

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 790 000,-
Omkostn.: Kr 196 100,-
Total ink omk.: Kr 7 986 100,-
Selger: Fedor Volkov
Aleksandra Maltseva

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 179/250 kvm
Tomtstr.: 865.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 356
Oppdragsnr.: 1411250243

Flott påbygd enebolig innerst i blindvei | Barnevennlig | 4 sov | 2 bad - Stor hage

Denne flotte påbygde eneboligen ligger i et ettertraktet og barnevennlig område på Odderhei, med nærhet til både sjøen og Kristiansand sentrum. Boligen har 4 romslige soverom, 2 moderne bad og en stor, solrik hage med en terrasse på hele 55 m² – perfekt for utendørs aktivitet og avslapning. Eiendommen ligger i en rolig blindvei, med enkel tilgang til fotballbane og lekeplass. Området har flere barnehager og skoler, samt lysløyper, golfbane og Tømmerstø brygge. I tillegg er en dagligvarebutikk rett i nærheten. Boligen har også dobbel garasje, noe som gir god lagringsplass.

Verdt å merke seg:

- 4 soverom
- Stor kjellerstue
- 2 romslige bad og 1 vaskerom
- Dobbelt garasje
- Stor hage med terrasse
- Nydelig solrik tomt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	65
Energiattest	120
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA - e: 71 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 179 m² Stue, kjøkken, 2 bad, bod og 4 soverom

BRA-e: 38 m² Kjellerstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

865.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er romslig og lettstelt, med en stor hage som gir rikelig plass til både lek og avslapning. Den er omkranset av grønne trær og busker som gir både skjerming og en naturlig, fredelig atmosfære. På den solrike terrassen på ca 55 m² er det god plass til utemøbler, grill og annet hageutstyr, perfekt for hyggelige stunder utendørs. Hagen tilbyr flere muligheter for utendørsaktiviteter og har et godt potensial for å tilpasses etter egne ønsker. Dette er en ideell tomt for både barnefamilier og dem som ønsker en

plass til å slappe av i rolige omgivelser. Tomten grenser mot stort grøntområde.

Beliggenhet

Denne eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet innerst i blindvei på Odderhei – et område som kombinerer det beste av to verdener: nærhet til både sjøen og bylivet. Her bor du med kort vei til flotte badeplasser, båtliv og gode solforhold, samtidig som du enkelt tar deg inn til sentrum av Kristiansand for å nyte det urbane tilbudet.

Boligen ligger innerst i en rolig blindvei på grensen til friområde, noe som gir minimalt med trafikk og en trygg atmosfære. Fra eiendommen er det en praktisk snarvei til både fotballbane og lekeplass – perfekt for barnefamilier.

Området er kjent for å være svært barnevennlig, med flere lekeplasser, barnehage og barneskole i umiddelbar nærhet. I tillegg finner du flotte turområder, lysløyper, en golfbane og Tømmerstø brygge i nærheten – alt du trenger for en aktiv og innholdsrik hverdag.

Dagligvarebutikk med godt utvalg ligger også bare en kort spasertur unna – her får du det meste du trenger i det daglige.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Bygningen har malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.
- Terrasse og veranda i front av boligen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
- Bygget er oppført med støpt plate på mark og trebjelkelag mot boden.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- I underetasjen er boden innredet som trimrom/hobbyrom.
- Innvendig har boligen malte dører av tre.

Bad 1

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

- Veggene har overflater av fliser og plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilering.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

Bad 2

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tekniske installasjoner

- Deler av de innvendig vannledningene er av kobber fra byggeår andre deler av nyere dato med rør i rør system.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur av blokker.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark. De deler av boligen som ligger under terrenget har klaring mot terrenget og vil derfor ikke bli påvirket av overvann.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
- Eier opplyser at det er nye vann og avløpsrør i forbindelse med tilbygget.
- Boligen er tilkoblet tank med kvern og pumpe.

Lovlighet - Enebolig

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2018

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Fremtind DNB - 27380334

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

- Ja, kun av faglært. Total renovasjon av bad i 2023. Tak, vegger, gulv, membran, rør, elektro, fliser, innredning. Arbeid utført av Ko-as AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Totalrenovert.

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

- Ja, kun av faglært. Renovasjon av kloakk/avløp. Arbeid utført av Sultzer.

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

- Totalt renovert i 2021. Ny pipe, nytt beslag på taket, nytt ildsted med peis.

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

- Enkelte år kunne maur observeres i utvendige blomsterpotter, det ble fort løst med 1-2 ganger bruk av vanlige midler mot maur, kjøpt i Plantasjen.

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

- Ja, kun av faglært. Terrasse fra 2021. Arbeid utført av Byggmester SAS

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre

deler av boligen?

- Tilbygg samt total renovasjon kjøkken/spisestua. Utfyllende dokumentasjon med tegninger foreligger i Kristiansand kommune sitt arkiv. BYGG-20/02912. Arbeidet med tomt og mur er utført av Anleggspartner Sør AS. Tilbygget prosjektert og bygget av byggmester S.A.Sødal AS.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ferdigattest for tilbygg 03.02.2022.

Tilleggs kommentar:

Dørene i garasjeporten er i stand. Har ikke prøvd å reparere det. I forbindelse med tilbygg og tomt arbeid ble det installert to nye vannkraner en fra kommunal nett og en hovedkran inn i huset, samt ny kloakkrør, inspisert og etterisolert el-ledning til huset.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, 2 bad, bod og 4 soverom

Underetasje: Kjellerstue

Terrasse på 55 m²

Dobbel garasje på 33m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Dører

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Vannledninger - plast

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i dobbel garasje og på tomt. Dørene i garasjeporten er i stand.

Solforhold

Eiendommen byr på svært gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind DNB

Polisenummer

27380334

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk ligger i gjennomsnitt på ca. 17 867 kWh pr. år.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 790 000

Kommunale avgifter

Kr 21 350

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Eiendomsskatt utgjør kr 7831,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 930 789

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 723 156

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 356 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/96/356:

24.09.1992 - Dokumentnr: 10567 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Med flere bestemmelser

05.05.2025 - Dokumentnr: 493897 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

06.04.1990 - Dokumentnr: 5158 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:96 Bnr:281
Areal 867 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 98078 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:96 Bnr:356

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.09.1992 uten mangler. Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 03.02.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1992.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og er regulert av plan nr. 461 Odderhei. Grenser til grøntområde.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieeenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

194 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

196 100 (Omkostninger totalt)
212 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
214 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 986 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 002 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 004 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 196 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
1 990 Stylist før fotograf. Anbefalt av fotografen i dag :)
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 148 025

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

14.05.2025





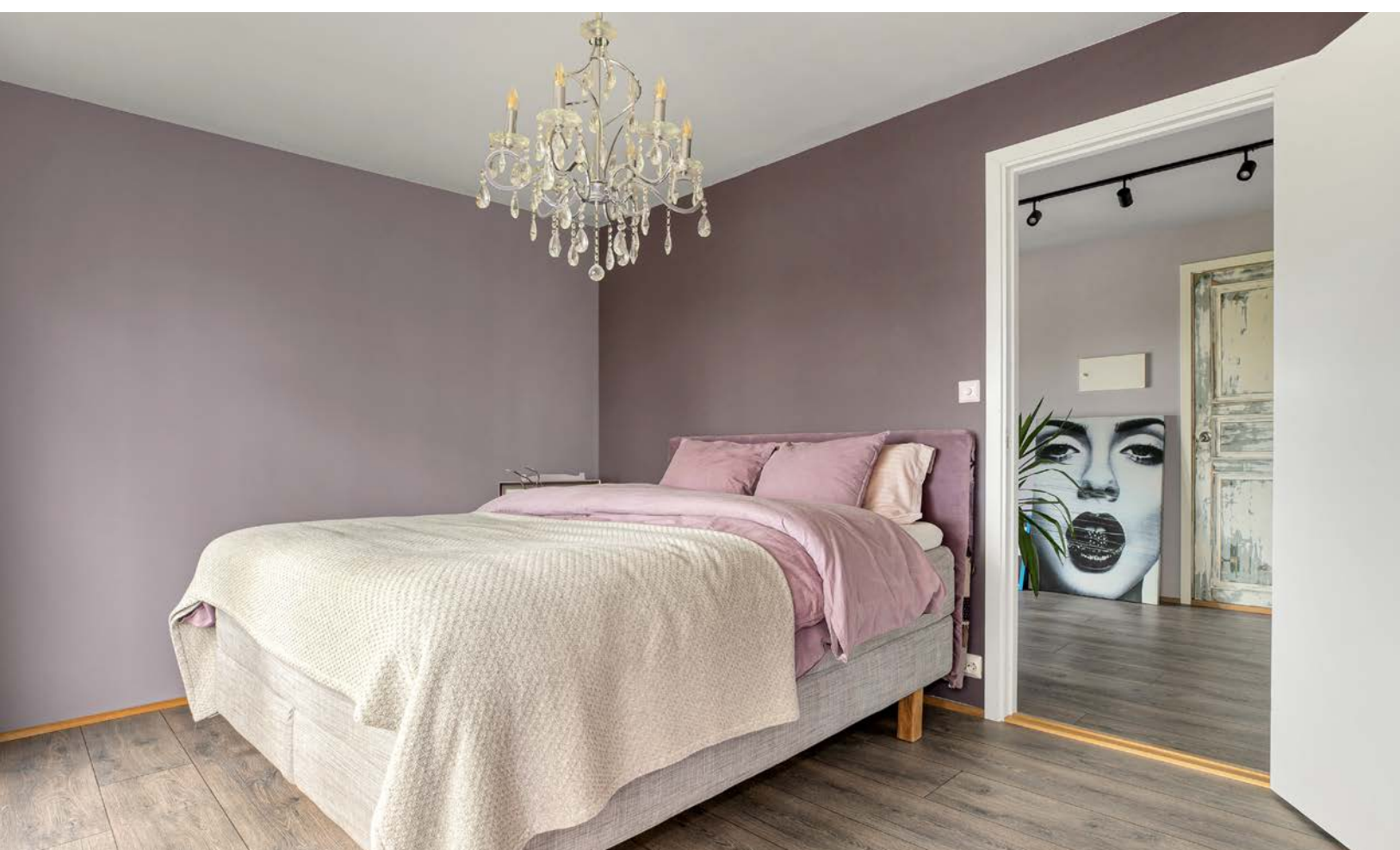


























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Odderhei platå 54, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 96, bnr. 356

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2249

Referansenummer: PG2902

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse og veranda i front av boligen. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Bygget er oppført med støpt plate på mark og trebjelkelag mot boden.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
I underetasjen er boden innredet som trimrom/hobbyrom.
Innvendig har boligen malte dører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Veggene har overflater av fliser og plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

Bad 2

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Deler av de innvendig vannledningene er av kobber fra byggeår andre deler av nyere dato med rør i rør system.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur av blokker.
Boligen er oppført med støpt plate på mark. De deler av boligen som ligger under terrenget har klaring mot terrenget og vil derfor ikke bli påvirket av overvann.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Eier opplyser at det er nye vann og avløpsrør i forbindelse med tilbygget.
Boligen er tilkoblet tank med kvern og pumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

