato	29.04.2024
Forfallsdato	**21.05.2024**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04040403500000187**
Fakturabeløp NOK	**2747,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

Eiendom 152/1236/0/1/1 - RANDESUNDS GATE 13
Eier SANDVIK LINA M GALGEBERG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424 300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	100	m2	8,90	1	010424 300624	222,50	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424 300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	100	m2	19,58	1	010424 300624	489,50	25%
EIENDOMSSKATT	1292200	kr	2,07	1	010424 300624	668,50	

Netto	**2331,50**
MVA	**415,76**
Øreavrunding	**-0,26**
Å betale NOK	**2747,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1663,00, MVA: 415,76

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04040403 AvtaleGiroreferanse 04040403500000187

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SANDVIK LINA M GALGEBERG
RANDESUNDS GATE 13
4632 KRISTIANSAND S

Fakturanr.	500783318
Kundenr.	4040403
Fakturadato	28.02.2024
Forfallsdato	**20.03.2024**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04040403500000179**
Fakturabeløp NOK	**2747,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	
Termin	01 01.01.24-31.03.24

Eiendom 152/1236/0/1/1 - RANDESUNDS GATE 13
Eier SANDVIK LINA M GALGEBERG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124 310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	100	m2	8,90	1	010124 310324	222,50	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124 310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	100	m2	19,58	1	010124 310324	489,50	25%
EIENDOMSSKATT	1292200	kr	2,07	1	010124 310324	668,50	

Netto	**2331,50**
MVA	**415,76**
Øreavrunding	**-0,26**
Å betale NOK	**2747,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1663,00, MVA: 415,76

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04040403 AvtaleGiroreferanse 04040403500000179

Randesundsgate 13		Arkivboks
1939	Våningshus	21
1939	Situasjonsplan	R-4
1959	Garasje	B-126
1994	Tilbygg for Solveig I.Jacobsen	B 126
1996	Tilbygg	B 126
1994	Klagesak	B-126

Kristiansands Bygningsvesen.

Færdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Hr L Petersen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 13

Lil gate 2 Kuholmen

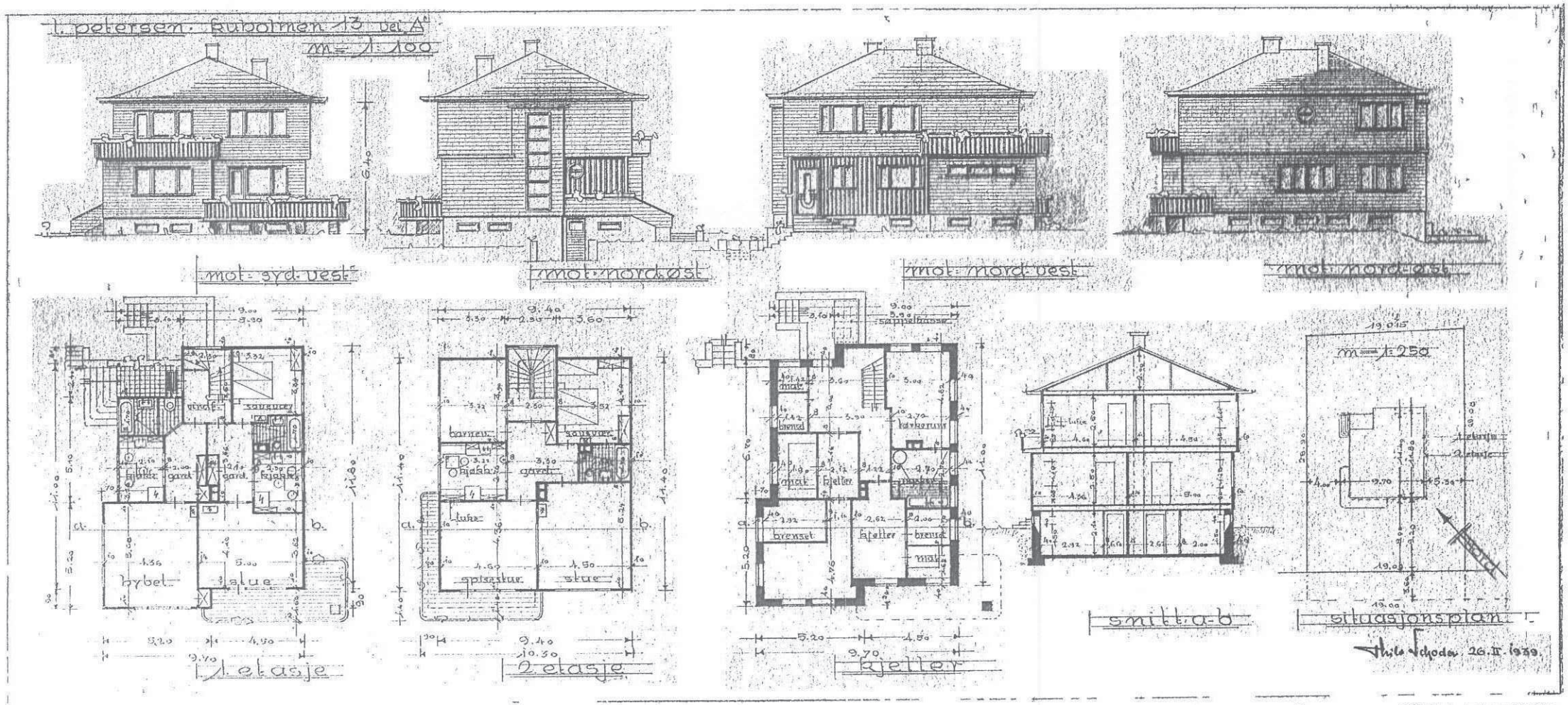
Våningshus

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 8 November 1939

bygningschef.

H Jørgen Hansen


L. petersen · kubholmen 13 vei A
m = 1:100
mot syd vest
mot nordøst
mot nord vest
mot nordøst
1. etasje
2 etasje
kjelleR
snitt a-b
situasjonsplan
m = 1:250
Thile Schodt 26.II.1939.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Herr Halfdan Hansen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 13

Randesunds gate

Garasje

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 25. mai 19 59

bygningssjef.

Snorresgt.

26 28 30 32 34 36 38

11. 13.

Tegl.v.y.

Randesundsgt.

Tomteplan M:1:250

Plan for bygging av garasje.
Matr.nr.13. Randesundsgt.
eier: Leonard Petersen.

N. Ø. V. S.

M:1:50

Ligg. Kledn.
4" Bindingsv.
Asb. sementpl. på vegg og innv. himling.
Støpt golv på Kullunderlag

Godkjent 15/9 1958 av Kristiansand bygningsråd
På visse vilkår

MOTTATT 27. AUG. 1958

B 6/12/58

Kr.sand S. 26-8 58.
Leif Dan A. Larsen

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

KOPI

0504941428O

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

SIV.ARK.MNAL ERIK ØSTRÅDAL
ØSTERVEIEN 15
4631 KRISTIANSAND

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	1JOH/94/2453/931964 L42&47	25.03.94

RANDESUNDS GATE 13 - TILBYGG FOR SOLVEIG INGER JACOBSEN
NY SØKNAD

Vi viser til søknad om byggetillatelse av 8.3.94, kfr. tidligere søknad av 5.10.93 med behandling i teknisk styre, klagesak og fylkesmannes endelige vedtak av 2.2.94.

Bygningssjefen finner at de mottatte tegninger holder seg innenfor de grenser fylkesmannens vedtak setter opp. For øvrig godkjennes søknaden og en gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.

2. Eventuelle rørleggerarbeider skal meldes til og være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

3. Bygningskontrollen skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.

4. Gebyr kr.1.316,- må innbetales. Kemnerkontoret sender ut faktura til byggherre Solveig I. Jacobsen.

Ett sett godkjente tegninger i retur.

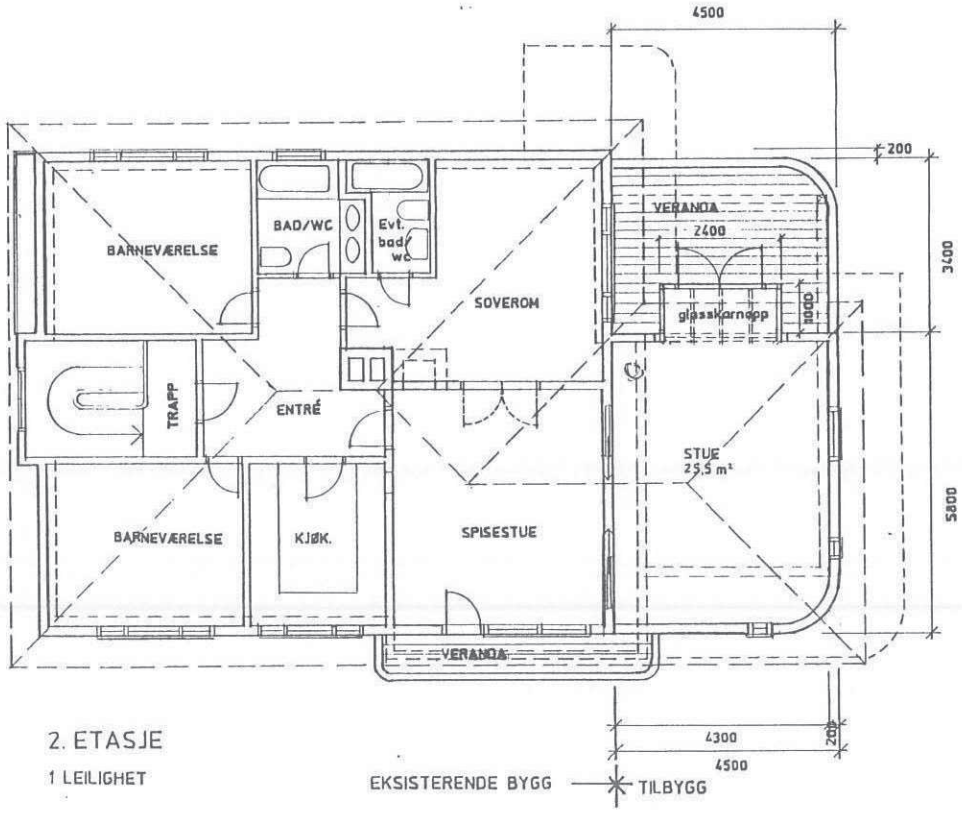
Med hilsen

J.O.Hareide
overarkitekt
etter fullm.

Vedlegg

Gjenpart:
Solveig I. Jacobsen
Randesundsgt.13
4632 KRISTIANSAND

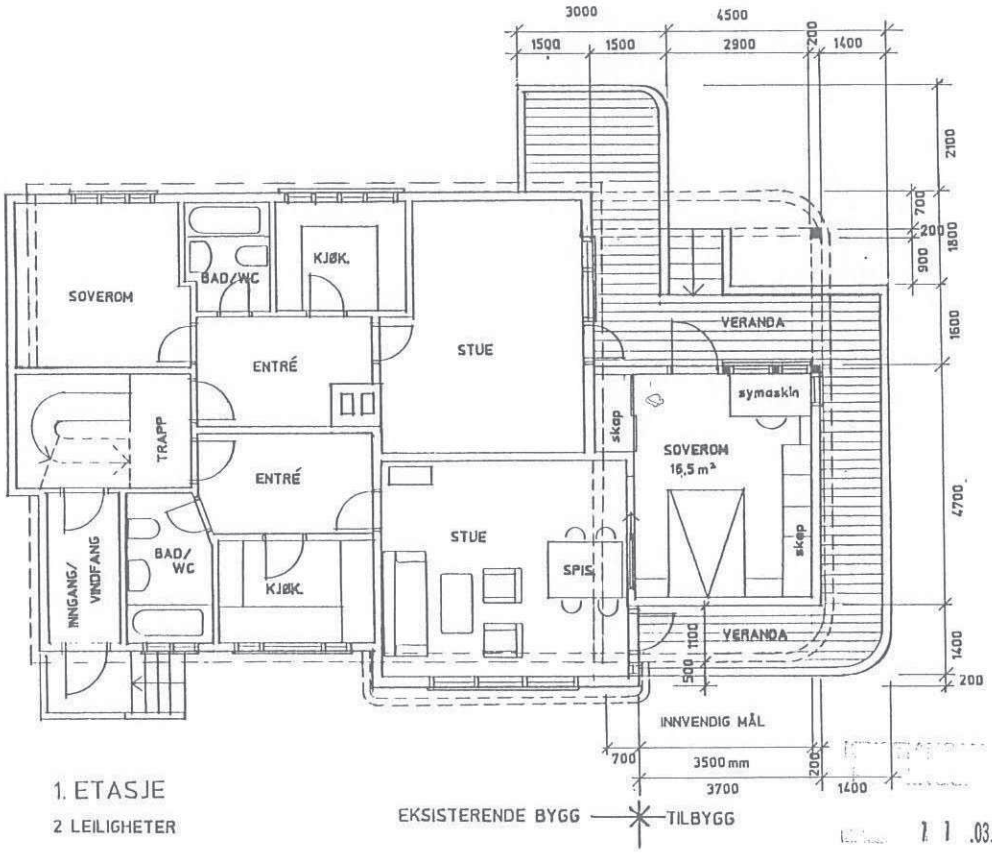
Ingeniørvesenet
Kontr.- og avg.avd.