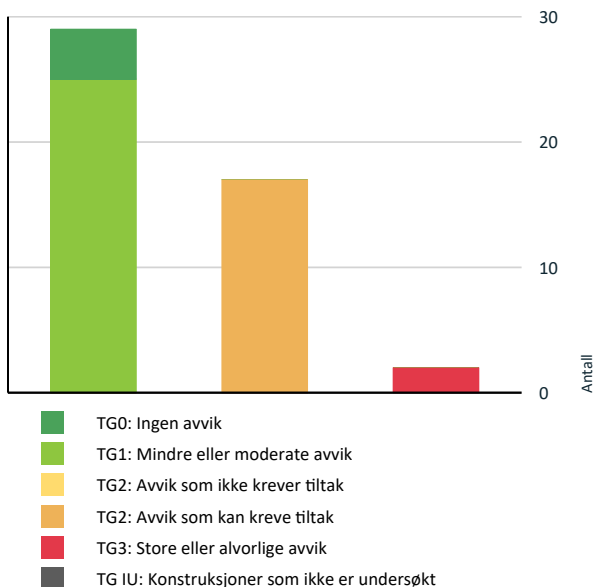
[Gå til side](#)

Enebolig

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

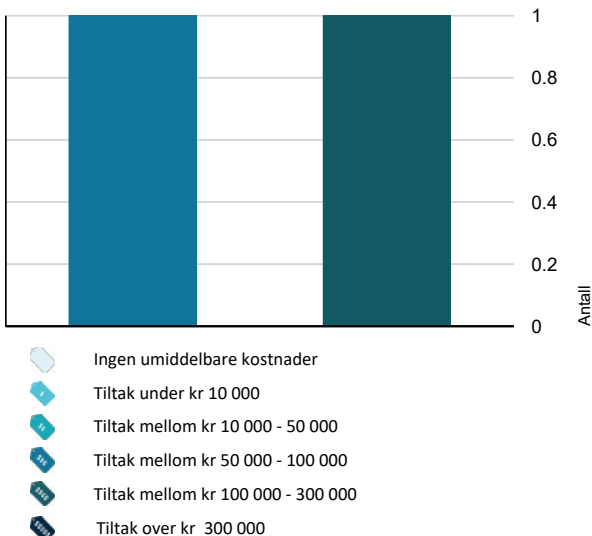
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 8.5.2025 Klokka 13.00

Det var skyer/sol og 14 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - plast	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Anvendelse
Enebolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er fuktmerker i undertaket. Fuktmerker er normalt på eldre bygg, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.



Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker ved gradrennene. Merkene er sannsynligvis av eldre dato, helt tørt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Høy alder på tekkingen og datidens byggemåte tilsier lokale tiltak.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer - tilbygg

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



! TG 3 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råte i skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Ytterdører og skyvedør

Bygningen har malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og veranda i front av boligen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkelte mindre skjevheter er registrert.

- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Oppvarming med panelovner og ildsted i stue.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget er oppført med støpt plate på mark og trebjelkelag mot boden.

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.

Måling utført i stue viser over 15 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er boden innredet som trimrom/hobbyrom.

På gulvet er det betong. Vegger og tak med malte overflater.

Hulltaking er ikke utført da ytterveggene ser ut til å være plassert med 30-40 cm glippe mot terrenget under bygget.

Det er registrert noe fukt i betonggulvet, dette er ikke unormalt med tanke på at rommet er en kald bod.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



1. ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 60 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



1. ETASJE > BAD 1

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Dokumentasjon på "pose" er fremvist.

1. ETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsoner vender mot yttervegg, vaskerom og fastmontert kjøkken.

Ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på badet og ingen unormale funn ved søk etter fukt.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er sannsynligvis fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser og plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

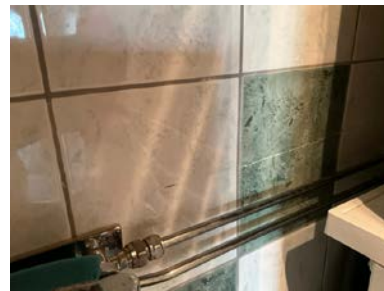
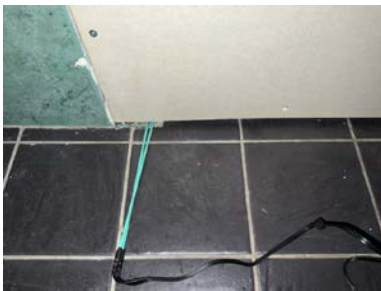
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er satt opp en plate av gips der det tidligere var dør inn til kjøkkenet, platen er ikke tett eller behandlet med membran.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsoner. Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Gulvet mangler oppkant, det vil derfor ved lekkasje kunne renne ut under platene mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Våtrom uten oppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig membran i overgang sluk/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Eldre sluker uten membran eller klemring gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilstrekkelig ventilering av våtrom gir fare for fuktskader/merker på vegger og tak.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang ved vannrør mot kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er ved søk etter fukt økende mot sluke, dette indikerer utettheter i membransjiktet ved overgang sluk-gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre sluker uten tilstrekkelig membran og klemring, fare for skader i tilliggende kontraksjoner.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

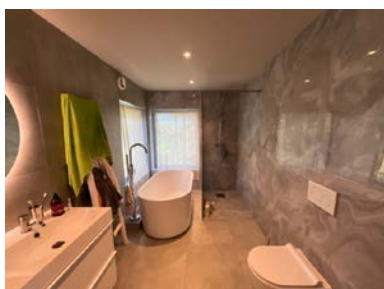
Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak våtsone for dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Deler av de innvendig vannledningene er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Vannledninger - plast

Dele av de innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert ventiler i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSAK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

KONSEKVENS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



Tilstandsrapport

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen og i tilbygget.

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.

0 Det er gjort tilleggsarbeid i forbindelse med tilbygget i 2020.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger delvis dokumentasjon på arbeidene.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Tilstandsrapport



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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur av blokker.

Tilstandsrapport

⌚ TG 0 Terrenghold

Boligen er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

De eler av boligen som ligger under terrenget har klaring mot terrenget og vil derfor ikke bli påvirket av overvann.

⌚ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Eier opplyser at det er nye vann og avløpsrør i forbindelse med tilbygget.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



⌚ TG 1 Septiktank

Boligen er tilkoblet tank med kvern og pumpe. Deler av anlegget er nytt.



Samsvarserklæring på ny pumpe

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2004

Kommentar**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.

Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.

Takstoler av tre.

Undertak av Su-taksplater, taket er tekket med takstein.

Renner og nedløp av metall.

Porter av tre.

Vinduer med rammer av tre.

Det er grav under deler av bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

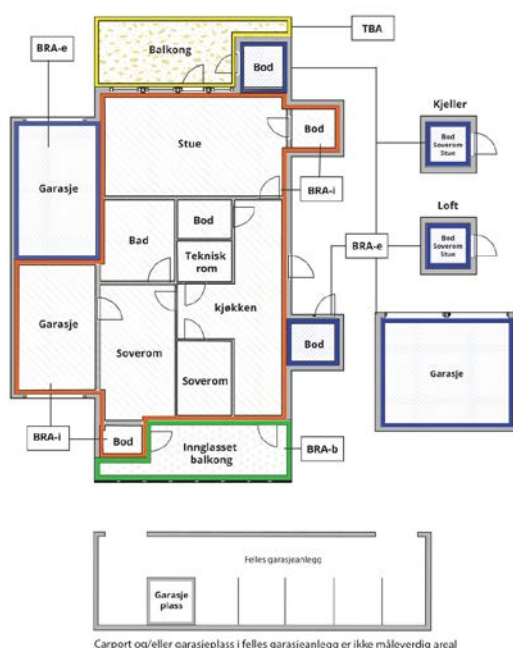
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	179			179	55
Kjeller		38		38	
SUM	179	38			55
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 1, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod, Bad 2		
Kjeller		Kjellerstue	

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	217	0
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	356		0	865.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odderhei platå 54

Hjemmelshaver

Maltseva Aleksandra, Volkov Fedor

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	07.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	12.05.2025		Gjennomgått	37	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 funksjonssprøving 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.

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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG2902>

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	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250243	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aleksandra Maltseva	Fedor Volkov
Gateadresse	
Odderhei platå 54	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind DnB
Polise/avtalnr.	27380334

Document reference: 1411250243

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renovasjon av bad i 2023. Tak, vegger, gulv, membran, rør, elektro, fliser, innredning.

Arbeid utført av

Ko-as AS, Kvarsnesveien 15, 4790 LILLESAND, Norge

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

totalt renovert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

renovasjon av kloakk/avløp

Arbeid utført av

Sultzer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalt renovert i 2021. Ny pipe, nytt beslag på taket, nytt ildsted med peis.

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

Beskrivelse

Enkelte år kunne maur observeres i utvendige blomsterpotter, det ble fort løst med 1-2 ganger bruk av vanlige midler mot maur, kjøpt i Plantasjen.

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

Terrasse fra 2021.

Arbeid utført av

Byggmester SAS, Kristiansand

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg samt total renovasjon kjøkken/spisestua. Utfyllende dokumentasjon med tegninger foreligger i Kristiansand kommune sitt arkiv. BYGG-20/02912. Arbeidet med tomt og mur er utført av Anleggspartner Sør AS. Tilbygget prosjektert og bygget av byggmester S.A.Sødal AS.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest for tilbygg 03.02.2022

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

Document reference: 1411250243

Tilleggs kommentar

Dørene i garasjeporten er i ustand. Har ikke prøvd å reparere det. I forbindelse med tilbygg og tomt arbeid ble det installert to nye vannkraner en fra kommunal nett og en hovedkran inn i huset, samt ny kloakkrør, inspisert og etterisolert el-ledning til huset.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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: 1411250243

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksandra Maltseva	fa8780eaa4cb422a7217a07 b985382df23e572d2	05.05.2025 18:21:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fedor Volkov	c6ebd2d3d061c1578c426b6 2258493be605e1c89	05.05.2025 18:20:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250243

- 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>



Kristiansand
kommune

VOLKOV FEDOR
BØKKERVEIEN 28
0579 OSLO

Eiendom 96/356/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 54
Eier VOLKOV FEDOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500769369
Kundenr. 4037708
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04037708500000176
Fakturabeløp NOK 5255,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

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	237	m2	8,90	1	010124	310324	527,33	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	237	m2	19,58	1	010124	310324	1160,12	25%
EIENDOMSSKATT	3783500	kr	2,07	1	010124	310324	1957,75	
Netto							4596,20	
MVA							659,61	
Øreavrunding							-0,81	
Å betale NOK							5255,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2638,45, MVA: 659,61

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 04037708 AvtaleGiroreferanse 04037708500000176



Kristiansand
kommune

VOLKOV FEDOR
BØKKERVEIEN 28
0579 OSLO

Eiendom 96/356/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 54
Eier VOLKOV FEDOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500818115
Kundenr. 4037708
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04037708500000184
Fakturabeløp NOK 5255,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

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	237	m2	8,90	1	010424	300624	527,33	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	237	m2	19,58	1	010424	300624	1160,12	25%
EIENDOMSSKATT	3783500	kr	2,07	1	010424	300624	1957,75	
Netto							4596,20	
MVA							659,61	
Øreavrunding							-0,81	
Å betale NOK							5255,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2638,45, MVA: 659,61

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

04037708 AvtaleGiroreferanse

04037708500000184



Kristiansand
kommune

VOLKOV FEDOR
BØKKERVEIEN 28
0579 OSLO

Eiendom 96/356/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 54
Eier VOLKOV FEDOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500866812
Kundenr. 4037708
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04037708500000192
Fakturabeløp NOK 5255,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

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	237	m2	8,90	1	010724	300924	527,33	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	237	m2	19,58	1	010724	300924	1160,12	25%
EIENDOMSSKATT	3783500	kr	2,07	1	010724	300924	1957,75	
Netto							4596,20	
MVA							659,61	
Øreavrunding							-0,81	
Å betale NOK							5255,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2638,45, MVA: 659,61

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 04037708 AvtaleGiroreferanse 04037708500000192



Kristiansand
kommune

VOLKOV FEDOR
BØKKERVEIEN 28
0579 OSLO

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500915556
Kundenr. 4037708
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04037708500000200
Fakturabeløp NOK 5585,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

Eiendom 96/356/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 54
Eier VOLKOV FEDOR

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	175,78	1/1	011024-311024		175,78	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	175,78	1/1	011124-301124		175,78	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	175,78	1/1	011224-311224		175,78	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	386,70	1/1	011024-311024		386,70	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	386,70	1/1	011124-301124		386,70	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	386,70	1/1	011224-311224		386,70	25%
EIENDOMSSKATT	3783500,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1957,75	

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

04037708

AvtaleGiroreferanse

04037708500000200



Kristiansand
kommune

VOLKOV FEDOR
BØKKERVEIEN 28
0579 OSLO

Eiendom 96/356/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 54
Eier VOLKOV FEDOR

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500915556
Kundenr. 4037708
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04037708500000200
Fakturabeløp NOK 5585,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH. PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 2638,44, MVA: 659,64

Netto 4926,19
MVA 659,64
Øreavrunding -0,83
Å betale NOK 5585,00

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

04037708 AvtaleGiroreferanse

04037708500000200



BYGNINGSKONTROLLEN

Hald Frank
Odderhei Platå 54
4638 KRISTIANSAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 2 og 3)

Søker/melder:

Byggmestrenes Servicekontor A/S
St. Olavsvei 45
4631 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass:

Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

ODDERHEI PLATÅ 54

96

356

0

0

Deres søknad : 23/04/92
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Bolig
Behandling/vedtak: Behandlet av bygningssjefen
Vedtak dato : 15/05/92 Saksnr: 92/ 499
Ansvarshavende : Kjell Kåfjord

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl: § 99 gis det herved midlertidig bruks-
tillatelse for **HELE BYGGET.**

Merknader:

Mangler i følge liste datert 01.09.92 må rettes.

Disse arbeidene må være utført innen 01.10.92

Sted:
Kristiansand

Dato:
17.09.92

Sign/stempel
Espen Pedersen

Kristiansand, bygningssjefens kontor

Gjenpart: Brannvesenet
Kjell Kåfjord



KRISTIANSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSTAD
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

TEAM BYGG A/S v/Kjell Kåfjord
Palle Rosenkrantz gt. 6A
4616 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.
1EP/92/10185/

Dato: 01.09.1992

ODDERHEI PLATÅ 54 OG 56 - FERDIGBEFARING

Ved ferdigbefaring 01.09.92 ble følgende feil og mangler påvist:

Nr. 54 og 56:

- ✓ 1. Rørleggattest mangler.
- 2. Godkjent husnummerskilt monteres.
- 3. Stigetrinn monteres på tak for å lette adkomst til pipetopp.
- 4. Avtrekk mangler i bad og vaskerom.
- 5. Brannslukningsapparat og røkvarsler monteres.
- 6. Pipebunn pusses i plan med feieluke.
- 7. Ventil mangler i bod i nr. 56.

Ovenfor nevnte feil og mangler må rettes før ferdigattest kan gis.

Med hilsen

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



BYGNINGSKONTROLLEN

Markensgate 47
Postboks 337
4601 KRISTIANSTAD
Telefon: (042) 75530
Telefax: (042) 75616

KOP

Byggmestrenes Servicekontor A/S
St. Olavsvei 45
4631 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.
EP/92/5980/921021/L42

Dato: 15.05.1992

ODDERHEI PLATÅ 54 - ENEBOLIG FOR FRANK HALD - GODKJENNING

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 23.04.92.

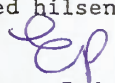
Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Bygningen ble under første gangs utstikking 06.05.92 forskjøvet mot vest. Ny situasjonsplan er mottatt 08.05.92.
2. Bygningsskontrollen skal varsles for 2.gangs kontroll av bygningens plassering og høyde før støping av såle eller fundament.
3. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
4. Rørleggerarbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
5. Ingeiørvesenets krav i påtegning datert 8. mai 1992 må etterkommes. Kopi vedlagt.
6. Vedlagte utkast til erklæring må besørgeres brakt til byretten for tinglysing av byggherre/anmelder, og deretter innsendt til bygningsskontrollen.
7. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr og røykvarsler(e), jfr. Byggeforskrift 1987, kap.31:4.
8. Bygningsskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
9. Gebyr kr. 2950,- bes innbetalt på regning nr. 93575...

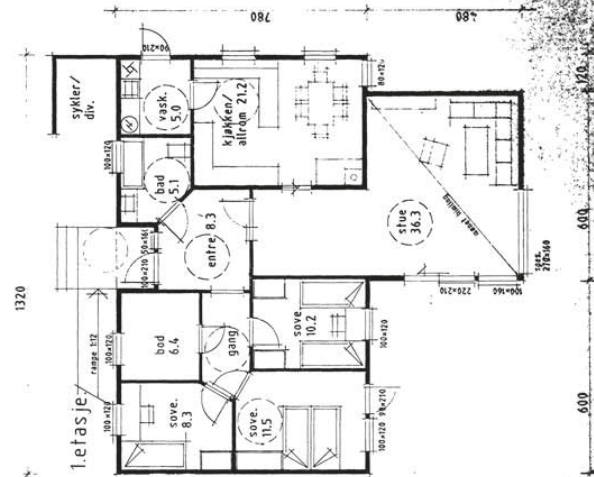
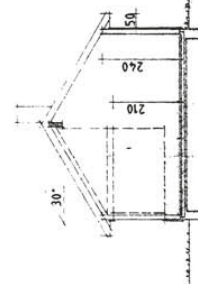
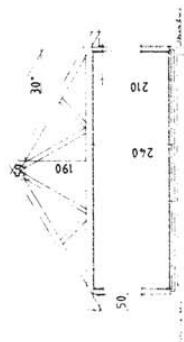
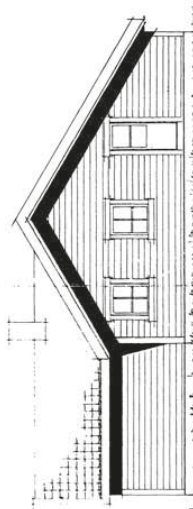
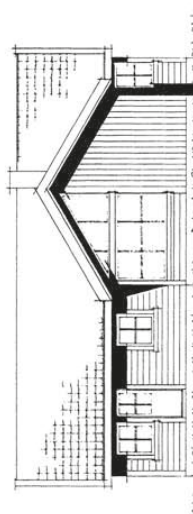
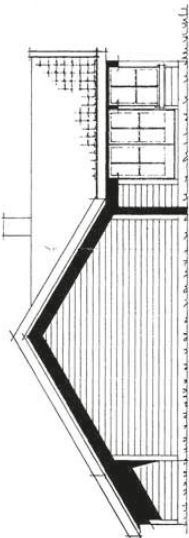
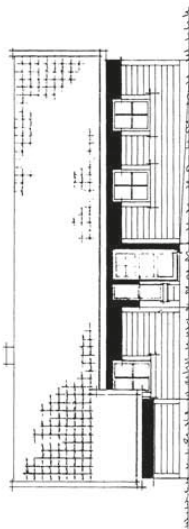
Ingen byggearbeider tillates igangsatt før vilkår nevnt i pkt. 2, 3 og 4 er oppfylt.

Ett sett godkjent søknad m/tegninger i retur.

Med hilsen


Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 042-75540)
Etter fullmakt

Gjenpart: Ingeiørvesenets avgiftsavdeling
Frank Hald, Korsvikhaven 25 m/regning



KRISTANGS

Mot-
tatt
28.04.92

.....

Ark.nr. Saksbe-
Mappo

[illegible]

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Bygghesterhus. Konf. lov om åndsverkslopphavsrett.



00520013782 KOP1

Frank Hald
Odderhei Platå 54
4638 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200103943-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 08.06.2001

VEDTAK - GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	ODDERHEI PLATÅ 54	Eiendom:	96/356
Tiltakshaver:	Frank Hald	Adresse:	Odderhei Platå 54, 4638 KRISTIANSAND S
Søker:	Frank Hald	Adresse:	«
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 07.06.2001.

Meldingen gjelder oppføring av garasje i en etasje nord for boligen. Garasjens BRA er lik 33 m².

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr.1 065,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett dokumenter returneres.

Med hilsen

Peder Dalen
Saksbehandler

Vedlegg.



Plan- og
bygningsetaten
Servicebutikken
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Byggmester S A Sødal A/S
Bjørnestien 6
4631 Kristiansand

Vår ref.:
201907500-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.05.2019

Odderhei Platå 54 - 96/356 - påbygg/takoppløft med kvister - tillatelse

Byggeplass:	Odderhei platå 54	Eiendom:	96/356
Ansvarlig søker:	Byggmester S A Sødal A/S	Adresse:	Bjørnestien 6 4631 Kristiansand
Tiltakshaver:	Aleksandra Maltseva	Adresse:	Odderhei Platå 54 4639 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype:	Enebolig /Påbygging	Tiltaksart:	Påbygging

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 30.04.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av to takoppløft.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om takoppløft er mottatt 30.04.2019. Taket skal løftes både på fasade mot nord, og fasade mot sør. Total øking i BRA i andre etasje på eksisterende bolig er oppgitt til å utgjøre 82 m². Tiltaket er nabovarslet, og det er ikke mottatt noen merknader.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Odderhei, vedtatt 29.10.1986. Formål: Boliger.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Lejla Memic
Telefon
+47 38243210

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 30.04.2019 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

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.

VA-tilkobling:

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

Avfall:

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Adresse:

Eiendomsdataavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse: Odderhei Platå 54.