2. ETASJE

1 LEILIGHET

EKSISTERENDE BYGG — TILBYGG



1. ETASJE

2 LEILIGHETER

EKSISTERENDE BYGG — TILBYGG

11.03.

ARKITEKT

THILO SCHODER, 1938

TILBYGG VED

SIVILARKITEKT MNAL

ERIK ØSTRÅDAL · TLF 38 02 79 37

DATO : 08-03-1994

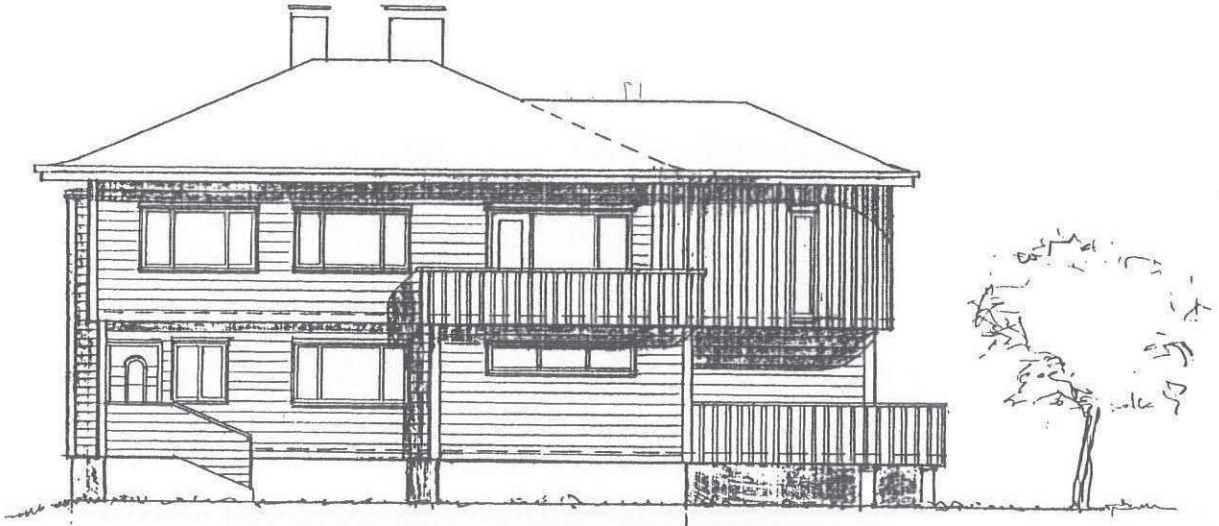
• TILBYGG FOR SOLVEIG I. JACOBSEN •

• RANDESUNDSGT. 13 • KRISTIANSAND •

• PLANER 1. OG 2. ETASJE • 1:100 •

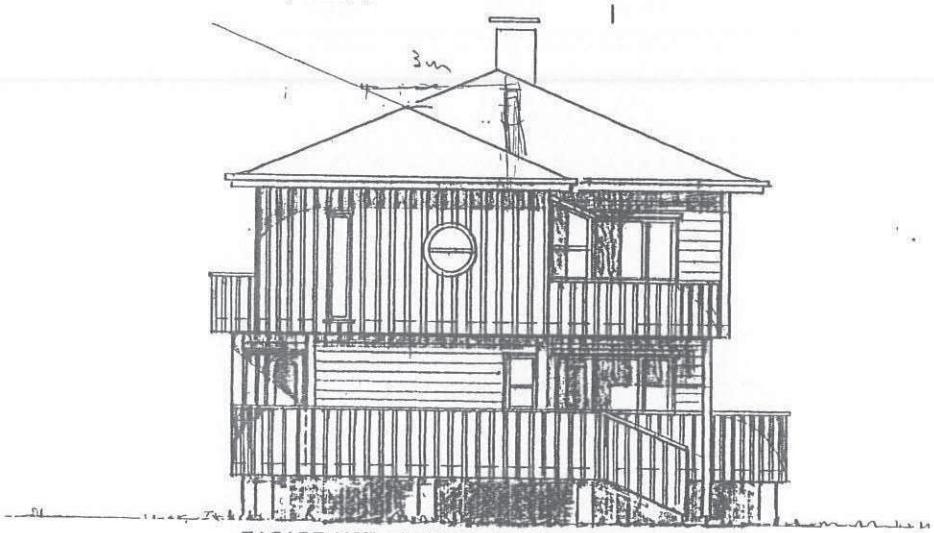
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORDVEST (OLSEN)

EKSIST. BYGG — TILBYGG



FASADE MOT SYDVEST (RANDESUNDS GATE)



TILBYGG — EKSIST. BYGG

FASADE MOT SYDØST (ÅGESTAD)

1 1 .03.

ARKITEKT

THILO SCHODER, 1938

• TILBYGG FOR SOLVEIG I. JACOBSEN •
• RANDESUNDS GATE 13 • KRISTIANSAND •
• FASADER • MÅL 1:100 •

TILBYGG VED
SIVILARKITEKT MNAL
ERIK ØSTRÅDAL • TLF. 38 02 79 37

DATO : 08 • 03 • 1994 •

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

KOPI
005200022856

KRISTIANSAND KOMMUNE **Teknisk sektor**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Jacobsen Aud
Randesunds gate 13
4632 KRISTIANSAND

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	1JOH/96/2106/931964 L42&47	20.03.1996

RANDESUNDS GATE 13 - TILBYGG

Vi viser til søknad om tilbygg mottatt 27.2.96, til mottatt naboprotest oversendt 15.3.96 og til Deres kommentar av 20.3.96.

Plan- og bygningssjefen finner ikke grunn til å ta naboprotesten til følge. Omsøkte tilbygg (eg. underbygg under eksist. terrasse) er ikke synlig fra nabohuset nr.11 og kan knapt sies å sjenere beboerne her. Allmenne hensyn, herunder husets arkitektur og særpreg kan en heller ikke se blir vesentlig skadelidende ved omsøkte utvidelse. En kan imidlertid ikke godkjenne viste verandaløsning med bare en liten "rest" av opprinnelig hjørneveranda mot sydøst. Den må enten fjernes helt eller forlenges foran huset til hjørnet på tilbygget. En vil sterkt anbefale siste alternativ, se vedlagte skisse som også viser fasadeutforming mot gate som må følges.

Med henvisning til ovenstående gir plan- og bygningssjefen byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.

2. Plan- og bygningsetaten skal varsles før bygningen tas i bruk.

3. Gebyr kr.572,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Plan- og bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

O.O.Håreide
overarkitekt
etter fullm.

IKKE EGNET GÅRDVERDIG JOH.

Gjenpart:
Gerd Bie Olsen
Gudveig Olsen
Håkon Olsen
Randesundsgt.13
4632 KRISTIANSAND



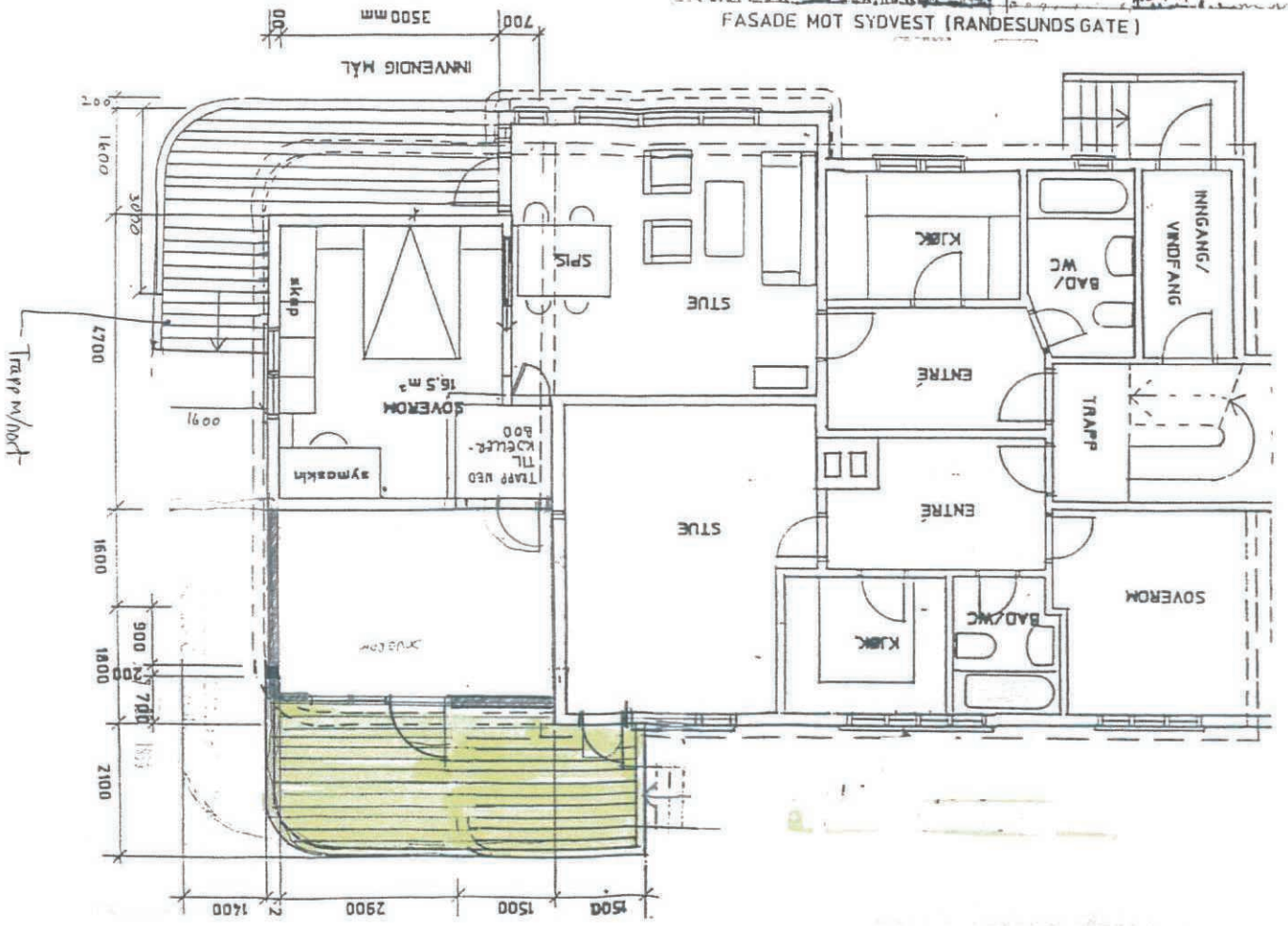
TILBYGG — EKSIST. BYGG

FASADE MOT SYDØST (ÅGESTAD)



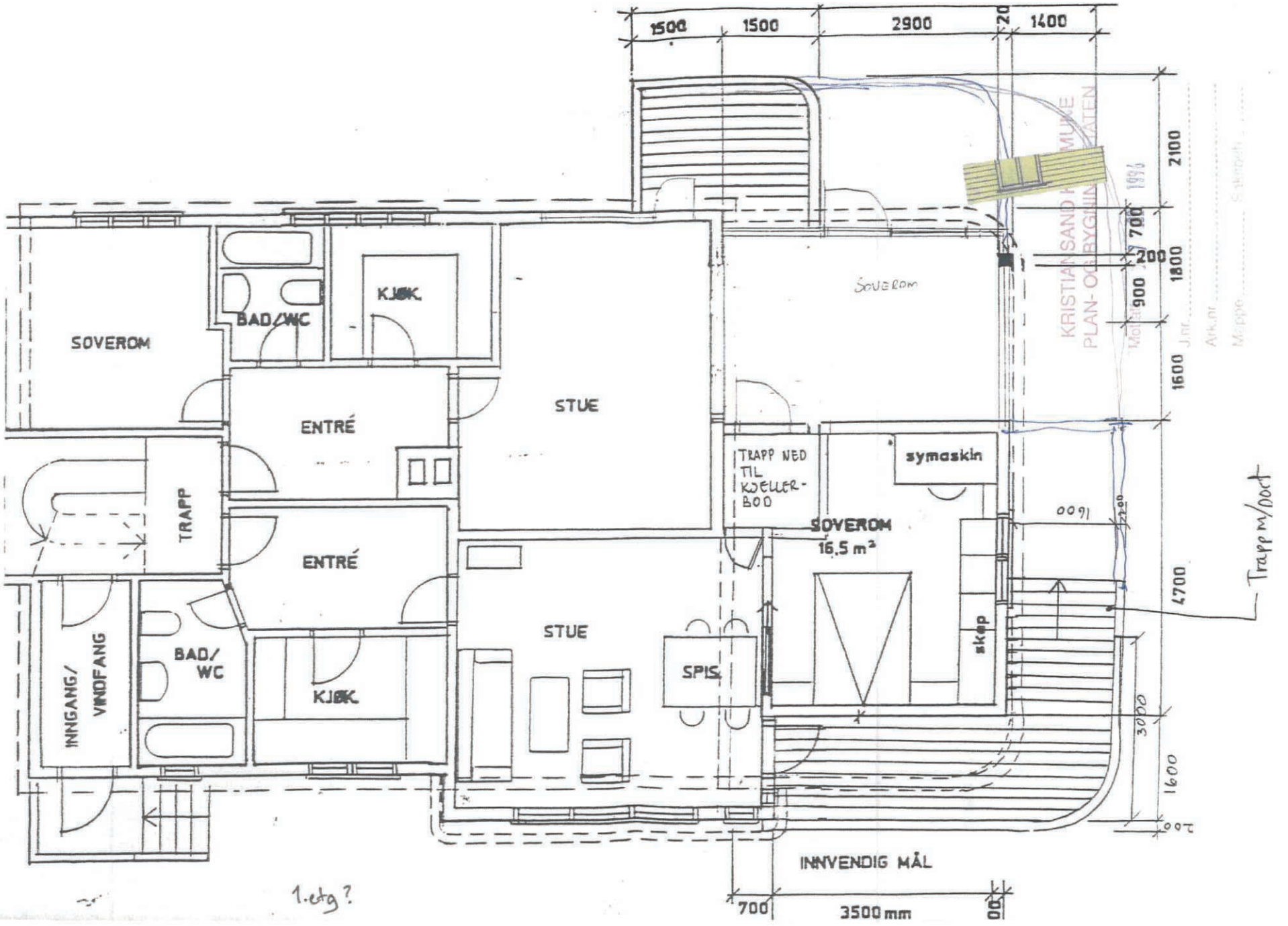
FASADE MOT SYDVEST (RANDESUNDS GATE)