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 ivarettet i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

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

Ferdigstillelse:

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

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

4. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
5. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 9.500,- + kartavgift kr. 1.000,- til sammen kr 10.500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Lejla Memic
Ingeniør/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Aleksandra Maltseva, Odderhei Platå 54, 4639 KRISTIANSAND S

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-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
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:

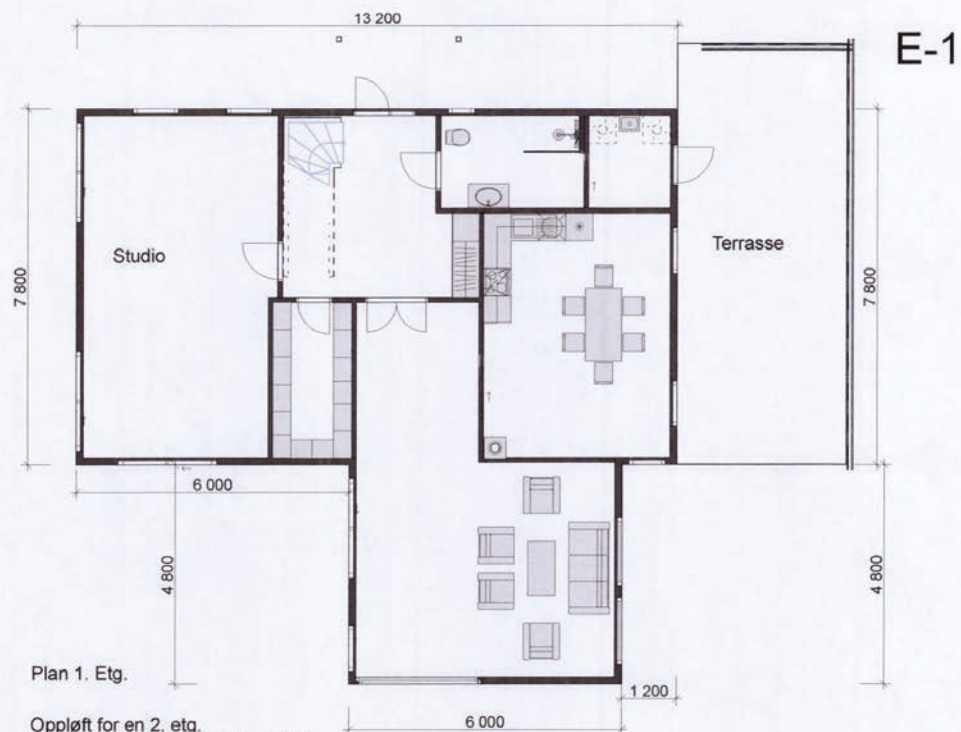
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

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.

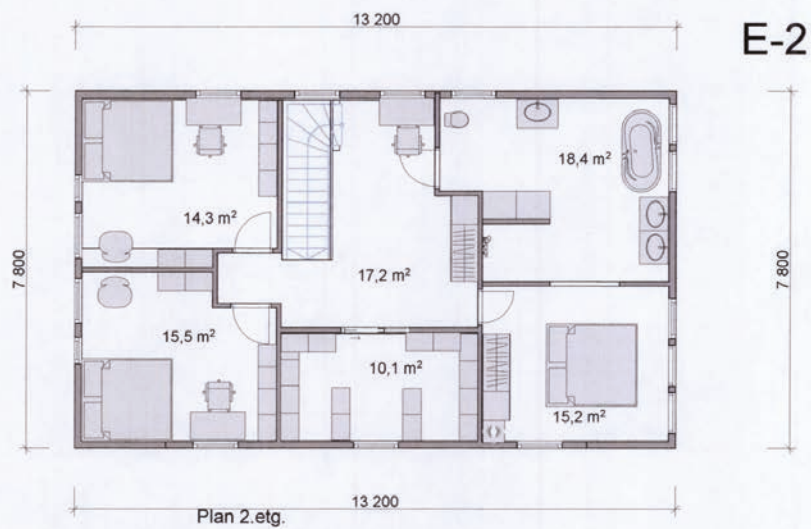
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.





Plan 1. Etg.

Oppløft for en 2. etg.
Aleksandra Maltseva & Fedor Volkov
Odderhei Platå 54. GB 96/356
M 1:100 Dato: 1/4-19 Tegning: SASødal



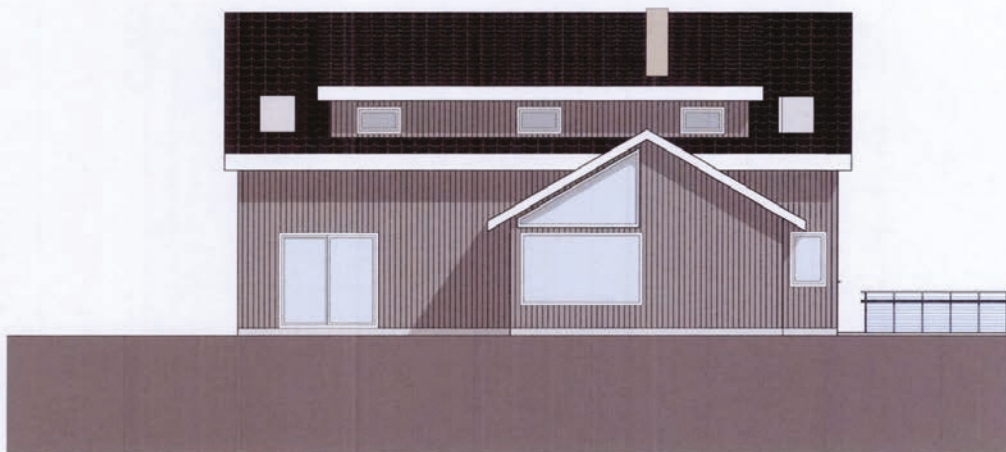
Oppløft for en 2. etg.
Aleksandra Maltseva & Fedor Volkov
Odderhei Platå 54. GB 96/356
M 1:100 Dato: 1/4-19 Tegning: SASødal

E-3

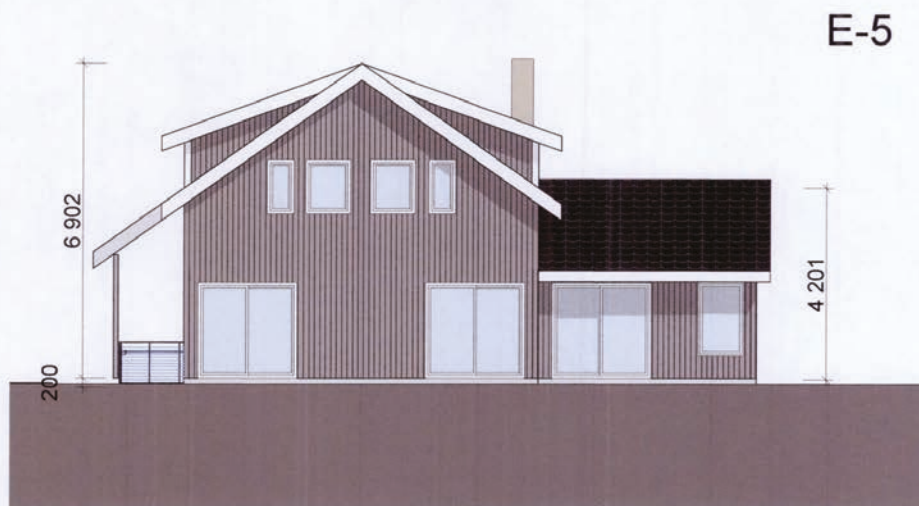


Fasade mot nord
Oppløft for en 2. etg.
Aleksandra Maltseva&Fedor Volkov
Odderhei Platå 54. GB 96/356
M 1:100 Dato: 1/4-19 Tegning: SASødal

E-4



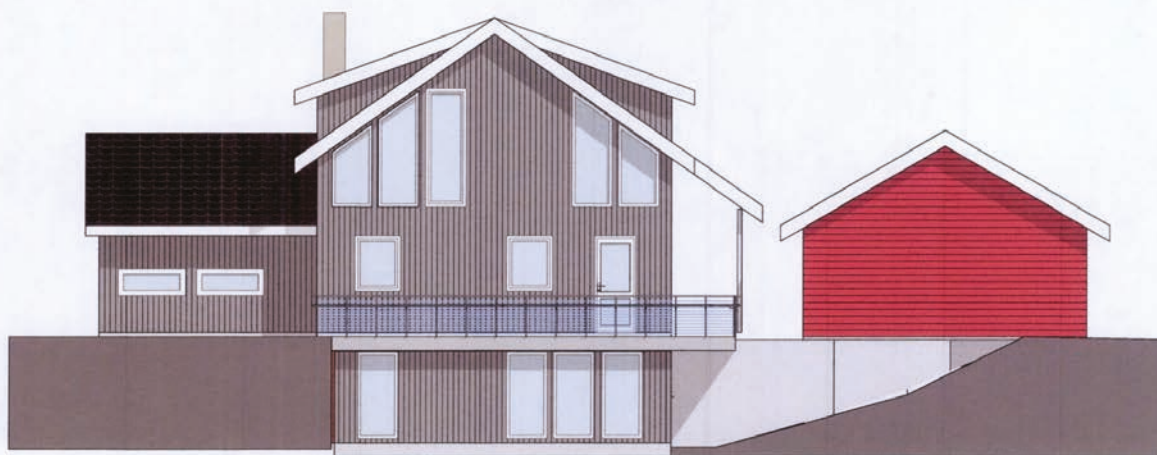
Fasade mot sør
Oppløft for en 2. etg.
Aleksandra Maltseva&Fedor Volkov
Odderhei Platå 54. GB 96/356
M 1:100 Dato: 1/4-19 Tegning: SASødal



Fasade mot vest

Oppløft for en 2. etg.
 Aleksandra Maltseva&Fedor Volkov
 Odderhei Platå 54. GB 96/356
 M 1:100 Dato: 1/4-19 Tegning: SASødal

E-6



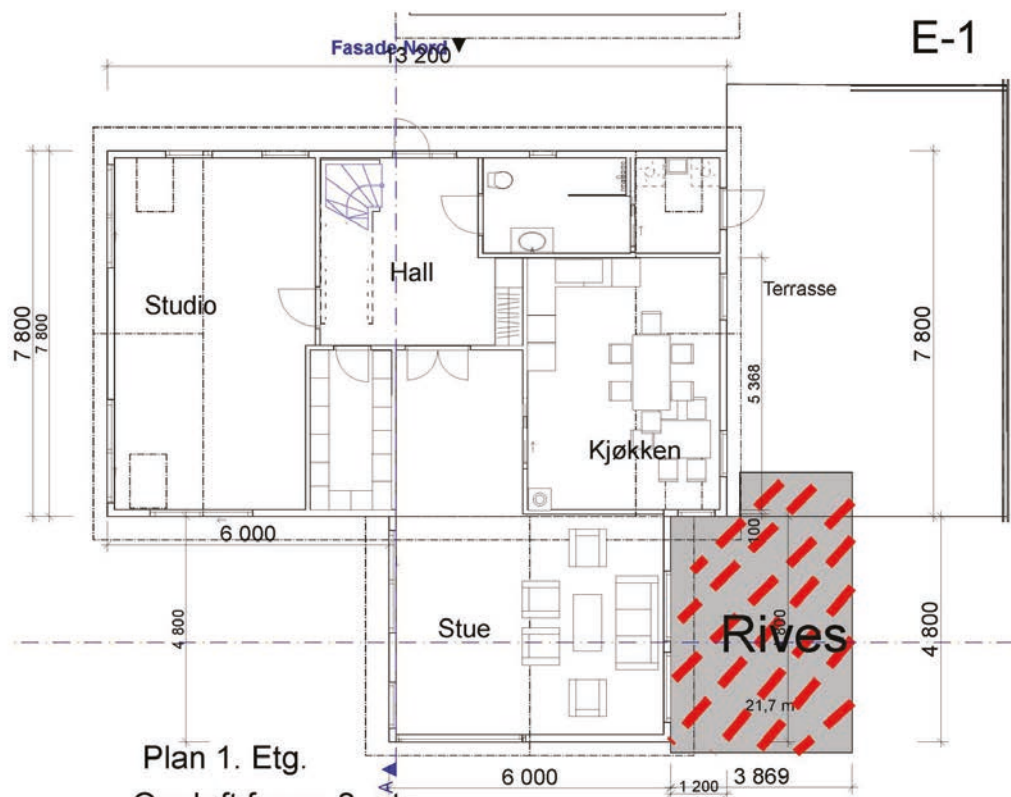
Fasade mot øst

Oppløft for en 2. etg.

Aleksandra Maltseva&Fedor Volkov

Odderhei Platå 54. GB 96/356

M 1:100 Dato: 1/4-19 Tegning: SASødal



Plan 1. Etg.

Oppløft for en 2. etg.

Aleksandra Maltseva & Fedor Volkov

Odderhei Platå 54. GB 96/356

M 1:100 Dato: 1/4-19 Tegning: SASødal



Kristiansand
kommune

BYGGMESTER S A SØDAL AS
Bjørnestien 6
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02912-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.02.2022

Odderhei platå 54, ferdigattest for tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 356 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGMESTER S A SØDAL AS
Tiltakshaver: Fedor Volkov

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. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for tilbygg til bolig med bygningsnummer: 12977050 slik det er beskrevet i tillatelse av 11.5.2020.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Håkon André Arnesen
Ingeniør\sidemannskontroll

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:
91887648

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 post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller:

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 de 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 og bygg. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for statsforvalteren 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 og bygg 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.



Kristiansand
kommune

BYGGMESTER S A SØDAL AS
Bjørnestien 6
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02912-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.05.2020

Odderhei platå 54 - 96/356, vedtak - tillatelse til tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 356 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGMESTER S A SØDAL AS
Tiltakshaver: Fedor Volkov

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen 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 5.3.2020 og 29.4.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til bolig med bygningsnummer: 12977050.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Komplett søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg mot øst er mottatt 29.4.2020. Tilbygget oppføres i 2 etasjer og BRA/BYA er oppgitt til hhv. 120/60m² og boligen får et totalareal på BRA/BYA 190/250m².

Det opplyses i søknaden at underetasje skal inneholde kjellerstue og ikke tilkobles vann. Antall boenheter endres ikke, arealet som tilbygges inngår i egen bolig.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesak 1

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Spesielle forhold:

Det foreligger tillatelse til påbygg/takoppløft med kvister for Odderhei platå 54, datert 22.5.2019. Det ble i ettertid sendt inn søknad om endring av gitt tillatelse. Kommunen vurderte endringssøknaden som omfattende endringer slik at ny søknad ble innsendt 5.3.2020 og erstatter tidligere søknad og gitt tillatelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 461 for Odderhei er godkjent for omsøkt eiendom. Denne planen ble stadfestet 29.10.1986 og reguleringsbestemmelser godkjent 2.4.1986 og eiendommen er avsatt med formålet: Bolig.

Byggetomten:

Eiendommen ble etablert 6.4.1990. I matrikkelen er det oppgitt at eiendommen har et areal på 867 kvm. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpssystem og er bebygd med enebolig og garasje.

Avkjørsel:

Tillatelsen legger til grunn at dagens adkomst/avkjørsel ikke endres.

Estetiske krav:

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

Mottatt dokumentasjon er lagt til grunn for vår vurdering, og vi mener at tiltaket er estetisk tilfredsstillende.

Naturmangfoldloven:

Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. I henhold til kartdatabasen (www.naturbase.no) er det ikke registrert vernede områder på eiendommen.

Beliggenhet og høydeplassing:

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Avstand fra nabogrense- pbl § 29-4 bokstav a:

Tiltaket søkes oppført 2 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo med Gnr/Bnr. 96/356 – Kristiansand Eiendom. Tiltaket ønskes plassert med en avstand på 2 meter under minimumskravet i loven. Det vurderes derfor til at tiltaket ikke vil være til sjenanse for, eller at det vil medføre unødvendige ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom bygg, eller være i konflikt med avstandskrav i forskrift.

Parkering og uteareal:

Ingen endring.

VA-tilkobling:

Det skal ikke kobles til vann i underetasje.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. Pbl § 27-2 siste ledd.

Tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Fravik fra TEK17:

Fravik fra TEK17 kan tillates etter Pbl. § 31-2 fjerde ledd. I bestemmelsene heter det bl.a. at: *«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.»*

Tiltakshavers begrunnelse:

«Jeg søker med dette fritak fra TEK 17 i tilbygg på Odderhei platå 54. Den eksisterende boligen er fra 1992. Den er solid bygd med reisverk 48 x 148, har veggventiler og naturlig avtrekk på bad.

Endringen går på å utvide eksisterende rom i tillegg til to små rom. Det og skulle legge inn ventilasjon kun i tilbygget virker meningsløst, da tilbygget henger sammen med eksisterende bygg med en helt åpen løsning. Det er heller ikke aktuelt å legge inn ventilasjon eller fore ut vegger i hele bygget, da det vil bli uforholdsmessig kostbart, for plasskrevende og tungvint teknisk å gjennomføre i eldre eksisterende bygg.

Det nye bygget vil bli bygget i reisverk 48 x 198 slik de nye forskriftene sier og ha veggventiler. Denne utbyggingen er uten tvil forsvarlig med tanke på å sikre

hensiktsmessig og fremtidig bruk. I framtiden vil utbyggingen gjøre boligen mer hensiktsmessig og anvendelig med tanke på bruk. Håper jeg kan få aksept for dette.»

Vurdering:

Det søkes om fravik fra TEK17. Kravene i TEK17 gjelder for tiltaket, og ikke for eksisterende del av boligen. Ekstra areal som oppnås i hovedetasjen vil ha en åpen sammenheng med eksisterende bolig, og man vil således ikke oppnå tilstrekkelig tetthet med tanke på å etablere et ventilasjonsanlegg.

Dette er heller ikke hensiktsmessig i forhold til oppføring av tilbygg som en forlengelse av eksisterende hoveddel. Kristiansand kommune viser til at eneboligen ble oppført i 1992 og således følger bygget ikke kravene i TEK17. Ut i fra tegningene som er vedlagt søknaden fremstår tiltaket som forsvarlig. Tiltakets nye areal utgjør under 50% av boligens totale areal etter oppføring, og det er videre på det rene at det vil påløpe en uforholdsmessig stor kostnad ved å tette hele bygget for å oppnå et akseptabelt resultat for balansert ventilasjon/styringssystem for boligen i forbindelse med etablering av tilbygg. Kristiansand kommune vurderer derfor at vilkårene for å fravike kravene etter Pbl. § 31-2 fjerde ledd, vedrørende balansert ventilasjon/styringssystem for energibruk for eneboligen, ved oppføring av tilbygg er oppfylt. Tilbygget må for øvrig tilfredsstillende restende forskriftskrav.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
4. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Til- og påbygg/ombygging	5536	8 400
Kartavgift	5032	1 000
Fravik fra teknisk forskrift	5071	4 800
Totalt gebyr å betale		14 200

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Fedor Volkov

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:

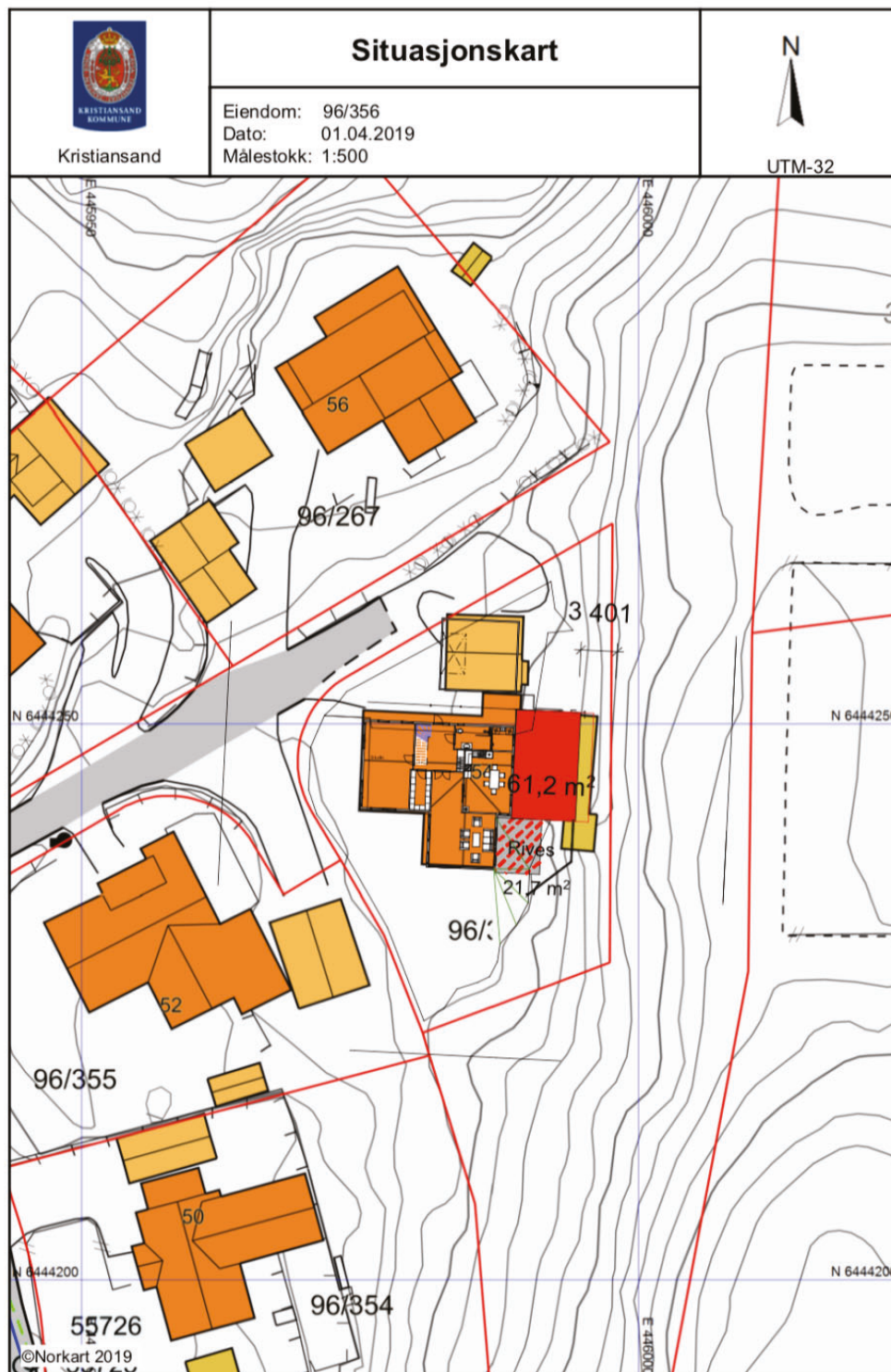
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