• TILBYGG FOR SOLVEIG I. JACOBSEN •
• RANDESUNDS GATE 13 • KRISTIANSAND •
• FASADER • MÅL 1:100 •



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
0 50 100

Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORDVEST (OLSEN)

EKSIST. BYGG — TILBYGG



FASADE MOT SYDVEST (RANDESUNDS GATE)



TILBYGG — EKSIST. BYGG

FASADE MOT SYDØST (ÅGESTAD)

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 27.02.1996

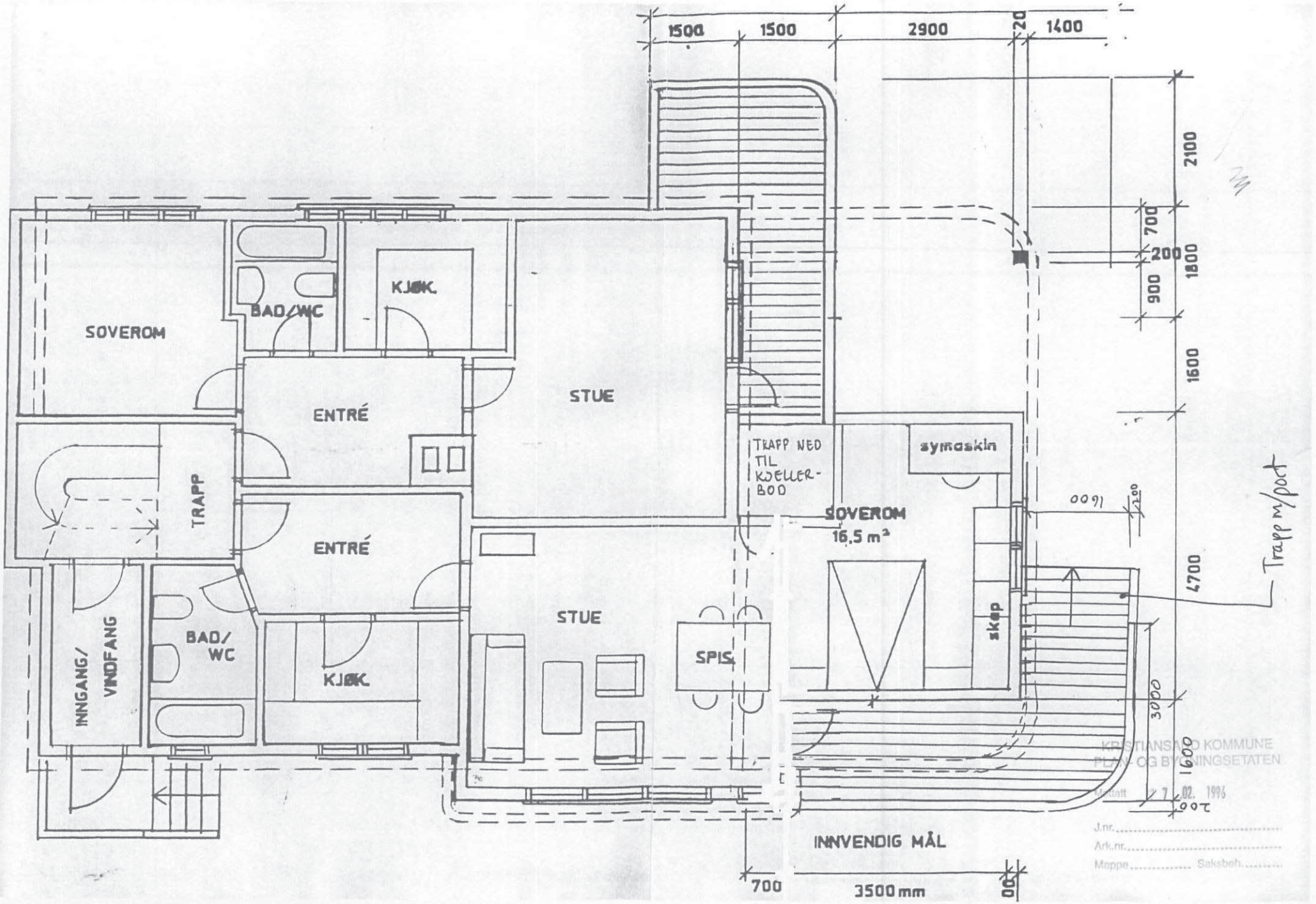
ARKITEKT
THILO SCHODER, 1938

• TILBYGG FOR SOLVEIG I. JACOBSEN •
• RANDESUNDS GATE 13 • KRISTIANSAND •
• FASADER • MÅL 1:100 •

J.nr.
Ark.nr.
Mappe ..... Saksbeh. .....

TILBYGG VED
SIVILARKITEKT MNAL
ERIK ØSTRÅDAL • TLF. 38 02 79 37
DATO : 08 • 03 • 1994 •

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


1500
1500
2900
20
1400
2100
700
200
1800
900
1600
SOVEROM
BAD/WC
KJØK.
ENTRÉ
STUE
TRAPP NED TIL KJELLER-BOD
TRAPP
ENTRÉ
STUE
SPISE
INNGANG/ VINDFANG
BAD/ WC
KJØK.
SOVEROM
16,5 m²
symaskin
skap
4700
Trapp m/port
3000
1600
INNVENDIG MÅL
700
3500 mm
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 7. 02. 1996
J.nr.
Ark.nr.
Mappe
Saksbeh.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

N

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 27.02.1996

GNR 152 BNR 1236 Målestokk = 1: 500

Adresse: Randesundsgt. 13 Kartblad: -212/162

Innmålte eiendomsgrenser

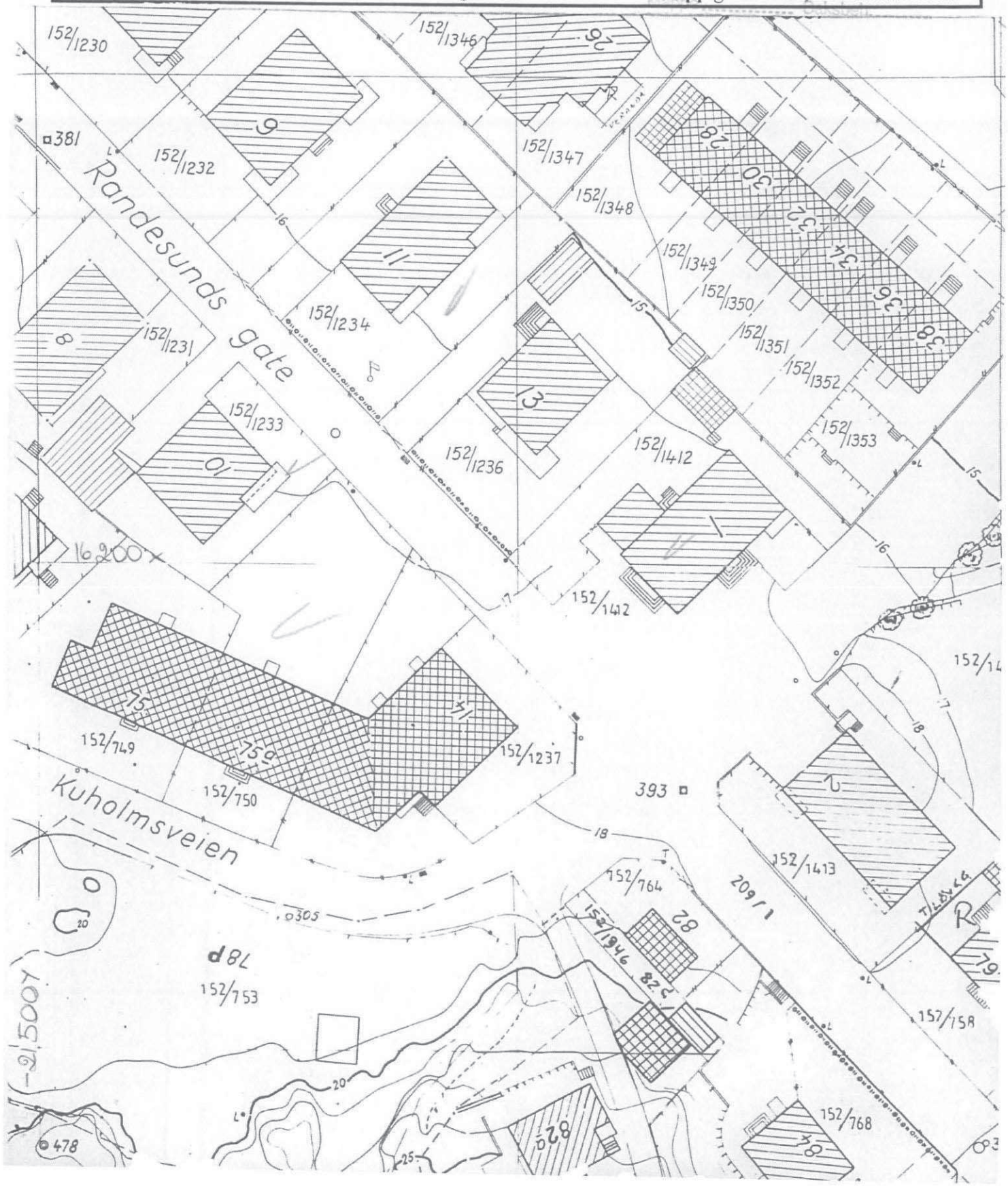
Ikke innmålte eiendomsgrenser

Dato/sign.: 27/2-96 RB

J.nr.

Ark.nr.

Topp grunnmur, kote



From: "Post Byggesak"
Sent: Tue, 23 Aug 2022 12:25:46 +0200
To: "hj@exbo.no" <hj@exbo.no>
Cc: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: Randesunds gate 13, Gnr. 152 Bnr. 1236, snr. 3 - svar på henvendelse

Viser til din henvendelse for Randesunds gate 13, Gnr. 152 Bnr. 1236, snr. 3,

Kjeller er godkjent for varig opphold, og vilkåret er at kjeller ikke blir en egen boenhet. Så lenge det er forbindelse mellom etasjene, altså trapp, er godkjenning i orden.
Da er kjelleren en del av boenheten oppe.

Med vennlig hilsen

Mary Simonsen
Byggesaksbehandler, plan og bygg.
Mobil: +47 97 16 55 47 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand
Post: Postboks 4, 4685 Nodeland

Kristiansand kommune

Fra: Helene Jensen <hj@exbo.no>
Sendt: torsdag 18. august 2022 14:44
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Emne: Randesunds gate 13, Gnr. 152 Bnr. 1236, snr. 3

Hei.
Jeg skal selge Randesunds gate 13, Gnr. 152 Bnr. 1236, snr. 3

I den forbindelse lurer vi på om kommunen anser underetasjen som godkjent som varig opphold og avskillingen mellom enhetene.

Jeg legger ved bilde av de opprinnelige tegningene fra byggetid, se vedlegg 1.

Det har tidligere blitt gitt godkjenning på bruksendring av underetasjen til varig opphold, gitt at bruksendringen ikke medfører en endring i boenheter, se vedlegg 2.

Det har jo for så vidt blitt en endring i boenhetene da det har blitt en avskillelse mellom enhetene i underetasjen, da det i dag ser ut som på bilde vedlegg 3.