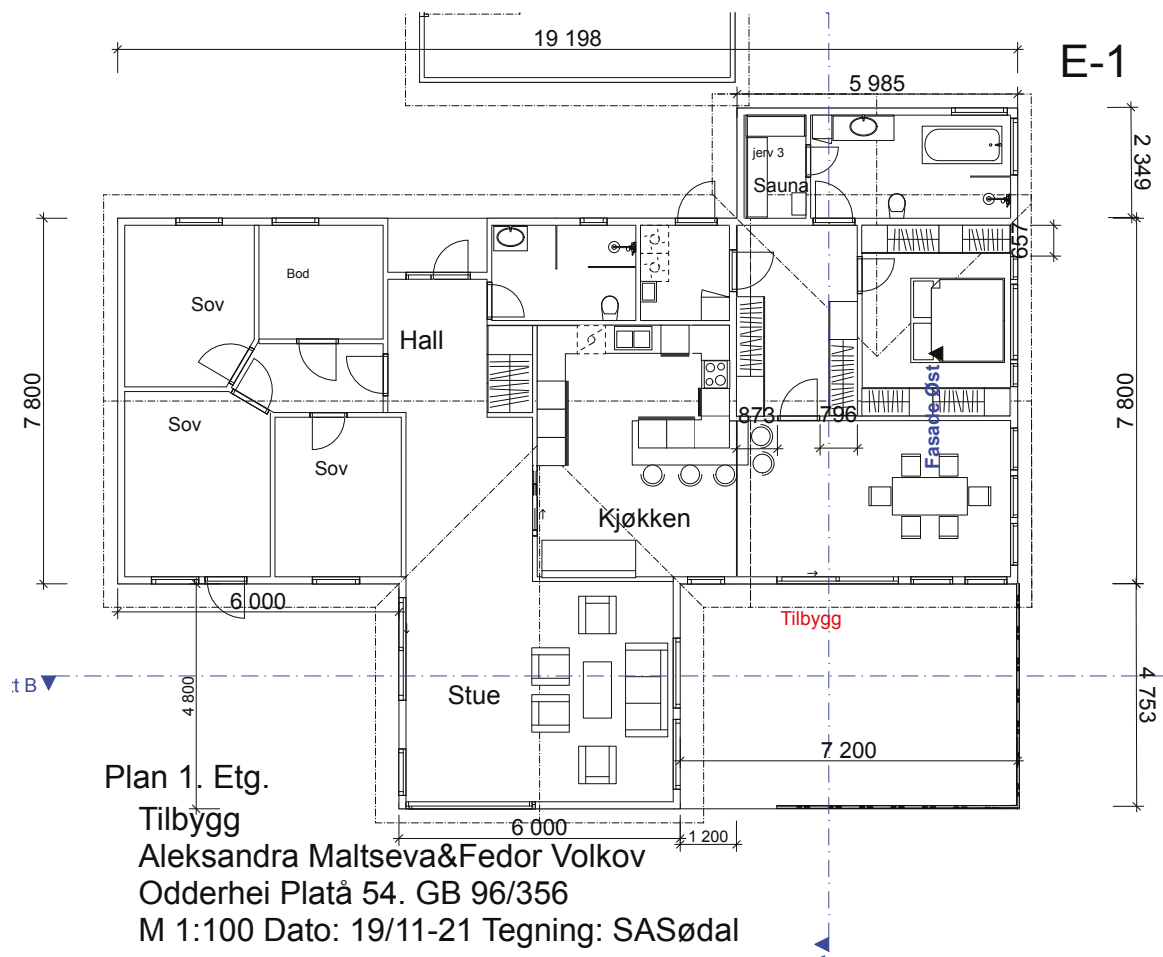
Kostnader ved omgjøring av vedtak

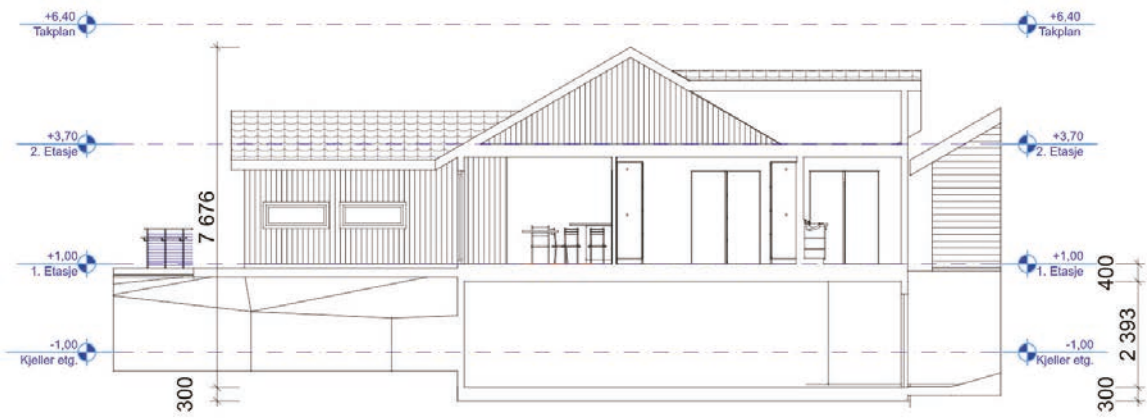
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

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.

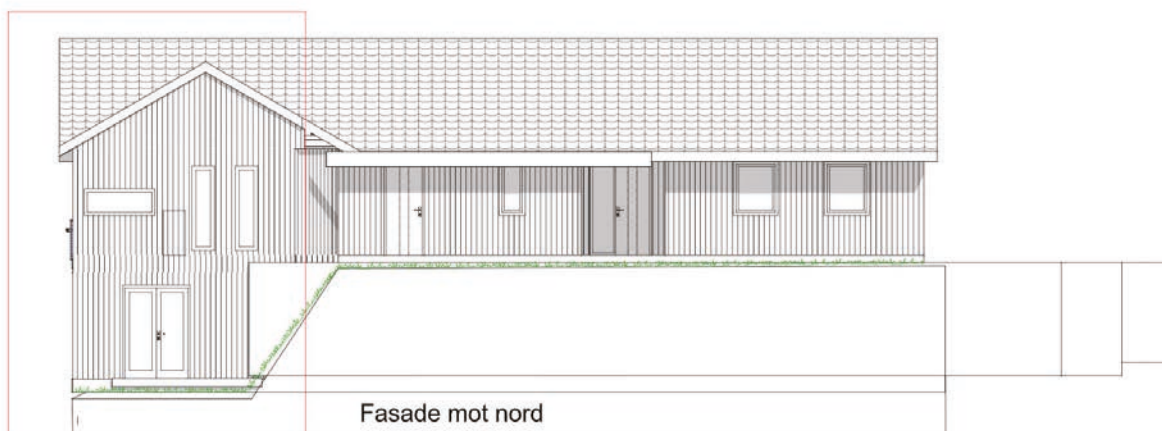






E-3

Tilbygg



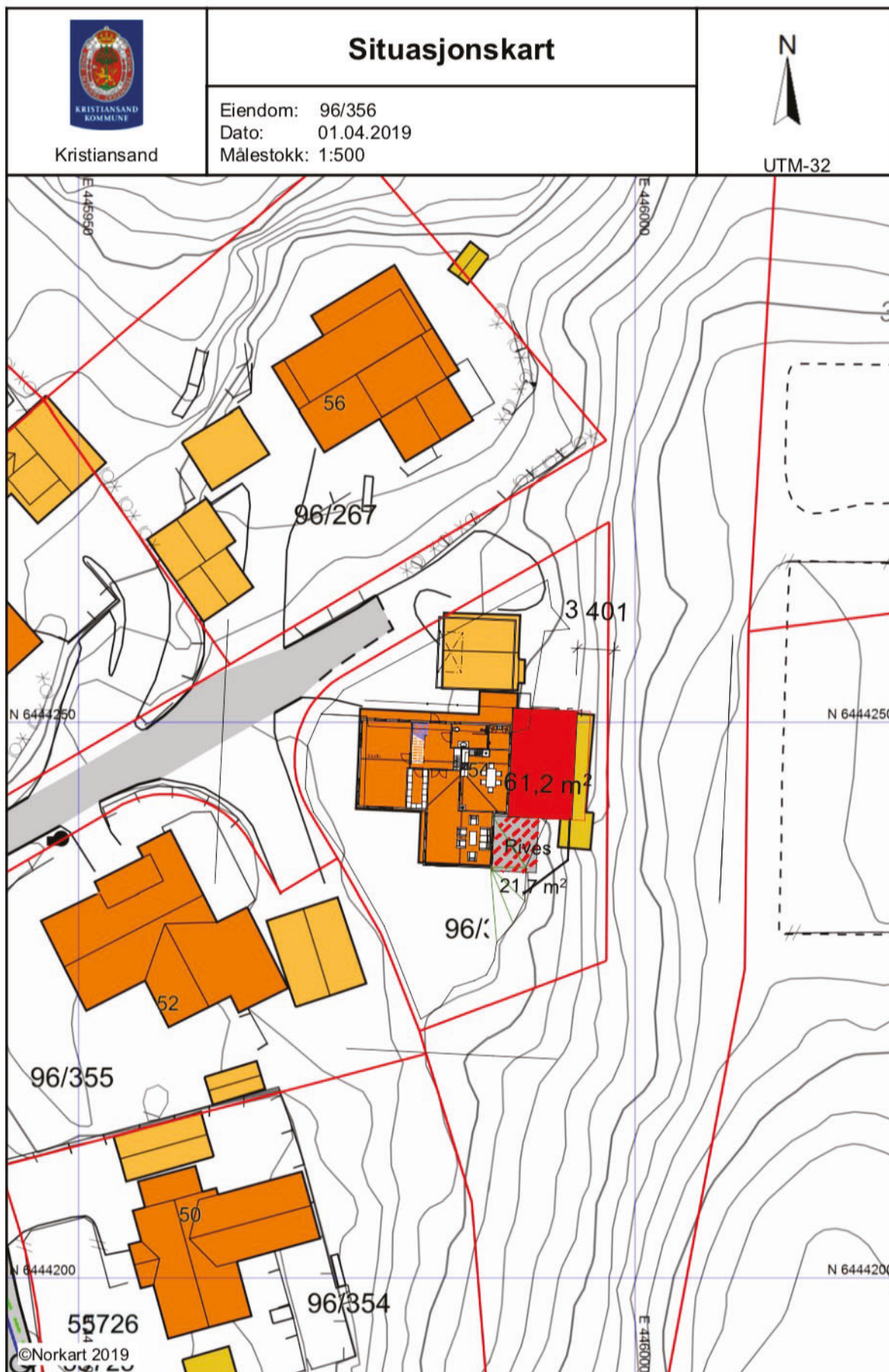
Fasade mot nord

Tilbygg

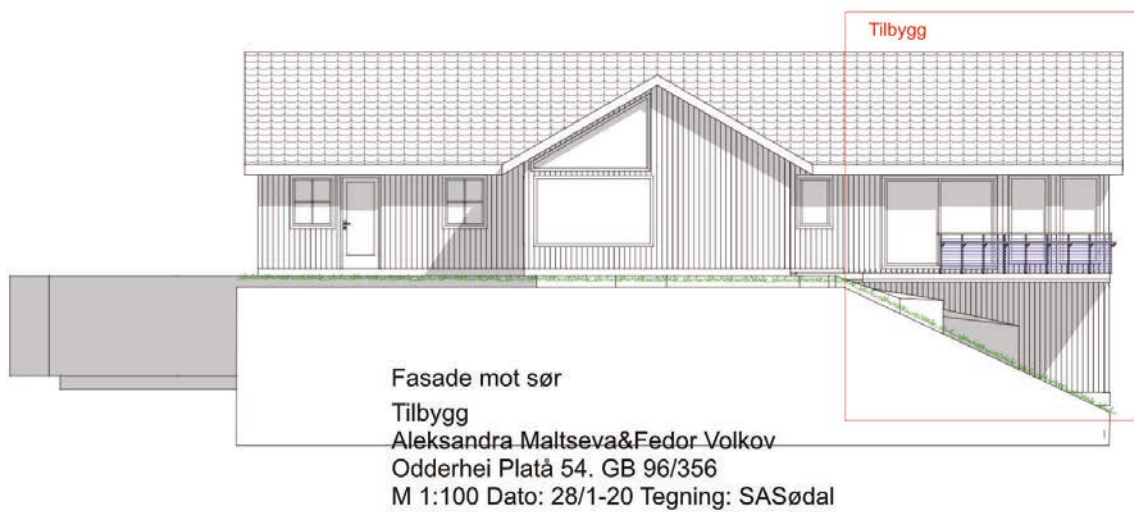
Aleksandra Maltseva&Fedor Volkov

Odderhei Platå 54. GB 96/356

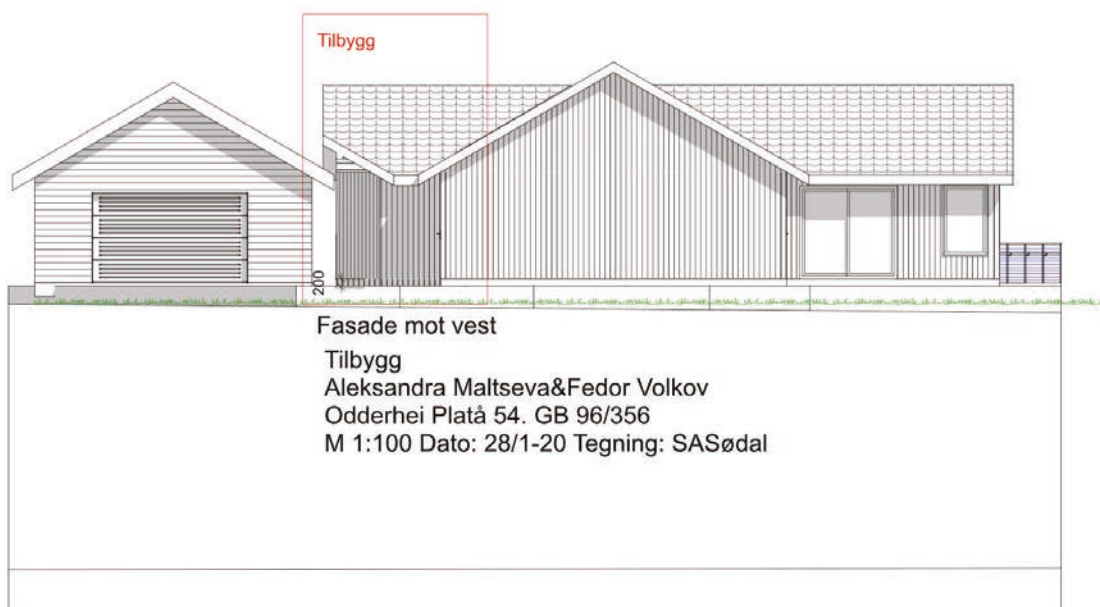
M 1:100 Dato: 28/1-20 Tegning: SASødal



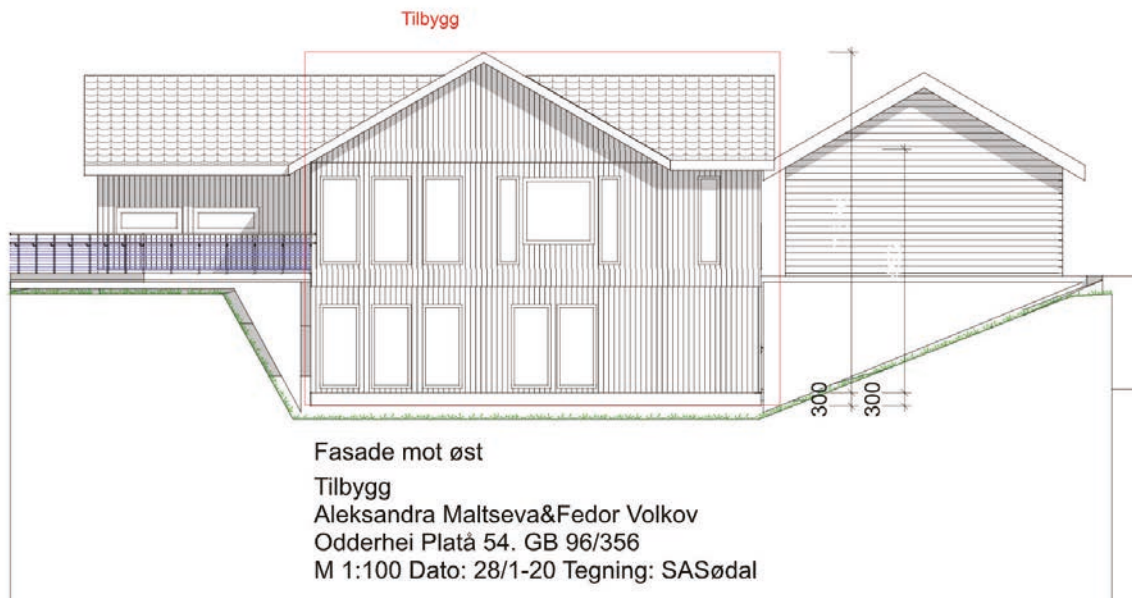
E-4



E-5



E-6





Kristiansand
kommune

BYGGMESTER S A SØDAL AS
Bjørnestien 6
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02445-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.02.2020

Odderhei platå 54 - 96/356, retur av søknad om endring av tillatelse - påbygg/takkoppløft med kvister/tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 356 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGMESTER S A SØDAL AS
Tiltakshaver: Aleksandra Maltseva
Søknad mottatt: 25.02.2020

Viser til tillatelse til påbygg/takoppløft med kvister datert 22.5.2019 og til søknad om endring av gitt tillatelse mottatt 4.2.2020.

Endringssøknaden gjelder utbygging av gavlen mot øst med økt BRA 120 m² og BYA 60 m².

Departementet har i uttalelse i sak 19/1117 redegjort nærmere for hva som kan behandles som en endringssøknad. Følgende fremgår av departementets uttalelse:
I forarbeidene til lovendringen i 2017, ble det drøftet nærmere hva som utgjør en endringssøknad.[2] Det er i merknaden til pbl. § 21-7 lagt til grunn at "[det] må trekkes et skille mellom søknader om endring av en gitt tillatelse og helt nye søknader." Det er opp til kommunen å avgjøre om en søknad kan behandles som en endringssøknad eller om søknaden må anses som en helt ny søknad. En typisk endringssøknad kan for eksempel gjelde søknadspliktige fasadeendringer, terrengendringer, endring av romfordeling eller andre endringer som knytter seg til det godkjente tiltaket. Hvis søknaden innebærer store, omfattende endringer av det godkjente tiltaket, for eksempel vesentlig ombygging eller andre forandringer som i betydelig grad endrer tiltakets karakter, vil dette tale for å anse søknaden som en helt ny søknad.[3]

Kommunen vurderer at endringssøknaden i dette tilfellet gjelder store, omfattende endringer av det godkjente tiltaket. Vi finner derfor at tiltaket ikke kan behandles som en søknad om endring, men at det må sendes inn en ny og komplett søknad. Krav til dokumentasjon finnes i PBL § 21-2 samt Forskrift om byggesak (SAK10) § 5-4. Reguleringsdetaljer/bestemmelser etc. blir ikke vurdert før søknaden behandles.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Søknaden kan først behandles når den er komplett. Manglene må være oss i hende innen 60 dager, hvis ikke blir søknaden henlagt uten ytterligere varsel. Det gjøres oppmerksom på at saksbehandlingstiden regnes fra søknaden er komplett.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Aleksandra Maltseva



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 356

Adresse: Odderhei platå 54, 4639 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250243

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
------------	---

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019441	05.05.2025	1411250243

Om dokumentet

Ident
1992/10567/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til:

 Rett avskrift
 PÅRESKILLINGSSAKEN

 REGISTRERT
 24 SEPT. 1992

Skjøte¹⁾
 50112

 Kristiansand byrett
 DAGBOK NR. 10567

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	Kristiansand	96	356			
Odderhei Platå 54						

 Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhets:

☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 176.000,- inkl. alle omk.

Utlyst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 176.000,-.

4. Overdras fra

 Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ Navn

31 08 45 [redacted] Andreas Dvergnes

Ideell andel

5. Til

 Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ Navn

171039 [redacted] Frank Hald

Ideell andel


 Doknr.: 10567 Tinglyst: 24.09.1992 Emb. 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplys.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Eiendommen overdras med samme rettigheter og forpliktelser hvormed den har vært eiet av selger. Kjøper erklærer seg kjent med, og har gjennomlest særskilte avtaler som er inntatt i skjøtet side 3.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kr. sand 15/9.92.