Er dette bare en formulering som kan misforstås og at eiendommen slik den er i dag anses som godkjent, eller er ikke denne boligen godkjent slik det er i dag?

Vi vil bare videreformidle riktig informasjon til ny kjøper når vi skal selge denne leiligheten. Så setter pris på en tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Helene Jensen | Eiendomsmegler
M: 47 86 20 61 | T: 38 09 55 50 | hj@exbo.no
Les mer om meg på: Exbo Eiendomsmegling (exbomegler.no)

Exbo Sørlandet AS Avd. Kristiansand| Vågsbygdveien 19 | 4631 Kristiansand

Kristiansand kommune

Viktor Andersen
Randesunds Gate 2 B
4632 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/00995-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.05.2022

Randesunds gate 13 152/1236/0/0, bruksendring i kjeller - Vedtak om overtredelsesgebyr

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 1236 / 0 / 0

Plan og bygg ved byggesaksenheten har fattet vedtak etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (Pbl.) § 32-8, første ledd bokstav a) jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav a) nr. 1 ilegges Viktor Andersen et overtredelsesgebyr på kr. 5 000 for uaktsom overtredelse av pbl. § 20-2 *(Tiltak som nevnt i pbl § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse).*

Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra brevets dato, jf. pbl. § 32-8 fjerde ledd.

Saken gjelder:
Søknad om bruksendring av kjeller til boligformål ble mottatt 10.12.2021. Bygningsmyndigheten har ved besiktigelse den 25.03.2022 konstatert at tiltaket er gjennomført og tatt i bruk. Tillatelse til bruksendring ble gitt den 29.03.2022 (BYGG-21/03957).

Den 07.04.2022 ga bygningsmyndigheten forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr grunnet:

- Brudd på søknadsplikt etter pbl
- Tiltaket er tatt i bruk uten at det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

I samme brevet ble det gitt *Varsel om pålegg om ferdigstillelse.*

I forhåndsvarselet ble det opplyst at det ville kunne bli fattet vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr. Det ble også opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde De rett til å uttale Dem, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 32-8 tredje ledd.

Bygningsmyndigheten har 02.05.2022 mottatt uttalelse, sitat:

«Jeg oppfatter at det er to forhold som påpekes i brevet. 1. At arbeidet/tiltaket er utført før tillatelse ble gitt – og 2. -at leiligheten et tatt i bruk før det er søkt om og innvilget ferdigattest.

Angående det første forholdet så var undertegnede opprinnelig ikke klar over at tiltaket var søknadspliktig. Tanken min har vært at tiltaket ikke ville påvirke naboer eller andre med hensyn til fasadeendring eller liknende. Dette forholdet er beklagelig, men da jeg i forbindelse med at leiligheten skulle selges ble gjort oppmerksom på at tiltaket var søknadspliktig – ble søknad umiddelbart etablert og sendt. Samtidig ble mulige kjøpere i prospektet opplyst om manglende godkjenning. Det ble også opplyst i prospektet for salget av leiligheten at søknad om godkjenning av tiltaket var sendt kommunen. Om dette forholdet resulterer i at jeg ilegges et overtredelsesgebyr så er det forståelig. Jeg må bare beklage feilen fra min side.

Angående det andre forholdet – at leiligheten er tatt i bruk før brukstillatelse er søkt og gitt – skriver dere i brevet at dette ble konstatert ved befaring den 25. mars 2022. Jeg solgte leiligheten til ny eier den 15.03.2022 og oppfatter derfor at det er ny eier som må «svare» for dette forholdet. Ny eier ble som kjent i prospektet gjort oppmerksomme på saken om manglende godkjenning - før salget ble gjennomført. Fra megler ble det også påpekt at forholdet med manglende godkjenning ville påvirke oppnådd pris negativt. Jeg er gjort kjent med at ny eier vil sørge for søknad om ferdigstillelse»

Plan – og bygningssjefens kommentar til uttalelsen:

- Vedrørende ombygging - Det vurderes at mottatt uttalelse endrer ikke vårt syn på saken. For begrunnelse se vurderingsdel.
- Vedrørende bruk uten ferdigattest/brusktillatelse - Kommunen har bevisbyrden i disse overtredelsessakene. Ut ifra tilgjengelig salgsoppgave (vedlagt) er det klart at kjellerareal var tilrettelagt og innredet til varig opphold. Det er nærliggende å tro at daværende eier Viktor Andersen tok kjelleretasje i bruk til boligformål i all den tiden mellom ferdigstillelse av arbeidene og salg av eiendommen den 15.03.2022. Det er imidlertid ukjent for bygningsmyndigheten hvor lang periode er det snakk om, og vi kan ikke bevise at tiltaket ble faktisk tatt i bruk. Overtredelsesgebyr frafaller.

Begrunnelse for ileggelse av overtredelsesgebyr
Overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon, som plan- og bygningsmyndighetene kan ilegge ansvarlige for brudd på plan- og bygningslovgivningen. Hjemmel for overtredelsesgebyr er pbl. § 32-8. De handlinger som gebyrlegges, må ligge innenfor ordlyden i en av bestemmelsene i § 32-8 første ledd. For at bygningsmyndighetene skal kunne ilegge overtredelsesgebyr, må man finne det bevist at det er utført en handling som rammes av ett eller flere av alternativene i § 32-8 første ledd, og at overtrederen, har utvist skyld ved enten forsett eller uaktsomhet. Bestemmelsen om overtredelsesgebyr er utformet slik at den ikke skal være straff etter grunnloven § 96. Bestemmelsen skal gjøre det mulig å forfølge lovbrudd uten å kriminalisere den ansvarlige.

Objektive vilkår:
Det er rent objektivt sett foretatt søknadspliktig ombygging i kjelleretasje. Det er i foretatt følgende søknadspliktige arbeider: nytt trapp ned til kjeller, større vinduer (med lysgrav) og etablering/bruksendring til nytt bad. Arealet i kjelleren er tilrettelagt og innredet til varig opphold. Det foreligger ikke tillatelse til bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel) og ombygging etter pbl for disse arbeider

etter pbl. § 20-2 (*Tiltak som nevnt i pbl § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse*).

Forholdet er i strid med plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-2, og kan etter pbl § 32-8, første ledd bokstav a) jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav a) nr. 1 belegges med overtredelsesgebyr.

Subjektive vilkår - skyldkravet:
Etter Pbl. § 32-8 første ledd kan overtredelsesgebyr kun ilegges dersom overtredelsen er *«forsettlig eller uaktsom».* Med dette menes at den ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig. Forsett foreligger når gjerningspersonen i gjerningsøyeblikket regnet det som sikkert, eller i alle fall som mest sannsynlig, at handlingen rammes av en gjerningsbeskrivelse i pbl. § 32-8.

Uaktsomhet foreligger når overtredelsen avviker fra de krav som må kunne stilles til forsvarlig opptreden og dette kan bebreides av vedkommende. Uaktsom overtredelse foreligger når gjerningspersonen har handlet uforsvarlig. Det følger av Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355 at *«aktsomhetsnormen bør være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av bestemmelsene i loven eller forskriften er overtrådt. Utførelse av tiltak i strid med reglene i plan- og bygningsloven vil som oftest kunne konstateres å være uaktsom uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet»*.

En vurdering av uaktsomhet vil i første rekke være problematisk der det foreligger uklare regler. Slik er det ikke i denne saken.

Det må også anses som allmenn kunnskap at ombygging, nytt trapp, brannvegg og bruksendring krever en avklaring med byggesaksforvaltningen. At man ikke har sjekket dette ut, må anses uaktsomt.

Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at overtredelsen i dette tilfelle er i det minste uaktsomt.

Utmåling av gebyr
Når det er konstatert at de subjektive og objektive vilkår for å gebyrlegge er oppfylt, må gebyrets størrelse fastsettes. Det er en todelt prosess. Først må det tas standpunkt til utmålingsrammen, og dernest hvor stort gebyret skal være innenfor rammen. I følge SAK10 § 16-1, første ledd kan det kun ilegges inntil halvparten av de angitte beløpsgrenser for forsettlige eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bestemmelsen for privatpersoner

Bygningsmyndighetene vurderer at brudd på søknadsplikt i denne faller inn under følgende rammen:

SAK10 § 16-1 første ledd bokstav a) nr 1:
«inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven»

Aktuelle momenter ved utmålingen innenfor rammen er overtredelsens grovhet, graden av utvist skyld, om det foreligger gjentagelse, om overtredelsen er begått i vinnings hensikt og overtrederens økonomiske evne. Ilegges gebyret et foretak, kan det tas hensyn til foretakets økonomiske vinning og foretakets interesse i overtredelsen, jf. SAK 16-2 første til syvende ledd. Hvilke momenter som vil være relevante og vektingen av disse ved utmålingen, er fastsatt i forskriften kap. 16.

Vi vil i det påfølgende drøfte forskriftens ordlyd ut ifra denne sakens kjente opplysninger:

- *§ 16-2 første avsnitt – Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen er*

Randesunds gate 13 er et bygg med 3 leiligheter, og felles bodarealer i kjelleren. Tiltaket forutsetter endring i branncelle, og inngrep i byggets konstruksjon.

- *§ 16-2 andre avsnitt - Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e kan det legges vekt på om eventuelt pålegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l er fulgt*

Det ble ikke sendt varsel om pålegg om retting. Tiltaket ble omsøkt ved salg av eiendommen.

- *§ 16-2 tredje avsnitt - Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16- 1 første ledd bokstav a til e, g og h kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.*

Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at overtredelsen i dette tilfelle er i det minste uaktsomt.

- *§ 16-2 fjerde avsnitt - Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.*

Bygningsmyndigheten kjenner ikke til lignende saker fra før knyttet til overtrederen.

- *§ 16-2 femte avsnitt - Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst, herunder om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.*

At eiendommen nesten dobler bruksareal (BRA) vil få en høyere verdi ut ifra vanlige takseringsprinsipper og snittpriser.

- *§ 16-2 sjette avsnitt - Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører.*

Om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt er vanskelig å kommentere. Det må videre legges til grunn av selve overtredelsen og ansvaret for denne ikke er utført av en profesjonell aktør.

- *§ 16-2 syvende avsnitt - Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon.*

Bygningsmyndigheten kjenner ikke til overtrederens økonomiske situasjon.

Overtredelsesgebyr
Vi kan ikke se at det finnes formildende omstendigheter i saken. Det finnes forhold som er skjerpende i første ledd. Samtidig er tiltaket omsøkt, belagt med ansvarsrett og godkjent i ettertid, og vi legger til grunn at tekniske/brannkravene er nå på plass.

Det er på denne bakgrunn kommunen er kommet frem til den konkrete utmålingen av overtredelsesgebyret og fastleggelse av dette. Et gebyr i *«midtsjiktet»* må derfor anses som en rimelig sanksjon:

Utmålingsrammen § 16-1 første ledd bokstav a) nr. 1 er inntil kr. 10 000.

Overtredelsesgebyr ilegges på kr. 5 000.

I henhold til pbl. § 32-10 første ledd første punktum skal sanksjoner stå i rimelig forhold til ulovligheten. Det mener vi under henvisning til vurderingen over at overtredelsesgebyret gjør i dette tilfellet.

Andre opplysninger:
Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter Pbl. § 32-8 siste ledd. Overtredelsesgebyret skal betales til kommunen innen fire uker fra brevets dato, jf. Pbl. § 32-8, fjerde ledd, og må betales selv om det klages på vedtaket.

Har du/dere spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på tlf. +47 974 461 137 eller på e-post Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jf. Pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Svend-Åge Strisland
Avdelingsleder
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Plan og bygg, Byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

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

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kristiansand kommune

PROSJEKTGRUPPEN AS
Rådhusveien 36
4640 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-21/03957-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.03.2022

Randesunds gate 13 152/1236/0/0, bruksendring, brannskille - Tillatelse til bruksendring av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 1236 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	PROSJEKTGRUPPEN AS
Tiltakshaver:	Viktor Andersen

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 10.12.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av kjeller til oppholdsareal tilhørende leilighet i første etasje, snr. 1, med tilhørende fasadeendring/vinduer med lysgrav.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:
Søknad er mottatt 10.12.2022. Søknaden omfatter bruksendring av kjeller til oppholdsareal tilhørende leilighet i første etasje, snr. 1, og fasadeendring/større vinduer i kjeller.

BRA i kjeller (ut ifra plantegninger) er 28,3 m². Samlet BRA for leilighet er 72,1 m².

Befaring:
Det er foretatt rutinemessig befaring i saken. Det ble konstatert at omsøkt tiltak er tatt i bruk. Saken følges opp videre av Avdeling for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Bilder vedlagt. Dette til orientering.

Gjeldende plangrunnlag:
Kommuneplan for Kristiansand (2011-2022), formål: Bebyggelse og anlegg – nåværende.

TEK17
Fra 01.01.2016 ble regelverket forenklet når det gjelder å bygge om eller leie ut deler av egen bolig. Forenklingen gjelder imidlertid ikke ved ombygging for opprettelse av egen boenhet. Generelt kan sies at forenklingen opprettholder kravene til sikkerhet, men lemper på kravene til bl.a. energi, tilgjengelighet, radon, takhøyde, utsyn og dagslys.

Det foreligger brannprosjektering i saken.

Omsøkt bruksendring innebærer fasadeendring i kjelleretasje, med lysgrav. Det er montert sidehengslet, innadslående vinduer som rømningsvinduer.

Rømningssikker lysgrav skal være utformet slik at den ikke gjør det vanskelig å rømme gjennom kjellervinduet. Minste avstand fra kjellerveggen til frontveggen av lyskassa for innadslående vinduer skal ikke være mindre enn 0,5 m. Lysgrava kan ikke være mer enn 1,0 m dyp. Tiltaket oppfyller disse kravene.

Lysgrava skal kunne brukes om vinteren og må sikres mot tildekking av snø. Snømåking regnes ikke som tilstrekkelig. Et aktuelt tiltak kan være å montere takutstikk over lysgrava. Takutstikk som krager inntil én meter ut fra fasaden, regnes ikke med i arealberegningen/byggets «fotavtrykk». Lysgraver skal sikres mot snubling med for eksempel kantstein e.l. Disse kravene må ivaretas. Bekreftelse skal sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Rømningsvinduer i kjeller kan ikke være mer enn en meter over gulvet, med mindre det er en fastmontert benk eller lignende under vinduet. Dette kravet må ivaretas. Bekreftelse skal sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Iht. tegningene som her godkjennes skal det være tilgang til omsøkte arealer direkte fra eksisterende boareal. Plan og bygg vurderer at tiltaket slik det er beskrevet er innenfor kravene til bruksendring av areal fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eksisterende boenhet, oppført før 2011.

Vi gjør oppmerksom på at det ved utleie skal dokumenteres radoninnhold i inneluft (krav fra Statens strålevern).

Estetiske krav:
Bruksendring innebærer fasadeendring i kjelleretasje.

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2. Plan og bygningssjefen har lagt mottatte fasadetegninger og beskrivelse til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Det er ikke spesielle vernehensyn knyttet til aktuelt GBR. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist akseptabelt tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Våtrom:
Det minnes om at rørleggerarbeider skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet ved marked og myndighetsseksjonen før arbeidet igangsettes, jf.

sanitærreglement for Kristiansand kommune.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. NML § 8-12. Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Parkering og uteareal:
Uendret.

Avkjørsel:
Uendret.

Eiendomsforhold:
Det gjøres oppmerksom på at endringer på seksjonerte eiendommer medfører at eiendommen bør reseksjoneres.

Godkjenning av ansvarsrett som selvbygger
Det er søkt personlig ansvarsrett som selvbygger for tiltakshaver Viktor Andersen, funksjon UTF tømrerarbeider. Som kompetanse er oppgitt *«egen utdannelse og/eller praksis (kurs)»*. Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder, vil bli utført i samsvar med bestemmelsene gitt i plan- og bygningsloven m/forskrifter. Vi finner å kunne godkjenne omsøkt ansvarsrett som selvbygger, tiltaksklasse 1 jf. SAK10 § 6-8.

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

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

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

Bruk av underleverandører:
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del. Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. ”Som bygget” tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
3. Bekreftelse jf. avsnitt *TEK17*

Det minnes i tillegg om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent ferdigmelding innvendig VA kan vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Gebyr
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021. Byggesaksgebyr frafaller grunnet oversittelse av saksbehandlingsfristen.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
Selvbygger SAK10 § 6-8	5090	2 500
Totalt gebyr å betale		2 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på tlf. +47 974 61 137 eller på e-post dalibor.premovic@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Dalibor Premovic
Saksbehandler/Jurist

Jens Daniel Vinvand
Saksbehandler/Jurist
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

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

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

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

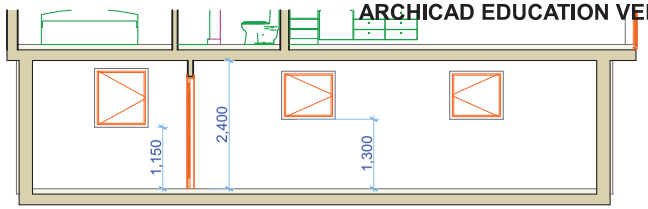
Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Vedlegg:
Site plan
Tegning nytt snitt

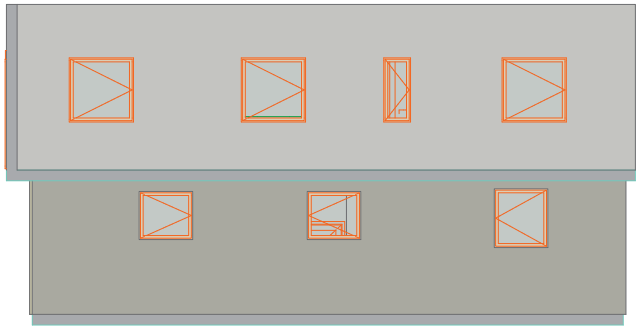
IMG_3603
IMG_3600
IMG_3601
IMG_3602
IMG_3599
IMG_3605
IMG_3606
IMG_3604

Kopi til:
Viktor Andersen

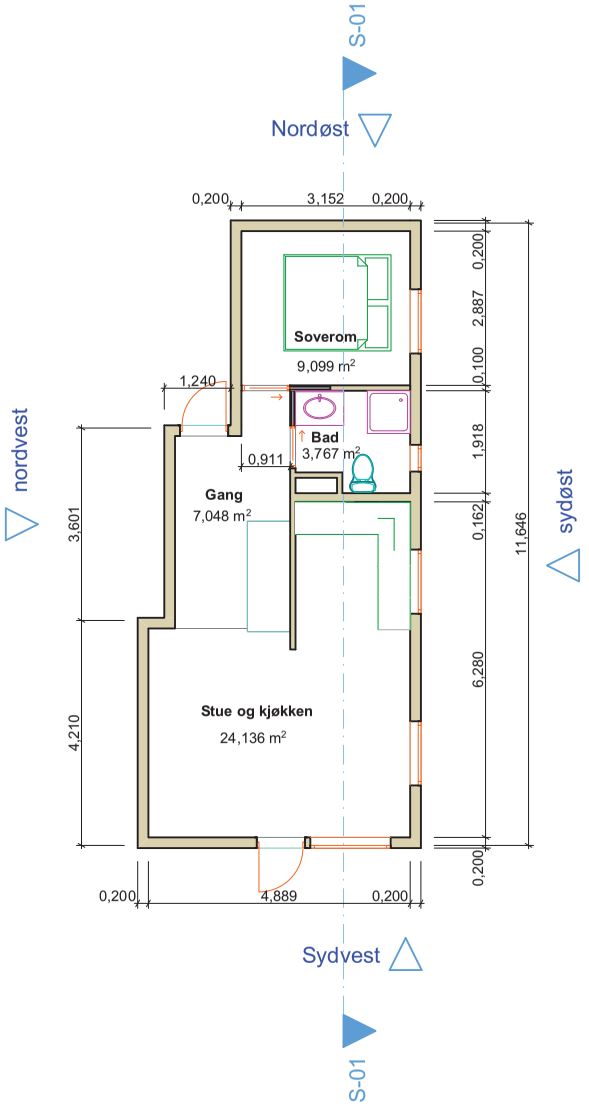
ARCHICAD EDUCATION VERSION

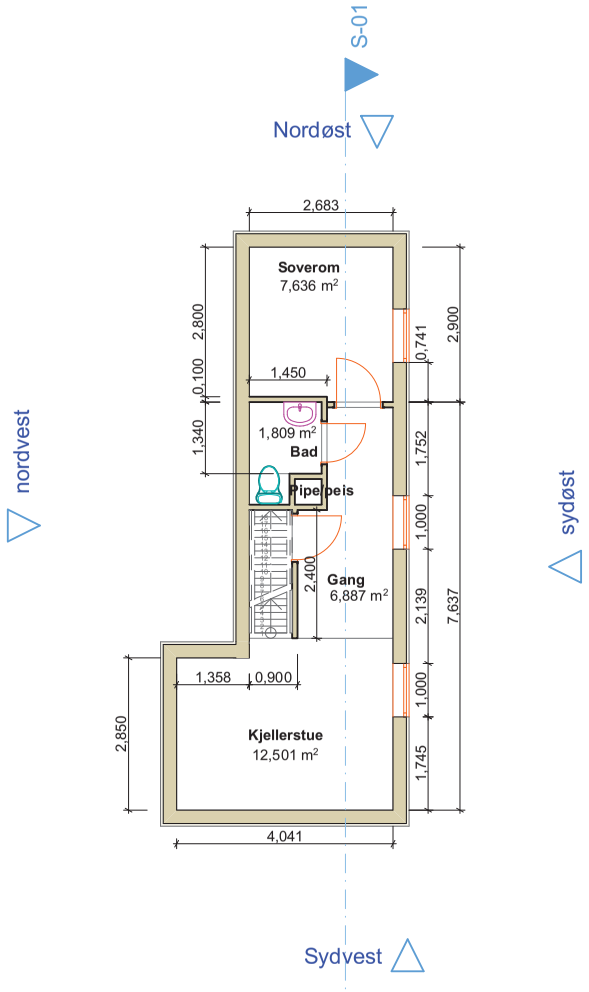


S-01 Snitt kjeller 1:100



sydøst 1:100





1. 1. etasje 1:1000. Kjeller 1:100

Kjeller, Viktor og Hanne

Randesunds gate 13
4632 Kristiansand S.

Drawing Name
Kjeller, Snitt kjeller, 1. etasje, sydøst

Drawing Status

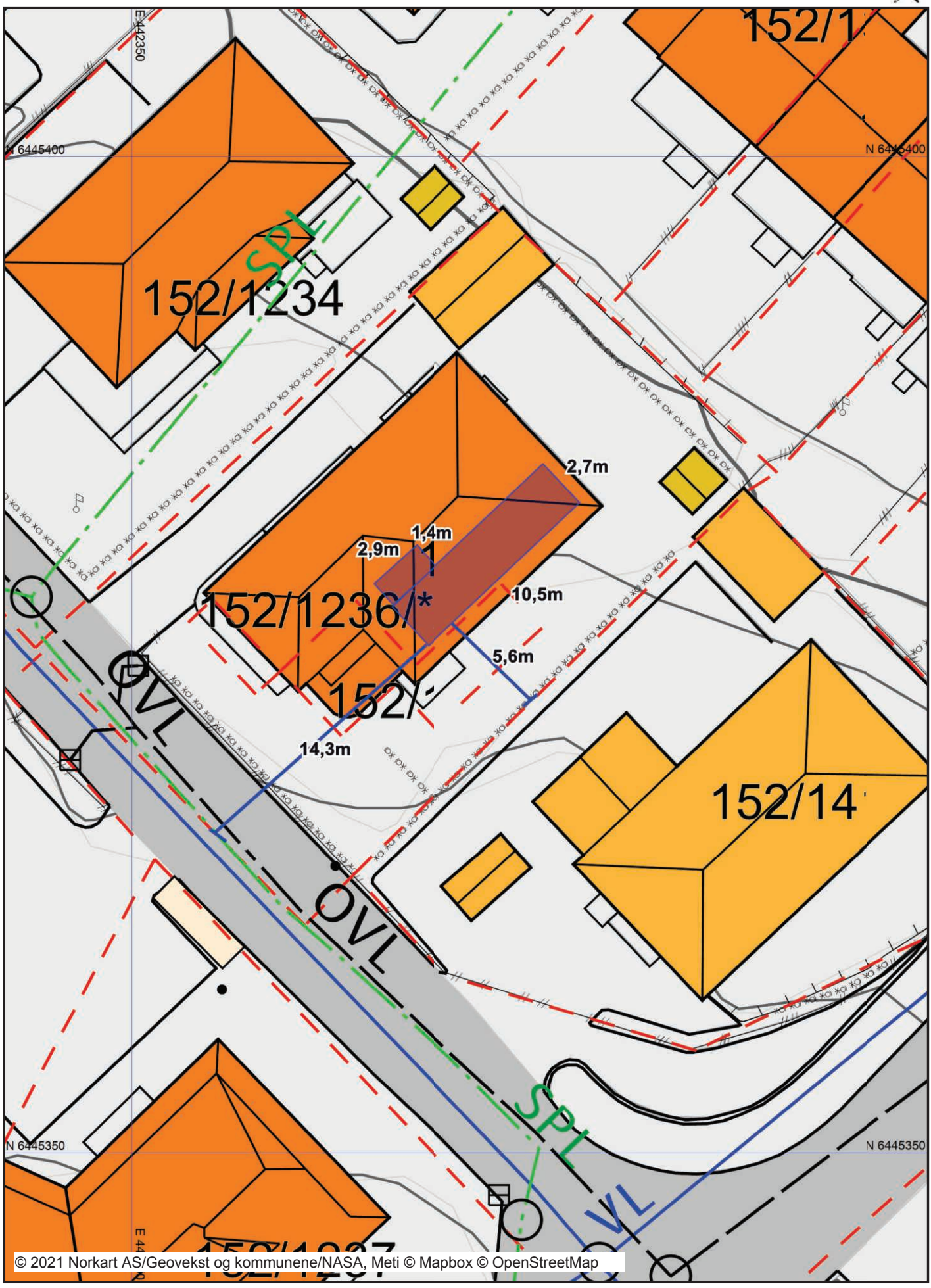
Tegnet av: Ida Andersen
Dato: 09.12.2021

Drawing Scale
1:100

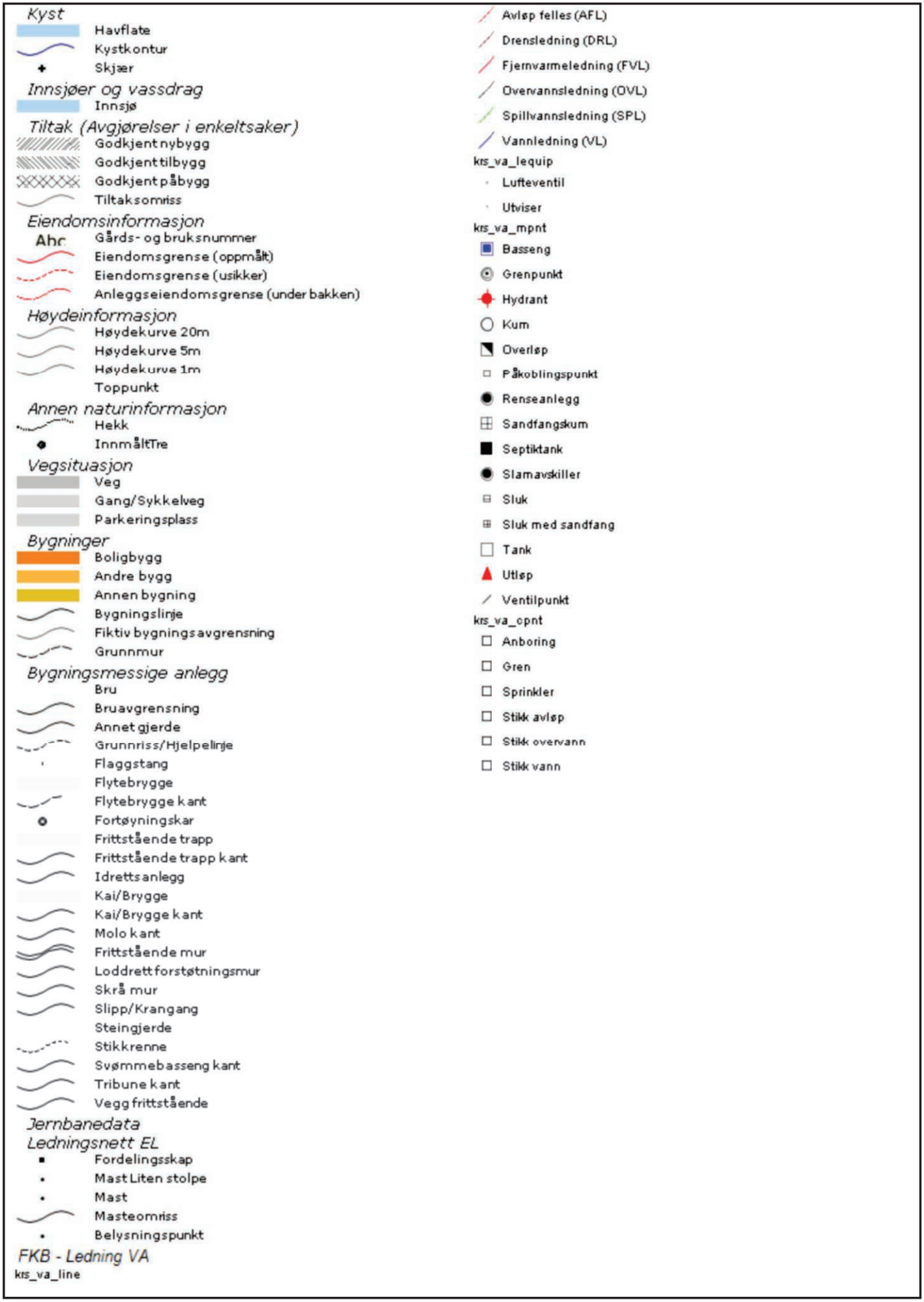
Layout ID
A.01.1
Revision

Randesunds gate 13

Dato: 24.11.2021 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



Kristiansand kommune

Kristian Slettebøe
Ravnedalsveien 13
4616 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00610-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.05.2021

Randesunds gate 13 gnr/bnr 152/1236. Bruksendring- ferdigattest.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 1236 / 0 / 3
Tiltakshaver: Kristian Slettebøe

Vedtak

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for tillatelse til bruksendring av kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel slik det er beskrevet i tillatelse av 26.03.2021.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
Byggesaksbehandler

Lene Sørensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

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

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kristiansand kommune

Kristian Slettebøe
Ravnedalsveien 13
4616 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00610-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.03.2021

Randesunds gate 13. Gnr/bnr 152/1236. Tillatelse til bruksendring av kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 1236 / 0 / 3
Tiltakshaver: Kristian Slettebøe

Vedtak

Søknaden behandles av plan og bygg ved byggesaksenheten etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Det vises til søknad datert 23.02.2021 om bruksendring av kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket ligger i kjelleretasjen i en tre-mannbolig på Lund.

Søknaden omfatter bruksendring av kjellerrom til henholdsvis to soverom på 7,9 m2 og 7,4 m2m, kjellerstue på 14 m2 og bad på 4,7 m2. Begge soverommene har vinduer som tilfredsstiller kravene til rømningsvei.

Rommene som søkes bruksendret er forbundet med hoveddel gjennom en intern trapp til boligens 1. etasje. Bruksendringen medfører ikke en endring i boenheter.

Tiltaket er nabovarslet til de to øvrige berørte seksjonseierene og det foreligger ingen merknader til tiltaket jf. pbl. § 21-3.

Tiltaket godkjennes på bakgrunn av søknad med vedlegg datert 23.02.2021 og etterfølgende opplysninger datert 21.03.2021 etter plan- og bygningslovens pbl. § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gjeldende planstatus:
Tiltaket ligger i et område som er uregulert og det er Kommuneplanen for Kristiansand vedtatt 22.06.2011 som er gjeldende plangrunnlag. Tiltaket er plassert i et område som i kommuneplanen for Kristiansand er avsatt til boligbebyggelse. Tiltaket er i tråd med formålet i kommuneplanen.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknad 23.02.2021 og etterfølgende opplysninger datert 21.03.2021.

Før tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til adresse: Plan og bygg, postboks 4, 4685 Nodeland, sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
Bruksendring	5082	7 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		8 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
saksbehandler

Lene Sørensen
sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg skjema: ferdigattest-2020.pdf

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

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

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

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

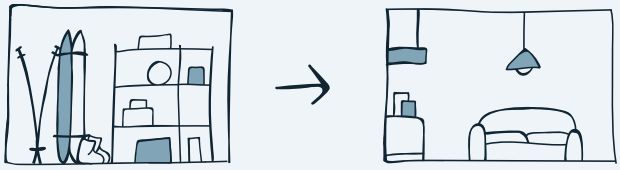
Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir
endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Søknad om bruksendring

Du kan bare bruke dette skjemaet hvis du skal gjøre om rom inne i boenheten din fra tilleggsdel til hoved-del eller omvendt. For eksempel gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).

Du kan ikke bruke skjemaet hvis endringene krever bruk av ansvarlig søker. Da må du bruke fagpersoner i hele søknads- og byggeprosessen.

For eksempel:
Du skal gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).



Kryss av for endringene du vil gjøre:

Skal du sette inn innvendig trapp?
Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.
☐ Ja ☑ Nei

Skal du endre på bærende vegg(er) eller bærende konstruksjoner?
Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.
☐ Ja ☑ Nei

Skal du sette inn eller fjerne vindu eller dør i yttervegg?
Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.
☑ Ja ☐ Nei

Skal du gjøre andre fysiske endringer av rommet/rommene?
Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.
☑ Ja ☐ Nei

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Det skal lages to soverom, et oppholdsrom og et vaskerom. Vinduene i soverommene vil bli byttet ut med noen større vinduer.

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

☐ Ja, søknad er vedlagt ☐ Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt ☑ Nei, jeg trenger ikke

Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»
dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen. Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

A. Hvilken eiendom skal du bruksendre på?

Veiviseren steg 1

Adresse: Randesunds gate 13	Gårdsnummer: 152	Bruksnr: 1236
Postnr/sted: 4632 / Kristiansand	Festenr:	Seksjonsnr: 0 og 3
Kommune: Kristiansand		

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker?

Veiviseren steg 1

Navn: Elisabeth Slettebøe's Dødsbo ved Kristian Slettebøe Oda Hansen og	Telefon: 95009416 / 90840460
E-post: kristian.1997@live.no / hansen.oda@hotmail.com	Mobil: 95009416 / 90840460
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bruksendre): Ravnedalsveien 13, 4616 Kristiansand / Smalgangen 23, 0188 Oslo	

C. Hva blir korteste avstand?

Veiviseren steg 3

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra rommet/rommene du skal endre til:

Nabogrense: 3,6 m

D. Kan bruksendringen være i konflikt med omgivelsene?

Veiviseren steg 3

Er rommet/rommene du skal bruksendre i nærheten av høyspent kraftlinje?	☐ Ja	☑ Nei
Bruksendrer du i et flom-, ras- eller skredutsatt område?	☐ Ja	☑ Nei
Er bygningen du skal bruksendre verneverdig eller et kulturminne?	☐ Ja	☑ Nei

Husk vedlegg!
Svarer du ja på noen av disse må du legge ved søknad om dispensasjon eller tillatelse/vedtak.

E. Vil bruksendringen føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?

Veiviseren steg 3

☑ Nei

☐ Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel fra følgende type vei (Sett kryss):

☐ Riksvei eller fylkesvei	Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen
☐ Kommunal vei	Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra kommunen
☐ Privat vei	Husk **vedlegg** som viser at veirett er dokumentert og tinglyst

F. Vedlegg

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon.

Hvilke tegninger har du lagt ved?
Du må legge ved tegninger som viser alle endringene du vil gjøre. Tegningene skal vise dagens situasjon og alle endringer du har tenkt å gjøre. Ta utgangspunkt i siste godkjente tegninger kommunen har i byggesaken din.

? Veiviseren steg 4

Må alltid legges ved:

- [x] Jeg har lagt ved situasjonskart hvor det jeg skal bruksendre og avstand til nabogrense fra punkt C er tegnet inn.
- [x] Jeg har lagt ved en plantegning av etasjen(e) jeg skal bruksendre. Tegningen viser hvilke rom jeg vil endre, hva jeg skal bruke rommene til og hvor store disse rommene er.
- [x] Jeg har lagt ved en snittegning av rommet/rommene jeg vil endre. Snittet viser romhøyde og eventuell plassering av nye vinduer og dører i yttervegg etter endringen.

Må legges ved hvis du endrer fasade:

- [x] Jeg har lagt ved fasadetegninger siden det blir synlige endringer på utsiden av bygningen (f eks vinduer eller dører). Alle fasader som har blitt endret er vedlagt.

? Veiviseren steg 5

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- [ ] Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- [ ] Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f. eks. kvitteringer)
- [ ] Eventuelle merknader fra naboer
- [ ] Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:
(F.eks hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt D eller E)

- [ ] Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)
- [ ] Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

Andre vedlegg:

Totalt antall vedlegg:

4

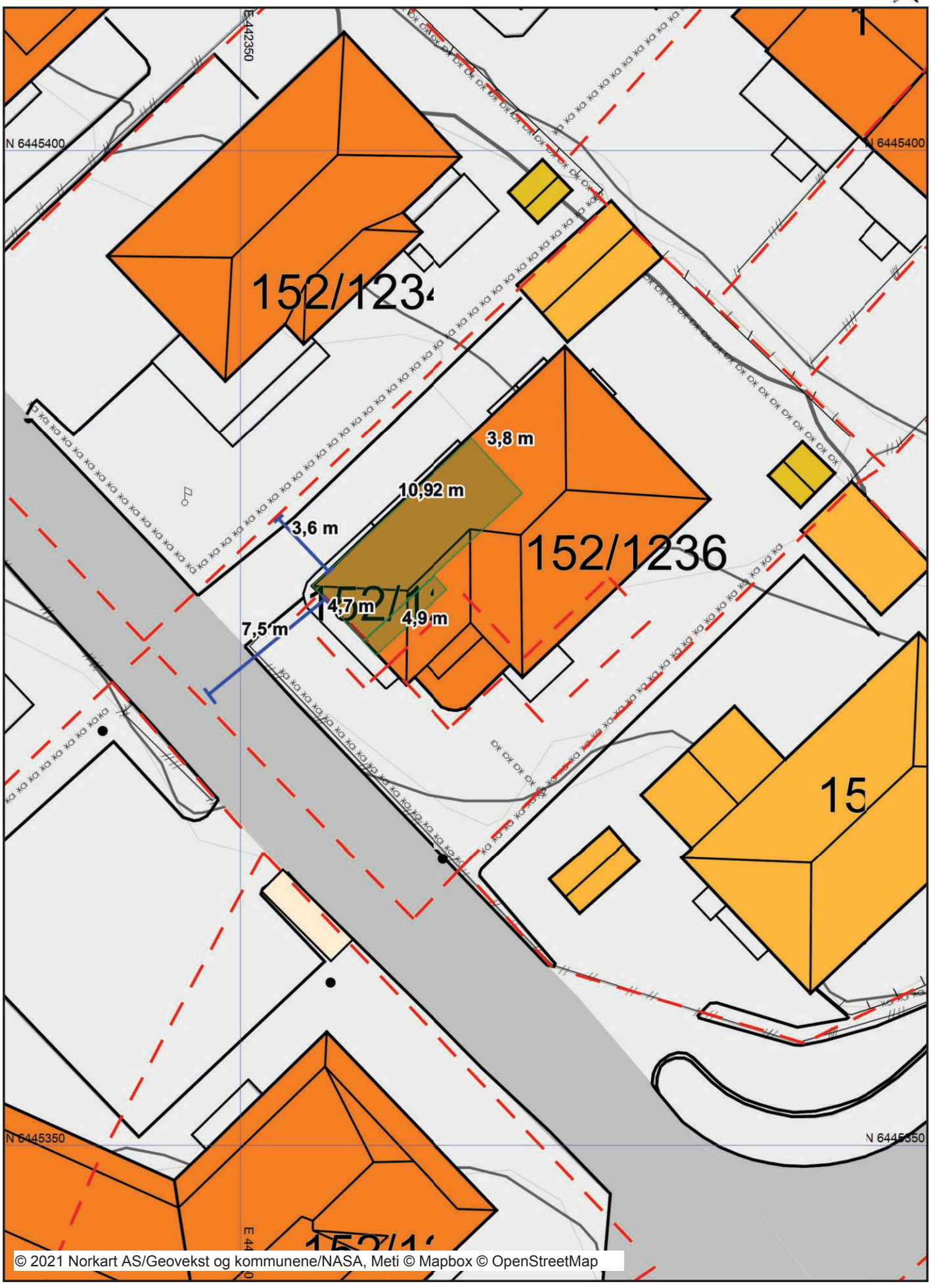
G. Underskrift

Dato: 18.02.2021	Underskrift: Oda S. Hansen

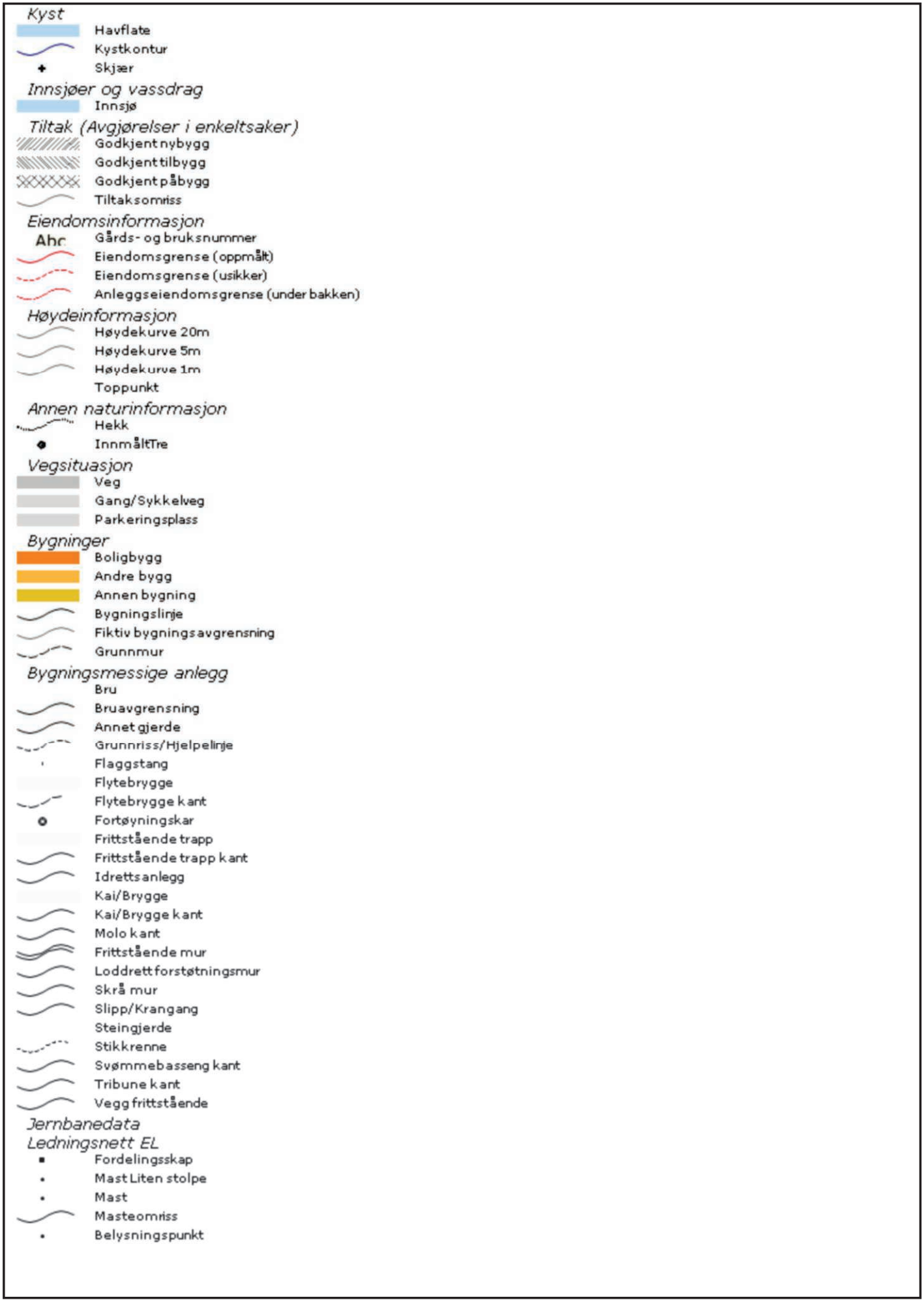
Randesunds gate 13

Dato: 19.02.2021 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N

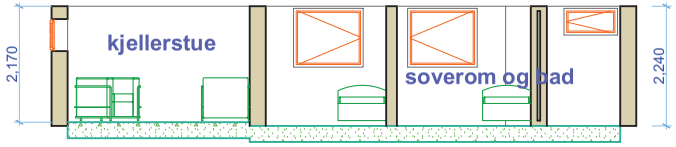
N



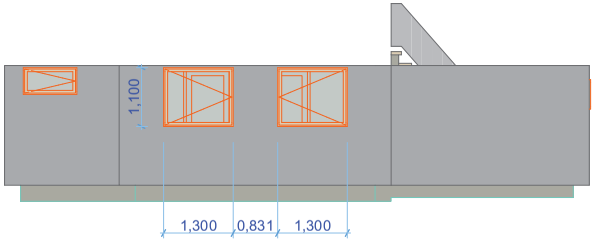
Tegnforklaring



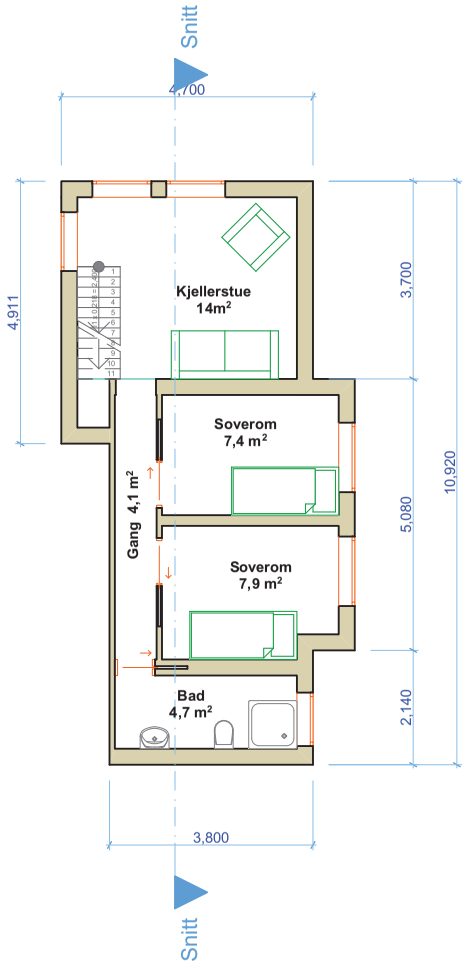
ARCHICAD EDUCATION VERSION



1. Snitt 1:100



2. Fasade nord vest 1:100



0. Kjellerplan 1:100

Randesunds gate Kjeller

Randesunds gate 13
4632 Kristiansand

Drawing Name
Snitt, Kjellerplan, Fasade nord vest

Drawing Status

Modified by
Ida Andersen

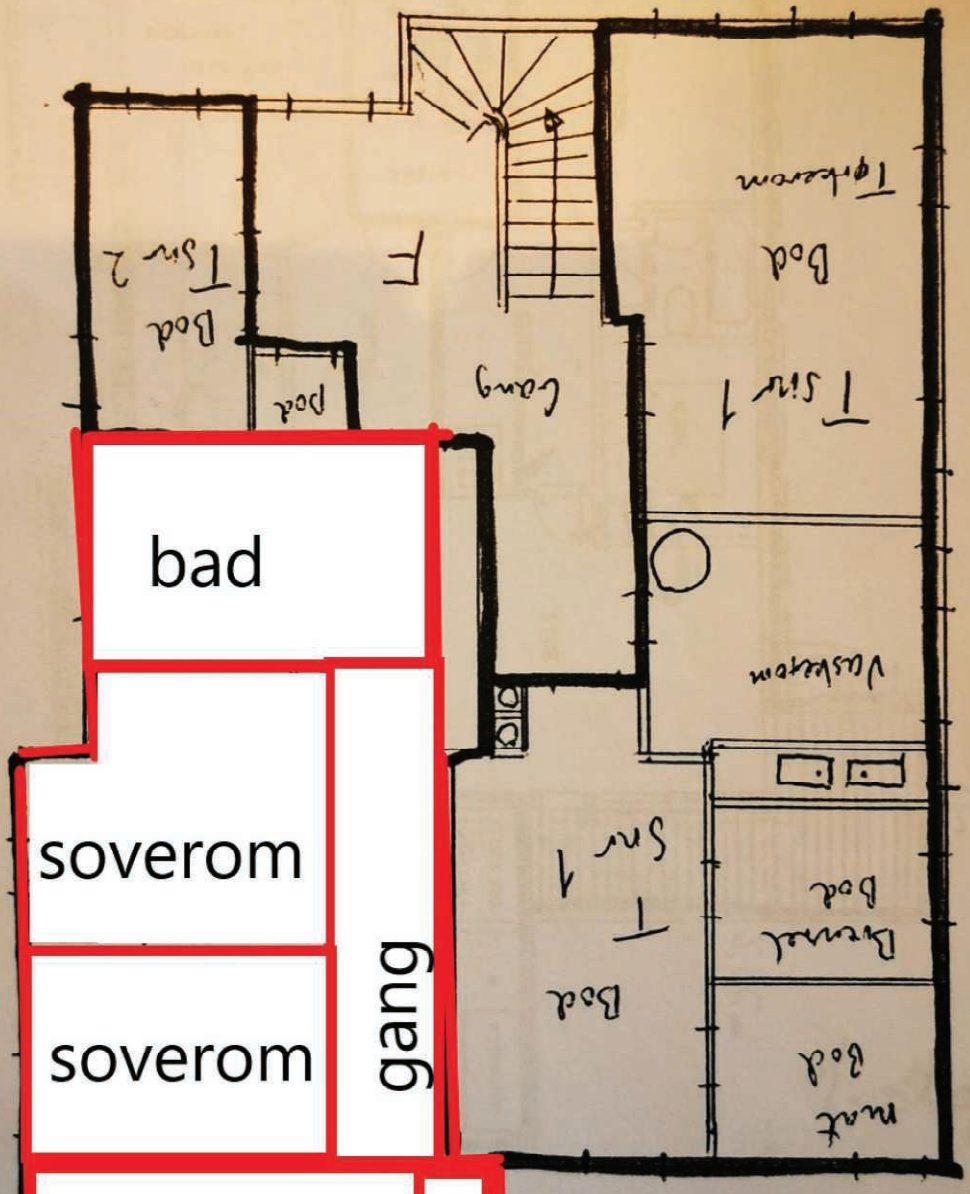
Date 10.02.2021

Drawing Scale
1:100

Layout ID
A.01.1

Revision

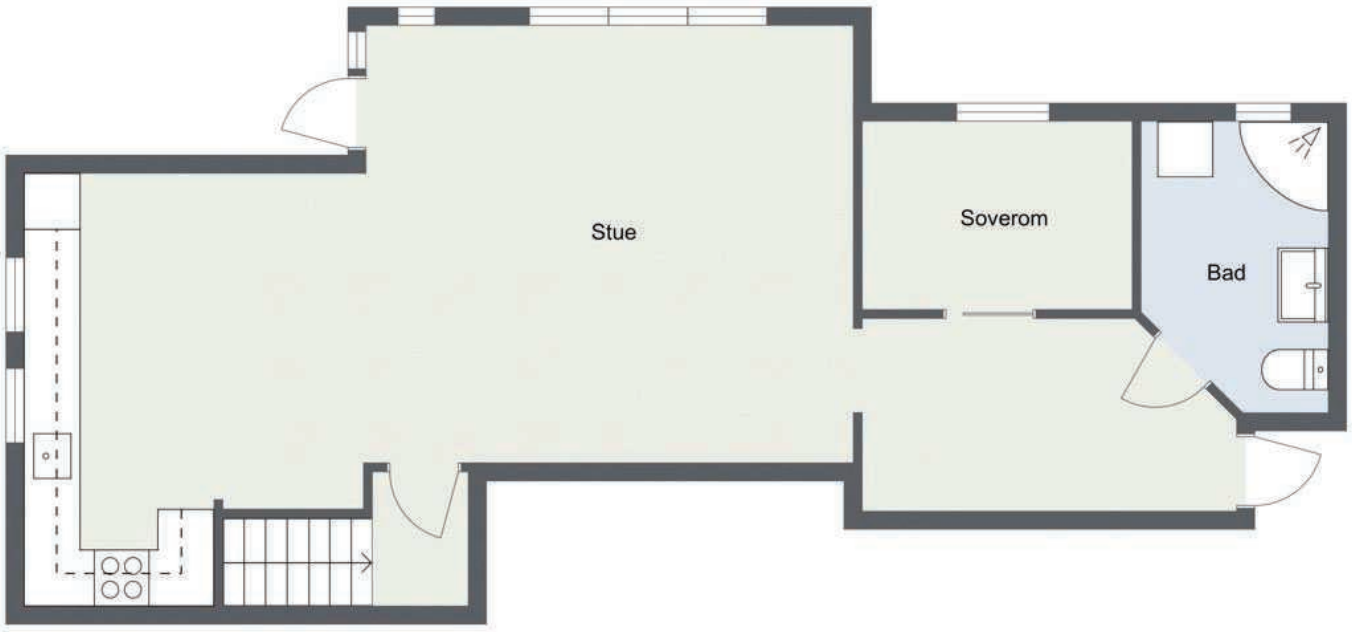
Kjeller



Randersundsgt 13
Gnr 152 bnr 1236
plan: Kjeller
Vedlegg 3 av 6

PRIVATMEGLEREN

1 Etasje



Dette er kun et utkast og inspirasjon.
Megler kan ikke gi noen garantier for hva som er bærevegger etc.

image day

Randesunds gate 13

Nabolaget Galgeberg/Kuholmen - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	20 min 1.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	24 min 1.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 99 elever, 9 klasser	25 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	23 min 1.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min 1.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	19 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kuholmen Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 3.5 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 0.6 km
Kuholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Marvika Torv	11 min
Rema 1000 Lund	11 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	6 min
Vitusapotek Lund	11 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Kristiansand stadion	4 min
Wilds Minne skole	9 min
CrossFit Kristiansand	11 min
Fresh Fitness Lund	12 min

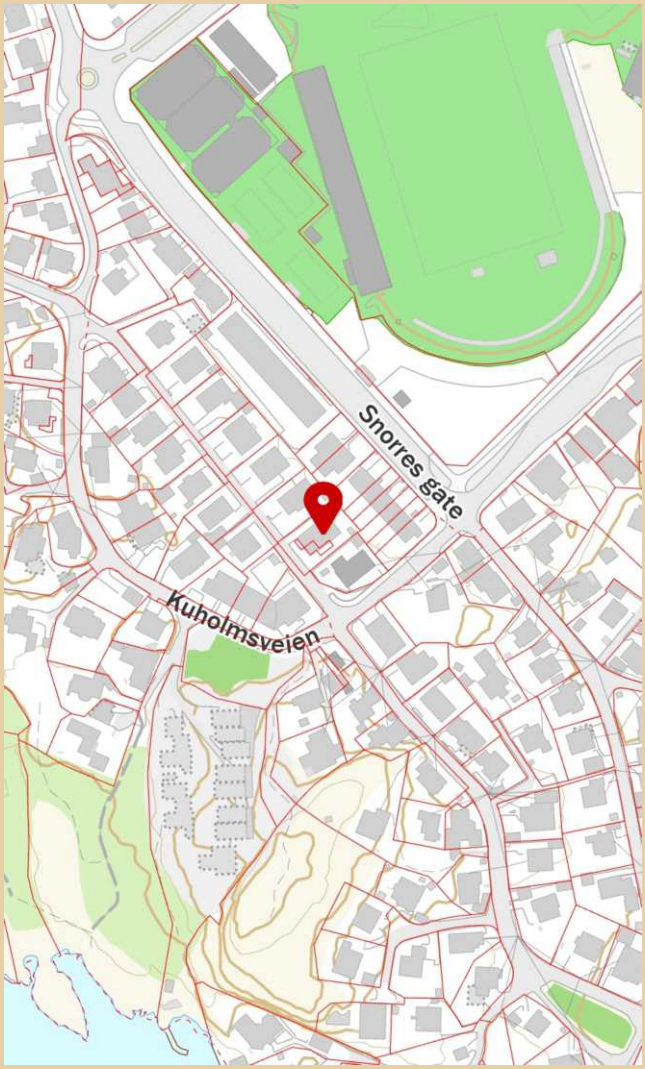
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2025

Randesunds gate 13

Nabolaget Galgeberg/Kuholmen - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 191 elever, 11 klasser	20 min 1.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	24 min 1.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 99 elever, 9 klasser	25 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	23 min 1.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min 1.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	19 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kuholmen Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 3.5 km
Kristiansand Kjevik	20 min

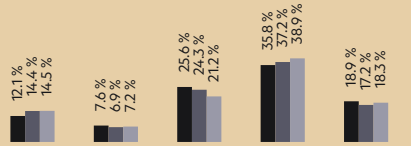
BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 0.6 km
Kuholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Marvika Torv	11 min
Rema 1000 Lund	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg/Kuholmen	1 260	665
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Kristiansand stadion	4 min
Wilds Minne skole	9 min
CrossFit Kristiansand	11 min
Fresh Fitness Lund	12 min

«Fint og flott, et lite stykke å gå til sentrum og universitet, men VELDIG fint, hyggelig, rolig og gode fasiliteter.»

— Sitat fra en lokalkjent

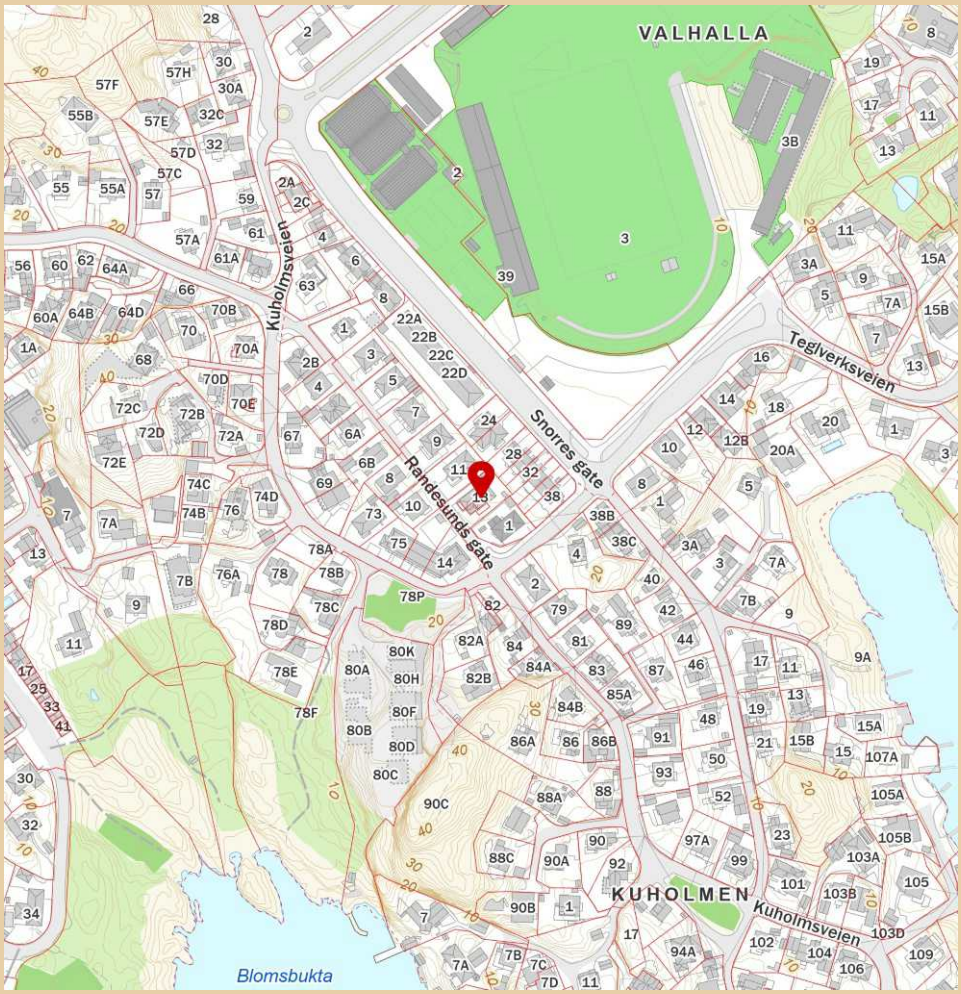
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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 2025

Randesunds gate 13

Nabolaget Galgeberg/Kuholmen - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	20 min 1.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	24 min 1.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 99 elever, 9 klasser	25 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	23 min 1.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min 1.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	19 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kuholmen Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 3.5 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 0.6 km
Kuholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Marvika Torv	11 min
Rema 1000 Lund	11 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	6 min
Vitusapotek Lund	11 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Kristiansand stadion	4 min
Wilds Minne skole	9 min
CrossFit Kristiansand	11 min
Fresh Fitness Lund	12 min

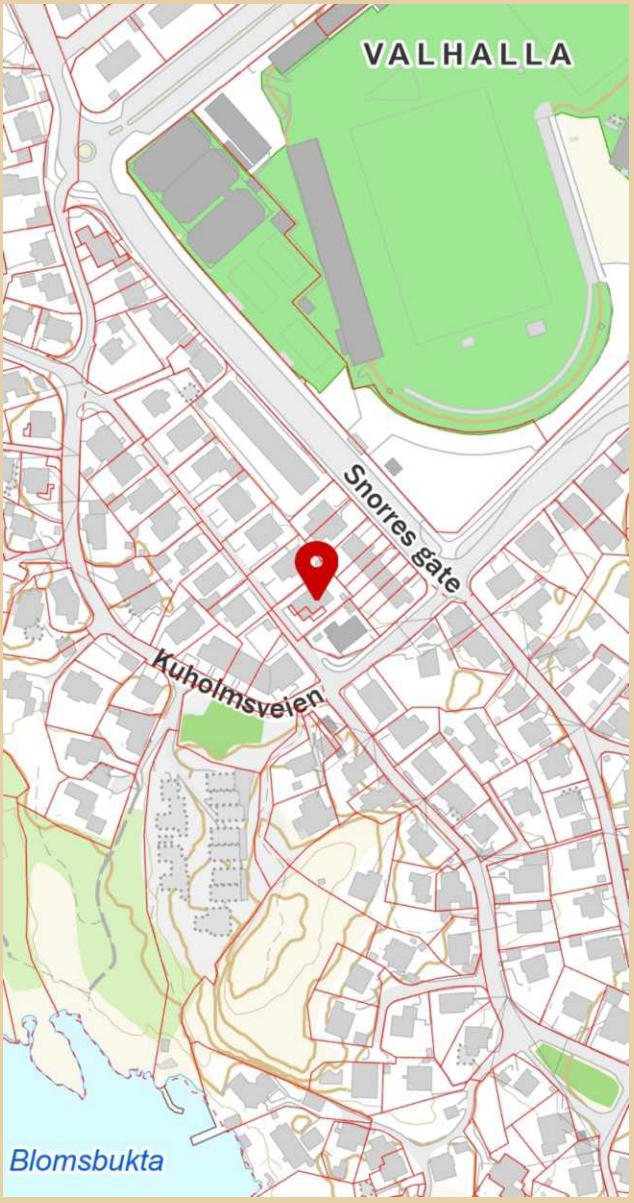
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Randesunds gate 13, 4632 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 1236, Snr. 1, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250239

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jørgen Jacobsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 954 18 126

E-post: jorgen.jacobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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