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Frank Hald

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

☐ Jeg/vi er ugift(e)

☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Kr. sand den 18.2.92

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



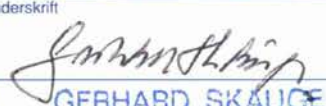
Andreas Dvergsnes

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse


GERHARD SKAUCE

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter:

- 1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtets side 2.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte. Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefellevloven.
- 7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

6. SÆRSKILTE AVTALER (Bestemmelser som er gjenstand for tinglysing, begrensning i raderett, pant etc.)

1. Kjøperen har besiktiget tomten og kjøper den i den stand som den befinner seg. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inn på tomtene. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Naturlig terreng, trær m.v. må søkes best mulig bevart ved opparbeidelse av tomten. Hagearealet skal være opparbeidet innen 2 år etter innflyttint.
4. Kjøperen plikter å sette opp og vedlikeholde mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig plass i samsvar med bygningsmyndighetenes og veimyndighetenes eventuelle bestemmelser.
Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. For tomter og husgrupper som har fellesareal bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
Reparasjoner som blir nødvendig som følge av påviselig uaktsom adferd av den enkelte tomteeier må denne bære alene.
7. Tomteeierne forplikter seg til å delta økonomisk i et evt. felles kabel, radio og T.V.-antenneanlegg.
Utvendige enkeltantennar vil ikke bli tillatt.
8. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
Eierne er pliktig til å tegne seg som medlem i områdets velforening og dekke den medlemsavgift som velforeningen vedtar og å rette seg etter de bestemmelser som gjøres av velforeningen.
9. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg - ingen avdekkede forhold

KBR gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Status:

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

Formålet med tilsyn var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Med hilsen

Kristiansandregionen brann og redning IKS

Nettside: www.kbr.no

**Resultat etter
brannforebyggende 31.10.2022
tiltak**

Til VOLKOV FEDOR,
MALTSEVA
ALEKSANDRA

Gjelder Odderhei platå Ref. saksnr:
54-H0101 2022/34104

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Tilsyn
Status: Utført
Årsak ikke utført:



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 356**Adresse:** Odderhei platå 54, 4639 KRISTIANSAND S**Referanse:** 1411250243

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

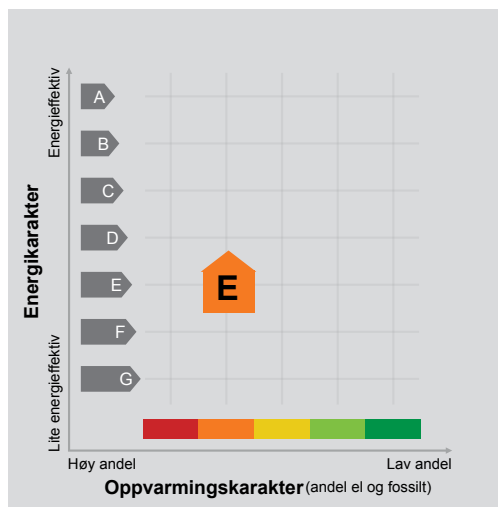
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ENERGIATTEST



Adresse	Odderhei platå 54
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	356
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12977050
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114745
Dato	05.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

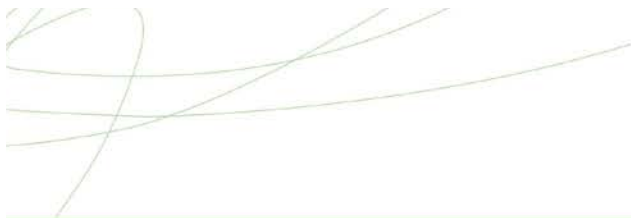
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 867 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 542 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 237
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Odderhei platå 54 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 251 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Odderhei nedre Linje M4, 56	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.2 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	14 min 1.2 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	6 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

«Kort vei til sjø og skog. Rolig, men sentralt. Gode skoler og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

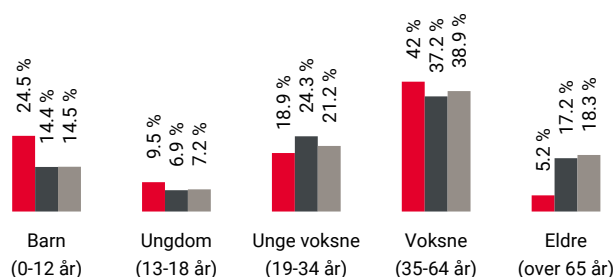
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dvergsnes/Odderhei	3 519	1 206
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	4 min 0.4 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	12 min 1 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	9 min 0.8 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



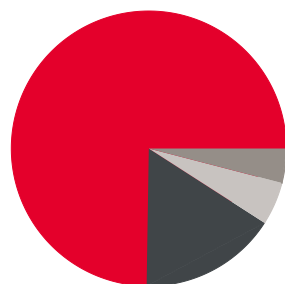
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Odderhei	1 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.1 km	
⚽ Odderhei kunstgressløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	7 min	🚗
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	10 min	🚗

Boligmasse



74% enebolig
16% rekkehus
4% blokk
5% annet

«Nytt og ryddig. Liker stilen med moderne boliger. Trygt og godt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

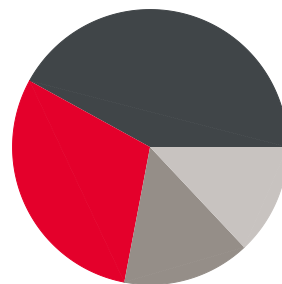
7 min 🚗



Apotek 1 Dvergsnes

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
42% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



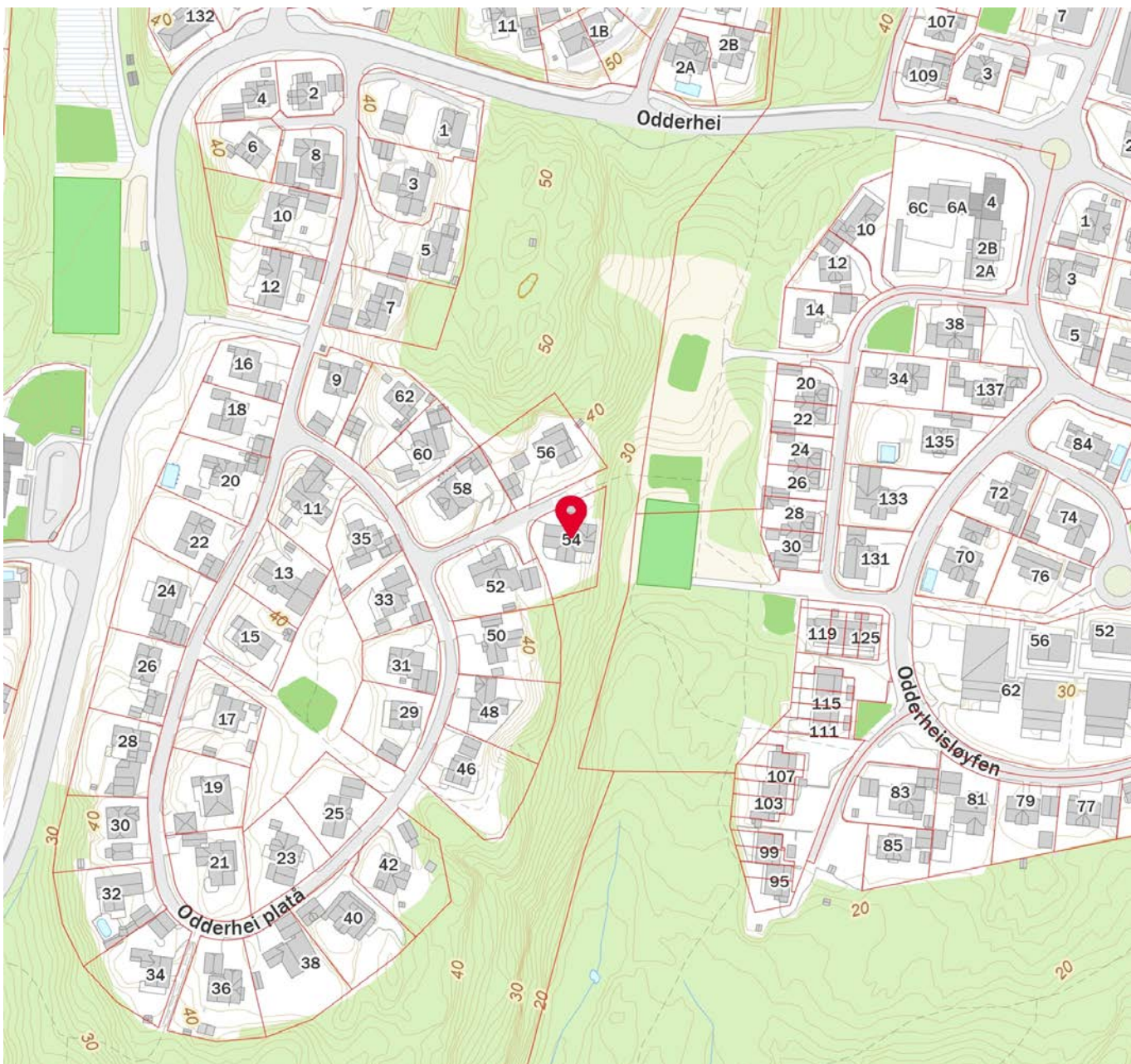
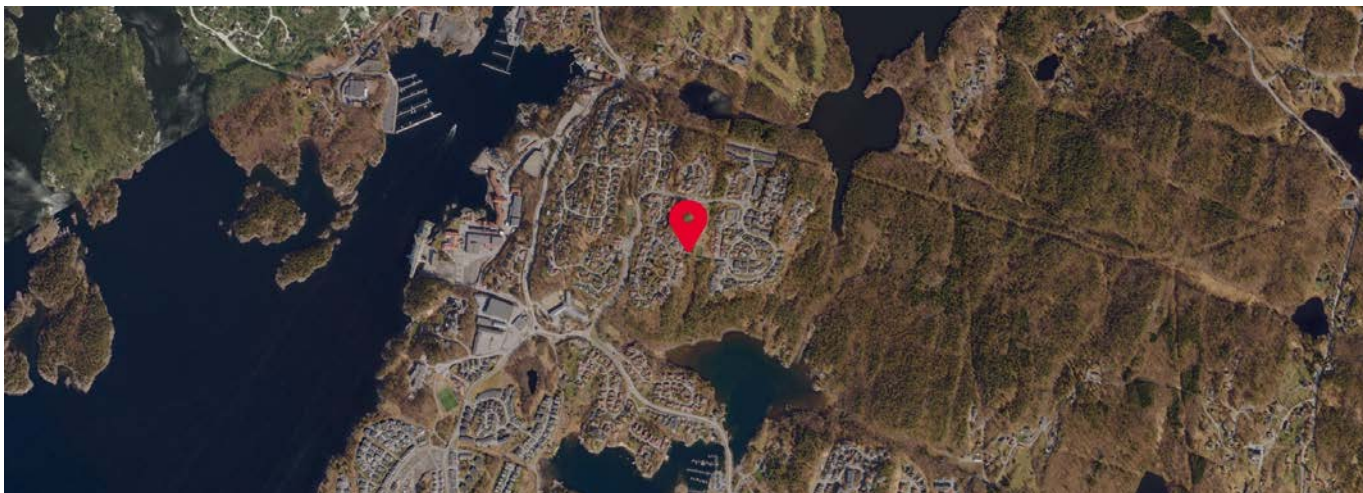
0%

46%

Dvergsnes/Odderhei
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Odderhei platå 54
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre