



aktiv.







Eiendomsmeglerfullmektig

## Simon Aarhus

**Mobil** 918 86 234

**E-post** simon.aarhus@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 97 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 947 600,-  
**Selger:** Sigrun Elisabeth Kling  
Justesen  
Robertus Petrus Maria

Kling

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 218/218 kvm  
**Tomtstr.:** 657.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 344  
**Oppdragsnr.:** 1411250546

# Flott og innholdsrik enebolig i barnevennlig område | Dobbeltgarasje | Romslig hage | 4 (5) sov

Velkommen til Høietun 153 - en romslig og innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet. Her får du en enebolig med 4 (5) soverom, 2 bad og 1 vaskerom fordelt over tre etasjer. Hovedetasjen har et romslig soverom, bad, kjøkken og en lys og åpen stue med direkte utgang til en solrik terrasse – perfekt for koselige stunder og sosiale sammenkomster.

Boligen ligger i et barnevennlig og rolig område med lite gjennomgangstrafikk, flotte uteplasser og kort vei til marka for friluftsliv og rekreasjon. Skole, barnehage, butikker og offentlig transport er lett tilgjengelig, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Verdt å nevne:

- Parkering i dobbeltgarasje
- Flotte uteområder
- 4 (5) soverom
- Gode solforhold
- Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 48  |
| Egenerklæring .....     | 78  |
| Energiattest .....      | 135 |
| Nabolagsprofil .....    | 142 |
| Budskjema .....         | 150 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 218 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 218 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Entrè, gang, 2 boder, vaskerom, bad og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, bad og 1 soverom.

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Loftstue og 1 soverom.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 226 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Frittliggende garasje har et areal på 51 m<sup>2</sup> og er kun oppmålt.

Lovlighet:

Veggen mellom 2 av soverommene i 1. etasje er fjernet, rommet er i bruk som et stort soverom. Det er opprinnelig 2 godkjente soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

657.7 m<sup>2</sup>



### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein på innkjørselen og god plass til parkering. Eiendommen disponerer dobbelgarasje, samt romslige uteområder med gode solforhold som gir fine rammer for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Tomten fremstår velholdt og lettstelt, med god boltplass rundt boligen.

En del av garasjen strekker seg over eiendomsgrensen og inn på gnr./bnr. 28/343. Se eiendomskart for nærmere informasjon om grensene. Dette forholdet overtas av kjøper på eget ansvar og risiko. Det oppgitte arealet er ca. 657,7 m<sup>2</sup>, basert på matrikkelkart og -rapport fra Kristiansand kommune. Kartmaterialet har middels til høy nøyaktighet.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område med kort vei til lekeplass, skoler, barnehage og dagligvarebutikk. Her bor du i et trygt og rolig nabolag som passer perfekt for både barnefamilier og voksne som ønsker fredelige omgivelser. Området kombinerer det beste av to verdener – du har naturen rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei til Kristiansand sentrum.

Torridal IL holder til på Torridal idrettsplass, hvor du finner gressbane, kunstgressbane og ballbinge, som gir gode muligheter for aktivitet året rundt. Om vinteren blir skiløyper kjørt opp i nærheten, og om sommeren finnes det fine stier og grusveier i skogen, med tjern og naturskjønne omgivelser perfekte for turer, sykling eller joggeturer.

Flere gangveier fører til Mosby sentrum, hvor du finner dagligvarebutikk, bensinstasjon og det populære Moseid Bakeri. Gode bussforbindelser til Kristiansand og Vennesla gjør det enkelt å komme seg rundt, samtidig som nabolaget preges av et sterkt fellesskap – naboene hjelper hverandre med snørydding om vinteren og ser til på husene når noen er bortreist.

Boligen og området byr på flotte uteområder og solrike terrasser, noe eierne har satt spesielt pris på. Her kan du nyte sommerdagene i hagen eller drivhuset, og du har plass til både middagsgjester og overnattingsbesøk. Høietun gir rett og slett en sjelden kombinasjon av romslighet, hjemmekoselig atmosfære og nærhet til både by og natur.

### **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 og nedløp og beslag av metall.
- Eier opplyser at pipehatter nylig er byttet i forbindelse med en lekkasje.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning i tre.
- Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av su-taksplater.
- Boligen har vinduer med karmer av tre og 2-lags isolerglass.
- Bygningen har malt ytterdør i tre og malte balkongdører i tre.
- Veranda med utgang fra stue og kjøkken. Dekke av terrassebord.
- Rekkverk av tre.
- Utvendige trapper av tre og betongstein

### INNENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett/laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt 17/18% fuktighet. Hulltaking er foretatt i innerste bod.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

### VÅTROM

#### Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soillsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Vaskerom

- Vaskerommet er fra byggeår.
- Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
- På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt tapet. I taket er det malte plater.
- Rommet er ventilert med ventil i yttervegg.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- 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.
- Dreneringen er fra 1983. Store deler av murene er dekket av plattinger og er derfor ikke tilgjengelige for kontroll.
- Det er noe synlig utvendig fuktsikring, men ukjent om det er på hele bygget.
- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
- Forstøtningsmurer er av betongstein.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Avløpsrør av PVC tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

#### Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom 2 av soverommene i 1. etasje er fjernet, rommet er i bruk som et stort soverom. Det er opprinnelig 2 godkjente soverom.



### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja

Beskrivelse: Det er beskrevet dårlig fall på gulvet i bad 2. etasje. Vaskerom har ikke godkjent gulv i forhold til ny standard og hadde TG 2 ved innflytting.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006.

Firmanavn: Bakken VVS.

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad oppe og nede.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Beskrivelse: Gjort av tidligere eier i forbindelse med totalreovering av bad i 2006 og 2009.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Beskrivelse: Lekkasje rundt pipebeslag i 2020 medførte vanngjennomtrengning.

Utvendig tak ble inspisert av byggmester og

konklusjon var at det var behov for nye beslag, at tak var ok. Salvesen blikk leverte og monterte nye pipebeslag August 2020.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Salvesen Blikk & Ventilasjon AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt, ny luftehatt, og beslag.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Firmanavn: Jon Kleiveland AS.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av velux takvinduer på loft.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja

Beskrivelse: Takvinduer var punktert da vi kjøpte huset men er nå byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Firmanavn: Jon Kleiveland AS.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av velux takvinduer.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Elektroexperten.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av automatsikringer / ombygging av sikringsskap.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Kristiansand Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Ny Smart VV bereder.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kristiansand Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av smart EI- bil lader.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Beskrivelse: Påbygg garasje og bygget grillbu.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Garasje bygget 1984 og utvidet i 2012, Grillbu bygget i 2005.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Beskrivelse: Det er søkt om intern bruksending av kjellerrom fra hobbyrom/sprtsrom og bod til soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, søknad sendt til kommunen 2025.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

## **Innhold**

Boligen går over 3 etasjer og inneholder følgende:

1.etasje: Entrè, gang, 2 soverom, 1 bad, vaskerom og 2 boder.

2.etasje: 1 soverom, 1 bad, kjøkken og stue

3.etasje: Loftstue og 1 soverom

Parkering i stor dobbelgarasje.

## **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

TG3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Utvendige trapper

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven 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 dobbelgarasje og på egen gårdsplass. I tillegg er det gjesteparkering for området like i nærheten.

### **Solforhold**

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe og vedovn. For øvrig elektrisk oppvarming.



**Info strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Gul

**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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 850 000

**Kommunale avgifter**

Kr 16 440

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og eiendomsskatt. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 4.769,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten utgjør kr. 4.108,- og inngår i de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 264 448

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 057 791

**Formuesverdi sekundær år**

2025

**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.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling 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 28, bruksnummer 344 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:

4204/28/344:

13.07.1982 - Dokumentnr: 7931 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

30.12.1982 - Dokumentnr: 15914 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.12.2025 - Dokumentnr: 1503085 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

18.02.1982 - Dokumentnr: 2087 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4204 Gnr:28 Bnr:249

01.01.2020 - Dokumentnr: 997194 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:28 Bnr:344

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 22.09.1982.

Det er utstedt ferdigattest for utvidelse av garasje datert 22.10.2014.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring datert 18.12.2025.

Ferdigattesten gjelder for:

- Bruksendring av del av underetasje til 2 soverom.
- Bruksendring av loft til 1 soverom og loftstue.
- Innsetting av 2 velux-vinduer i loftsetasjen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.09.1982.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

Eier er gjort kjent med og aksepterer at det er felles stikkledninger og vei til boligen sammen med naboen på tomt nr. 155, g.nr. 28, b.nr. 345.

Eier aksepterer å dekke en 2.del av nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsutgifter vedrørende anlegget.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål av plan: HØIETUN

### **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 godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger 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/utleieenheten. 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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.



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**

3 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

96 250 (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))

---

97 600 (Omkostninger totalt)

113 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 947 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 963 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 966 300 (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 97 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

**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 som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**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](http://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 fastpris sbasert vederlag tilsvarende kr. 39.990,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 990 Gjennomgang boligstylist

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

18 500 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 265

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

**Ansvarlig megler bistås av**

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

**Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

**Salgsoppgavedato**

23.12.2025























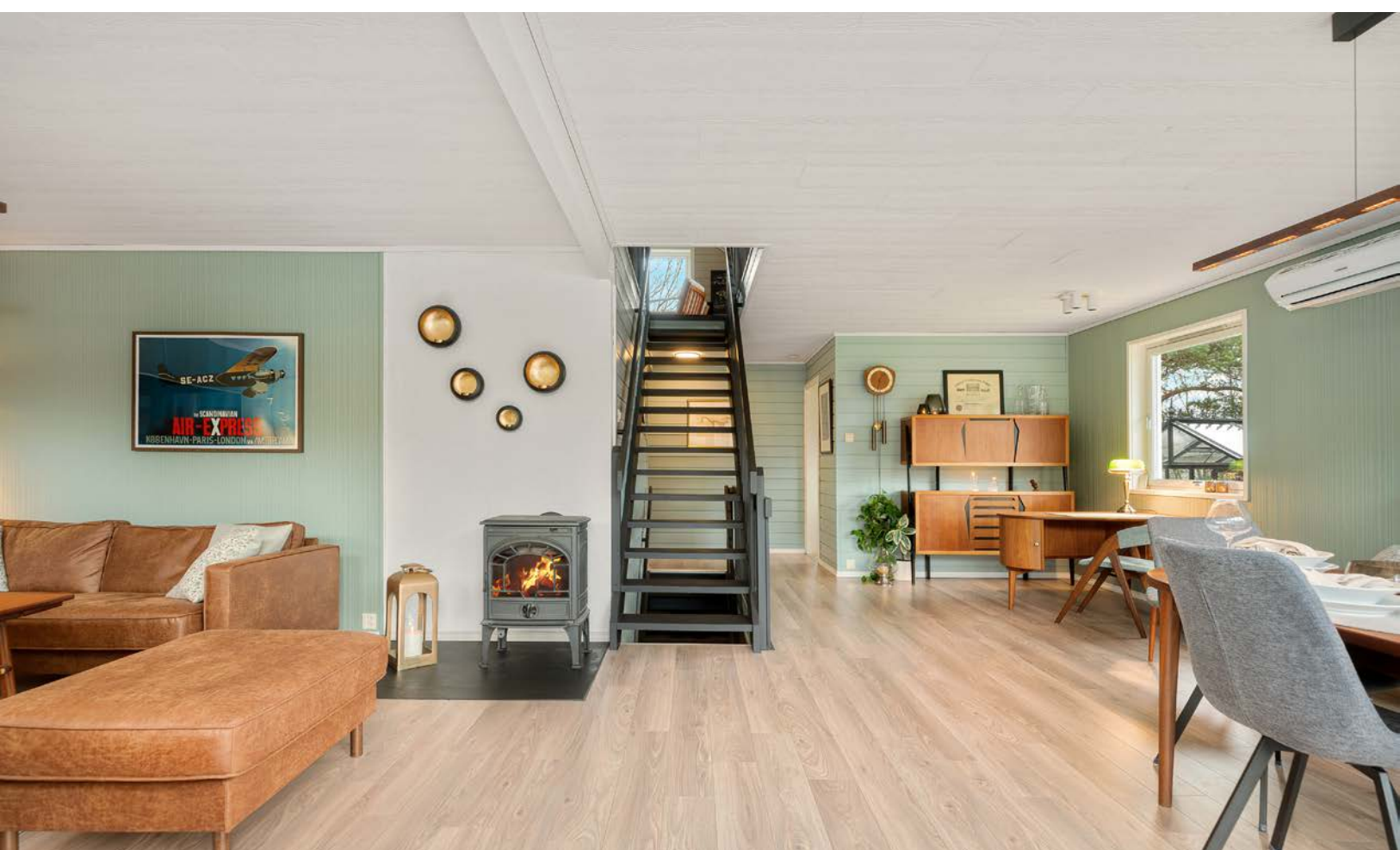












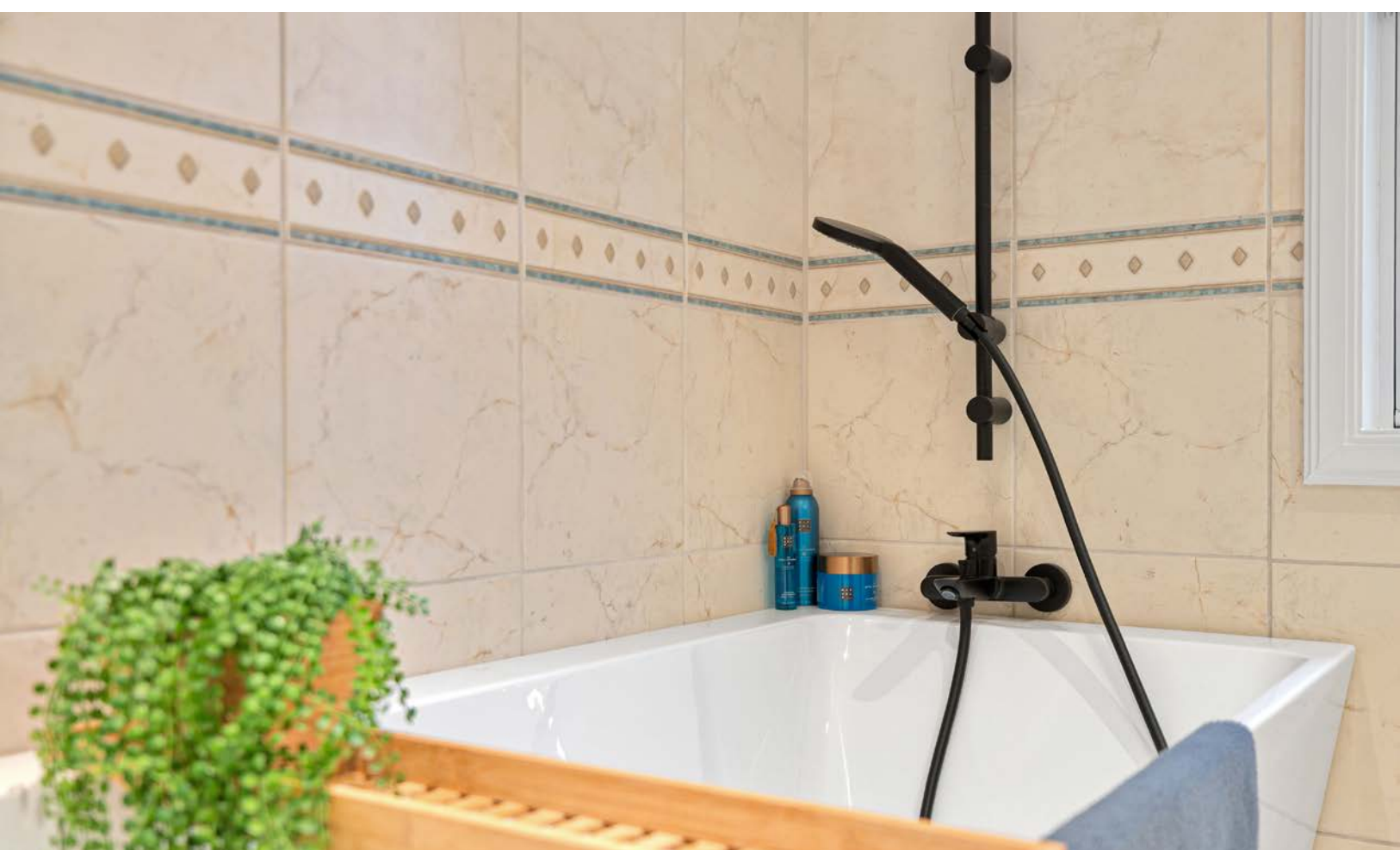












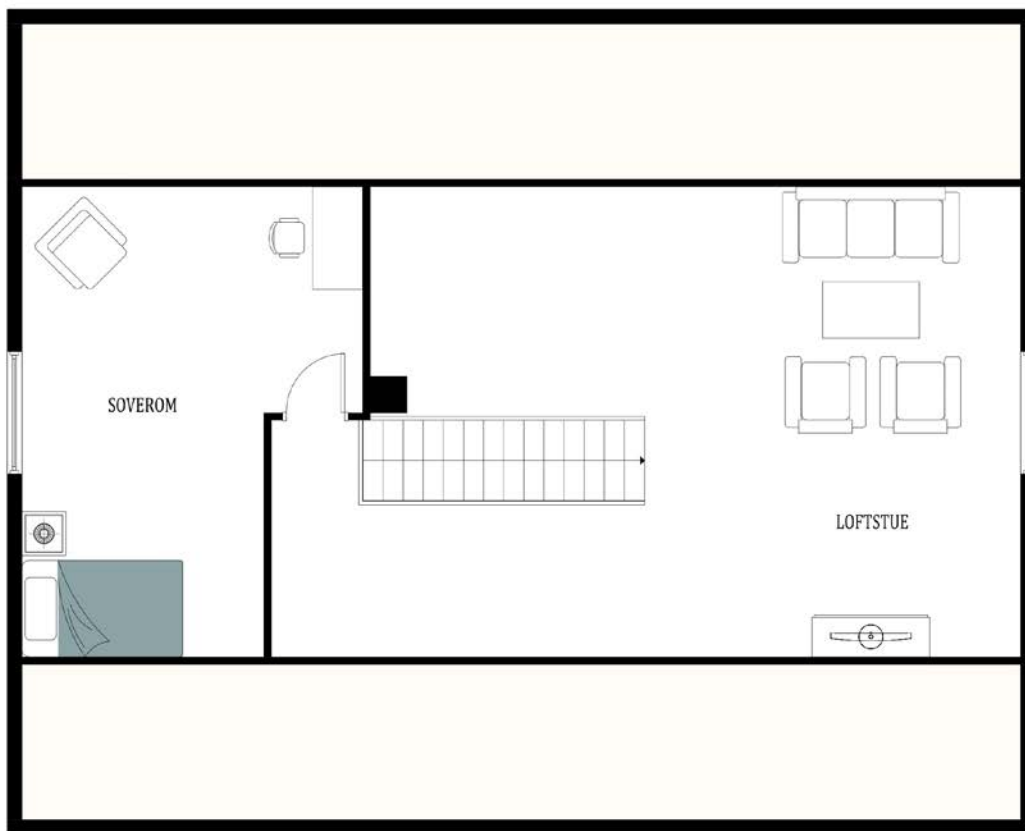








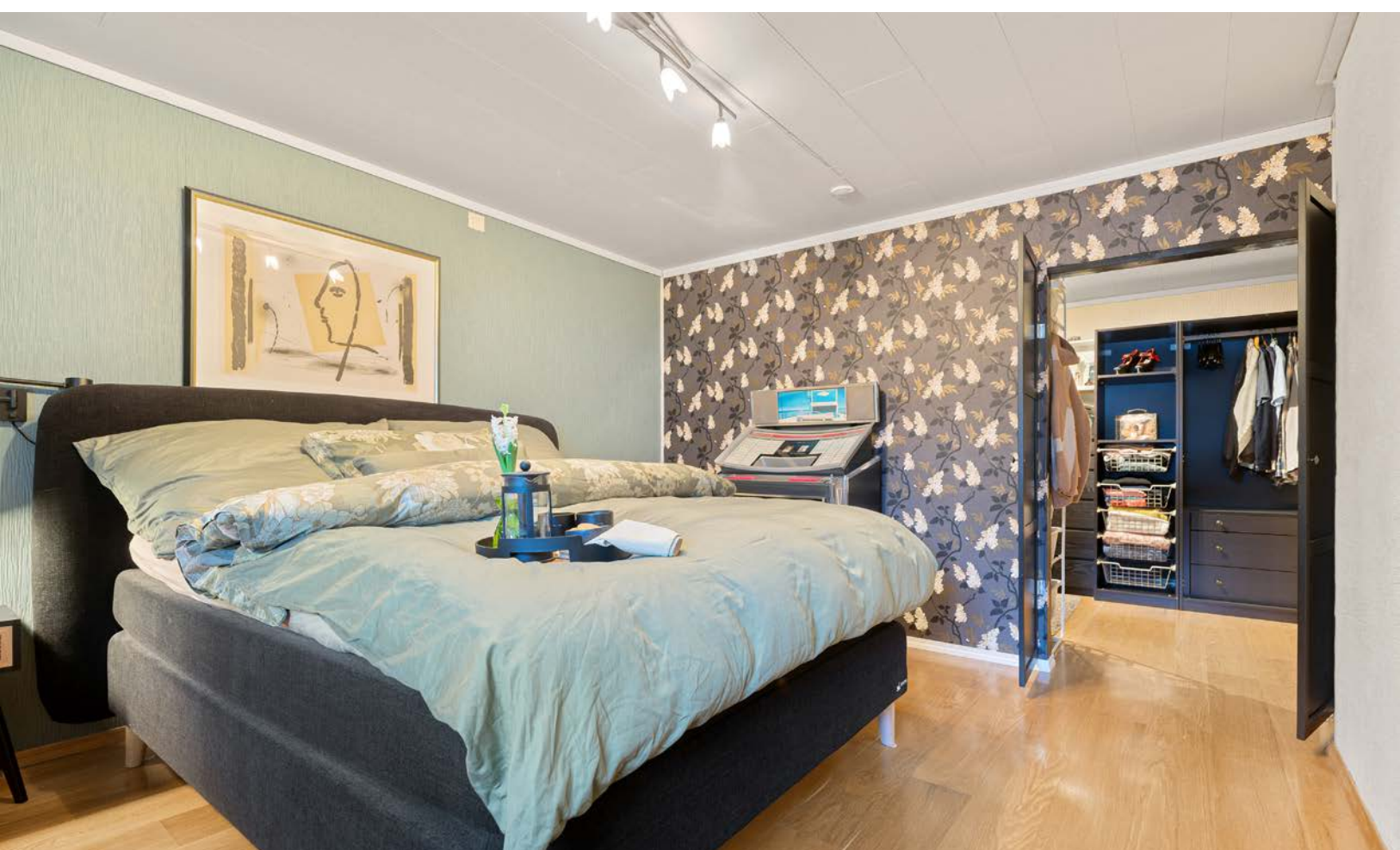












































Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Høietun 153, 4619 MOSBY



KRISTIANSAND kommune



gnr. 28, bnr. 344

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m<sup>2</sup> BRA-i: 218 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20924-2652

Referansenummer: KN1381

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner og nedløp og beslag av metall.  
Eier opplyser at pipehatter nylig er byttet i forbindelse med en lekkasje.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning i tre.  
Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av su-taksplater.  
Boligen har vinduer med karmen av tre og 2-lags isolerglass.  
Bygningen har malt ytterdør i tre og malte balkongdører i tre.  
Veranda med utgang fra stue og kjøkken. Dekke av terrassebord.  
Rekkverk av tre.  
Utvendige trapper av tre og betongstein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt 17/18% fuktighet. Hulltaking er foretatt i innerste bod.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.  
Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.  
På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt tapet. I taket er det malte plater.  
Rommet er ventilert med ventil i yttervegg.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
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

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1983. Store deler av murene er dekke av plattinger og er derfor ikke tilgjengelige for kontroll.  
Det er noe synlig utvendig fuktsikring, men ukjent om det er på hele bygget.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmurer er av betongstein.  
Boligen er oppført i skrått terreng.  
Avløpsrør av PVC tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

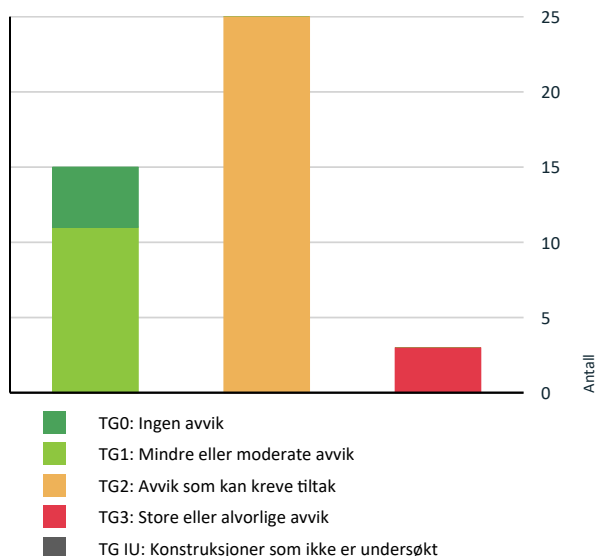
### Enebolig

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

Veggen mellom 2 av soverommene i 1. etasje er fjernet, rommet er i bruk som et stort soverom. Det er opprinnelig 2 godkjente soverom.

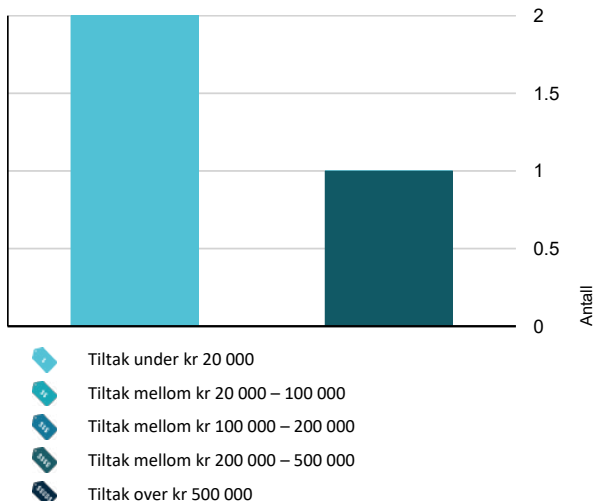
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 12.12.2025 Klokka 08.30

Det var skyer og 9 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.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske 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 fuktmålingssutstyr. 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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [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](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                            |                             |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

Byggeår  
1983

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og vinduer på loftet. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring. Stigen på baksiden er glatt og det er derfor ikke forsvarlig å gå opp på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### 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

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

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.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp og beslag av metall.  
Eier opplyser at pipehatter nylig er byttet i forbindelse med en lekkasje.

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning i tre.  
Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.  
Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholds nivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



# Tilstandsrapport

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

- Mangler noe musetetting på deler av bygget, fare for skadedyr inn i bygget. Det må gjøres nærmere undersøkelser og bør tettes for mus slik at skader ikke oppstår.
- Sprekker i treverket i front av boligen, lokal utbedring anbefales.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Ved råteskader eller fukt i kledning kan det ikke utelukkes råte/fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av su-taksplater.

Konstruksjonen er innsisert fra 1 luke i kottet på loftet, det er ikke tilgang på øverste kaldtloftet.

Skader som utvikler seg i denne typen konstruksjoner vil kunne gjøre store og omfattende skader før det blir synlig inne i boligen.

## Vurdering av avvik:

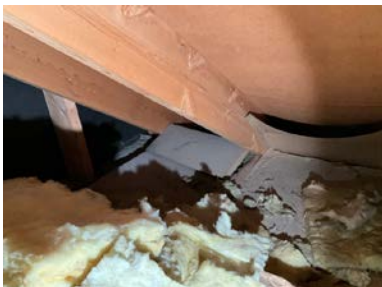
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har tidligere vært en liten lekkasje i forbindelse med pipehatt, ny pipehatt er montert og fuktmerkene er tørre på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høy alder på utvendig tekking tilsier at den bør byttes, fare for skader i underliggende konstruksjoner.



## TG 2 Vinduer

I deler av boligen er det eldre malte trevinduer med isoler glass.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- 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.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.



3 lags isolerglass.



Lite fall på belasting.

## TG 1 Vinduer - nyere dato

I deler av boligen er det nyere trevinduer med 2-lags glass.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør i tre og malte balkongdører i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Fuktskader i bunnen av verandadøren.
- 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 foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk.



# Tilstandsrapport



## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Veranda med utgang fra stue og kjøkken. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### **Vurdering av avvik:**

- Konstruksjonene har skjevheter.

Bæringen på verandaen i front er ikke fagmessig godt utført, bør forsterkes.

### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Ved mye snø eller mange folk på verandaen er det fare for sammenbrudd.



Fagmessig dårlig utførte skjøter på bæringen.

## **Utvendige trapper**

Utvendige trapper av tre og betongstein.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

### **Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett/laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

#### 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.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare 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.

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.



## 1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt 17/18% fuktighet. Hulltaking er foretatt i innerste bod. Det er nå ingen tegn på skade, men det anbefales å gjøre tiltak da fukt på sikt vil resultere i mugg/sopp i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av underetasjen som ligger mot terrenget. Det er nå ingen tegn på skader, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert da overflatene på badet ikke er mulig å kontrollere.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til under 6%.



## 1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

Tek17: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

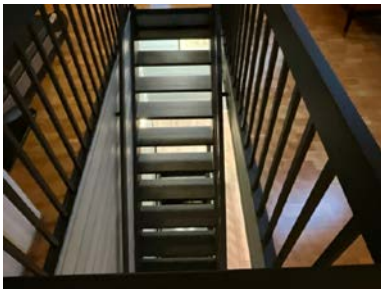
Byggteknisk forskrift § 12-14. Trapp

Trapper skal være lette og sikre å gå i.

Bredde og høyde i trapper skal tilpasses den forventede ferdsel og transport, herunder rømming. Følgende skal minst være oppfylt: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

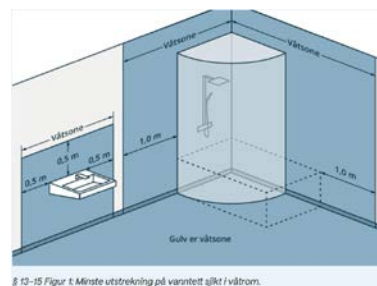
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



### 1. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under badekaret. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### KONSEKVENNS:

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



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet bak våtsone for badekaret. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

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



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 40 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

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

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår.  
Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.  
På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt tapet. I taket er det malte plater.  
Rommet er ventilert med ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport

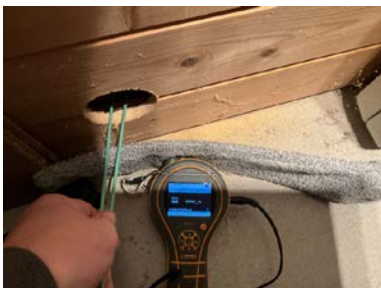


## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod i bunnsvill mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

Det var opprinnelig montert et avtrekks aggregat på knekottet, aggregatet er fjernet og luftingen er koblet til naturlig avtrekk.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TG 2 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.

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)?



# Tilstandsrapport

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 Anlegget er i hovedsak fra byggeår.**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er samsvarserklæring på de deler av anlegget som er av nyere dato.**

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 varmtvannsbereider, jømfør 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 alder på anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler kontroll på anlegget ved salg, da spesielt ved eldre boliger der det ikke har vært utført kontroll.

Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

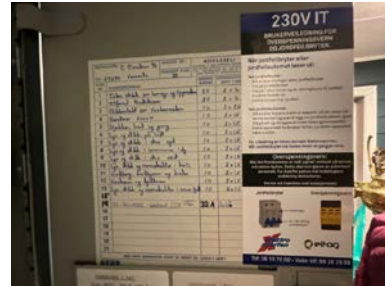
En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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.

## 1 TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1983. Store deler av murene er dekket av plattinger og er derfor ikke tilgjengelige for kontroll. Det er noe synlig utvendig fuksikring, men ukjent om det er på hele bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ved hulltaking i kjelleren målt noe fukt. Ved søk etter fukt på murveggene som er under terrenget er det økende mot gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



# Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring ser ut til å være avsluttet lavere enn terrenget på utsiden, dette kan gjøre at det ved frost i bakken kan renne vann inn bak fuktsikringen med dertil fare for vann inn i bygget. Ved store nedbørsmengder kan det også komme vann inn i bygget dersom fuktsikringen er avsluttet for lavt.

Anbefaler å holde konstruksjonen under oppsikt, ved ny drenering må det etableres fall bort fra bygget, i denne forbindelsen bør fuktsikringen trekkes opp på veggen.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Blokker av Leca som jevnlig utsettes for vann vil forvitte, blokkene bør derfor pusses og/eller dekkes inn slik at de ikke står i vann.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnad er satt for enkelt rekkverk av tre.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng. Store deler av eiendommen er dekket av terrasse, vurderingene er derfor begrenset til synlige deler rundt boligen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved nytt terrassedekke, fall mot bygget kan ikke utelukkes og vil gi unødvendig mye vannpress som igjen kan forkorte levetiden på dreneringen og fuktsikring.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av PVC tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.  
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.  
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

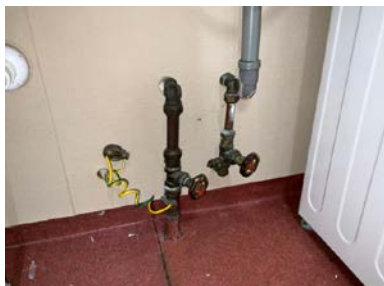
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport





# 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

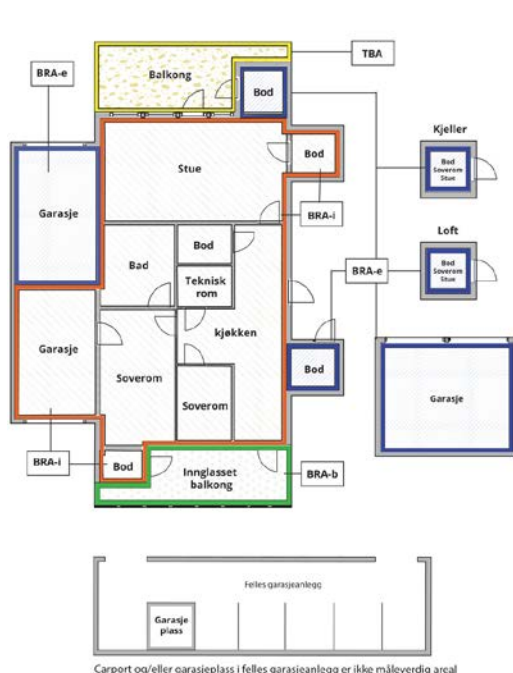
## Hva er måleverdig areal?

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 boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 44                            |                             |                            | 44  |                                 | 8                           | 52              |
| 1. etasje      | 89                            |                             |                            | 89  |                                 |                             | 89              |
| Underetasje    | 85                            |                             |                            | 85  |                                 |                             | 85              |
| <b>SUM</b>     | <b>218</b>                    |                             |                            |     |                                 | <b>8</b>                    | <b>226</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>218</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        | Soverom, stue m/trapp                                                        |                             |                            |
| 1. etasje   | Bad, kjøkken, stue, soverom                                                  |                             |                            |
| Underetasje | Soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, gang, bod 1, bod 2, entré, hall m/trapp |                             |                            |

### Kommentar

Frittliggende garasje har et areal på 51 m<sup>2</sup> og er kun oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Veggen mellom 2 av soverommene i 1. etasje er fjernet, rommet er i bruk som et stort soverom. Det er opprinnelig 2 godkjente soverom.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 193        | 25         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle         |
|------------|---------------------|---------------|
| 12.12.2025 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |
|            | Kunde               | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 28   | 344  |      | 0    | 657.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Høietun 153

#### Hjemmelshaver

Kling Robertus Petrus Maria, Justesen Sigrun  
Elisabeth Kling

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 15.12.2025 |           | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Ordrebekreftelse       | 11.12.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Byggesak               | 16.12.2025 |           | Gjennomgått | 19    | Nei     |
| Søknad om bruksendring | 18.12.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Ferdigattest           | 18.12.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.12.2025 |           |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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 elektroaglig 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:** Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/KN1381>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Sigrun Elisabeth Kling Justesen

Robertus Petrus Maria Kling

---

## Boligen

Høietun 153

4619 Mosby

4204-28/344/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring





# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er beskrevet dårlig fall på gulvet i bad 2. etasje

Vaskerom har ikke godkjent gulv i forhold til ny standard og hadde TG 2 ved innflytting

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

**Firmanavn:** Bakken VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovert bad oppe og nede

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Gjort av tidligere eier i forbindelse med totalreovering av bad i 2006 og 2009

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Lekkasje rundt pipebeslag i 2020 medførte vanngjennomtrengning. Utvendig tak ble inspisert av byggmester og konklusjon var at det var behov for nye beslag, at tak var ok. Salvesen blikk leverte og monterte nye pipebeslag August 2020

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Firmanavn:** Salvesen Blikk & Ventilasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny pipehatt, ny luftehatt, og beslag

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Jon Kleiveland AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av velux takvinduer på loft

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Takvinduer var punktert da vi kjøpte huset men er nå byttet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Jon Kleiveland AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av velux takvinduer

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner



14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Elektroexperten

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av automatsikringer / ombygging av sikringsskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Kristiansand Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny Smart VV bereder

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Kristiansand Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av smart EI- bil lader

---





## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygg garasje og bygget grillbu

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Garasje bygget 1984 og utvidet i 2012  
Grillbu bygget i 2005

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er søkt om intern bruksending av kjellerrom fra hobbyrom/sprtsrom og bod til soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknad sendt kommunen 2025

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





Kristiansand  
kommune

JUSTESEN SIGRUN E KLING  
HØIETUN 153  
4619 MOSBY

Eiendom 28/344/0/0/1 - HØIETUN 153  
Eier JUSTESEN SIGRUN E KLING

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501011115  
Kundenr. 4024006  
Fakturadato 06.03.2025  
Forfallsdato 21.03.2025  
Bankkonto 3207 29 38290  
KID 04024006500000212  
Fakturabeløp NOK 4149,00

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

| GEBYRTYPE                    | GRUNNLAG   | ENH. | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|------------------------------|------------|------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010125-310125 |      | 112,07      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010225-280225 |      | 112,07      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010325-310325 |      | 112,07      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 168,37 | 1/1   | 010125-310125 |      | 168,37      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 168,37 | 1/1   | 010225-280225 |      | 168,37      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 168,37 | 1/1   | 010325-310325 |      | 168,37      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010125-310125 |      | 207,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010225-280225 |      | 207,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010325-310325 |      | 207,60      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 344,68 | 1/1   | 010125-310125 |      | 344,68      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 344,68 | 1/1   | 010225-280225 |      | 344,68      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 344,68 | 1/1   | 010325-310325 |      | 344,68      | 25% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG          | 2044000,00 | kr   | 2,01   | 1/1   | 010125-310325 |      | 1027,00     |     |

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04024006

AvtaleGiroreferanse

04024006500000212



Kristiansand  
kommune

JUSTESEN SIGRUN E KLING  
HØIETUN 153  
4619 MOSBY

Eiendom 28/344/0/0/1 - HØIETUN 153  
Eier JUSTESEN SIGRUN E KLING

Grunnlag MVA høy sats: 2498,16, MVA: 624,54

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Fakturanr.              | 501011115                |
| Kundenr.                | 4024006                  |
| Fakturadato             | 06.03.2025               |
| <b>Forfallsdato</b>     | <b>21.03.2025</b>        |
| <b>Bankkonto</b>        | <b>3207 29 38290</b>     |
| <b>KID</b>              | <b>04024006500000212</b> |
| <b>Fakturabeløp NOK</b> | <b>4149,00</b>           |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Utsteder         | Kommunale gebyr    |
| Organisasjonsnr. | 820852982MVA       |
|                  | Foretaksregisteret |

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

|        |    |                   |
|--------|----|-------------------|
| Termin | 01 | 01.01.25-31.03.25 |
|--------|----|-------------------|

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Netto</b>        | <b>3525,16</b> |
| <b>MVA</b>          | <b>624,54</b>  |
| <b>Øreavrunding</b> | <b>-0,70</b>   |
| <b>Å betale NOK</b> | <b>4149,00</b> |

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt  
Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04024006 AvtaleGiroreferanse

04024006500000212



Kristiansand  
kommune

JUSTESEN SIGRUN E KLING  
HØIETUN 153  
4619 MOSBY

Eiendom 28/344/0/0/1 - HØIETUN 153  
Eier JUSTESEN SIGRUN E KLING

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501060284  
Kundenr. 4024006  
Fakturadato 02.05.2025  
Forfallsdato 20.05.2025  
Bankkonto 3207 29 38290  
KID 04024006500000220  
Fakturabeløp NOK 4149,00

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

| GEBYRTYPE                    | GRUNNLAG   | ENH. | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|------------------------------|------------|------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010425-300425 |      | 112,07      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010525-310525 |      | 112,07      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010625-300625 |      | 112,07      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 168,37 | 1/1   | 010425-300425 |      | 168,37      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 168,37 | 1/1   | 010525-310525 |      | 168,37      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 168,37 | 1/1   | 010625-300625 |      | 168,37      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010425-300425 |      | 207,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010525-310525 |      | 207,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010625-300625 |      | 207,60      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 344,68 | 1/1   | 010425-300425 |      | 344,68      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 344,68 | 1/1   | 010525-310525 |      | 344,68      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 344,68 | 1/1   | 010625-300625 |      | 344,68      | 25% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG          | 2044000,00 | kr   | 2,01   | 1/1   | 010425-300625 |      | 1027,00     |     |

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00  
Info om vann/avløpsgebyr: 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

04024006

AvtaleGiroreferanse

04024006500000220





Kristiansand  
kommune

JUSTESEN SIGRUN E KLING  
HØIETUN 153  
4619 MOSBY

Eiendom 28/344/0/0/1 - HØIETUN 153  
Eier JUSTESEN SIGRUN E KLING

Grunnlag MVA høy sats: 2498,16, MVA: 624,54

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Fakturanr.              | 501060284                |
| Kundenr.                | 4024006                  |
| Fakturadato             | 02.05.2025               |
| <b>Forfallsdato</b>     | <b>20.05.2025</b>        |
| <b>Bankkonto</b>        | <b>3207 29 38290</b>     |
| <b>KID</b>              | <b>04024006500000220</b> |
| <b>Fakturabeløp NOK</b> | <b>4149,00</b>           |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Utsteder         | Kommunale gebyr    |
| Organisasjonsnr. | 820852982MVA       |
|                  | Foretaksregisteret |

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

|        |    |                   |
|--------|----|-------------------|
| Termin | 02 | 01.04.25-30.06.25 |
|--------|----|-------------------|

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Netto</b>        | <b>3525,16</b> |
| <b>MVA</b>          | <b>624,54</b>  |
| <b>Øreavrunding</b> | <b>-0,70</b>   |
| <b>Å betale NOK</b> | <b>4149,00</b> |

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00  
Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand  
kommune

JUSTESEN SIGRUN E KLING  
HØIETUN 153  
4619 MOSBY

Eiendom 28/344/0/0/1 - HØIETUN 153  
Eier JUSTESEN SIGRUN E KLING

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501110163  
Kundenr. 4024006  
Fakturadato 14.07.2025  
Forfallsdato 20.08.2025  
Bankkonto 3207 29 38290  
KID 04024006500000238  
Fakturabeløp NOK 3899,00

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

| GEBYRTYPE                             | GRUNNLAG   | ENH.           | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|---------------------------------------|------------|----------------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 010725-310725 |      | 112,07      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 010825-310825 |      | 112,07      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 010925-300925 |      | 112,07      | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 168,37 | 1/1   | 010725-310725 |      | 168,37      | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 168,37 | 1/1   | 010825-310825 |      | 168,37      | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 168,37 | 1/1   | 010925-300925 |      | 168,37      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 010725-310725 |      | 207,60      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 010825-310825 |      | 207,60      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 010925-300925 |      | 207,60      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 344,68 | 1/1   | 010725-310725 |      | 344,68      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 344,68 | 1/1   | 010825-310825 |      | 344,68      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 344,68 | 1/1   | 010925-300925 |      | 344,68      | 15% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG                   | 2044000,00 | kr             | 2,01   | 1/1   | 010725-300925 |      | 1027,00     |     |

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: 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

04024006

AvtaleGiroreferanse

04024006500000238



Kristiansand  
kommune

JUSTESEN SIGRUN E KLING  
HØIETUN 153  
4619 MOSBY

Eiendom 28/344/0/0/1 - HØIETUN 153  
Eier JUSTESEN SIGRUN E KLING

Grunnlag MVA middel sats: 2498,16, MVA: 374,73

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Fakturanr.              | 501110163                |
| Kundenr.                | 4024006                  |
| Fakturadato             | 14.07.2025               |
| <b>Forfallsdato</b>     | <b>20.08.2025</b>        |
| <b>Bankkonto</b>        | <b>3207 29 38290</b>     |
| <b>KID</b>              | <b>04024006500000238</b> |
| <b>Fakturabeløp NOK</b> | <b>3899,00</b>           |

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Utsteder         | Kommunale gebyr           |
| Organisasjonsnr. | 820852982MVA              |
|                  | <i>Foretaksregisteret</i> |

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

|        |    |                   |
|--------|----|-------------------|
| Termin | 03 | 01.07.25-30.09.25 |
|--------|----|-------------------|

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Netto</b>        | <b>3525,16</b> |
| <b>MVA</b>          | <b>374,73</b>  |
| <b>Øreavrunding</b> | <b>-0,89</b>   |
| <b>Å betale NOK</b> | <b>3899,00</b> |

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00  
Info om vann/avløpsgebyr: 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





Kristiansand  
kommune

JUSTESEN SIGRUN E KLING  
HØIETUN 153  
4619 MOSBY

Eiendom 28/344/0/0/1 - HØIETUN 153  
Eier JUSTESEN SIGRUN E KLING

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501159365  
Kundenr. 4024006  
Fakturadato 28.10.2025  
Forfallsdato 20.11.2025  
Bankkonto 3207 29 38290  
KID 04024006500000246  
Fakturabeløp NOK 4243,00

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

| GEBYRTYPE                             | GRUNNLAG   | ENH.           | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|---------------------------------------|------------|----------------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 011025-311025 |      | 112,07      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 011125-301125 |      | 112,07      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 011225-311225 |      | 112,07      | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 168,37 | 1/1   | 011025-311025 |      | 168,37      | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 168,37 | 1/1   | 011125-301125 |      | 168,37      | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 168,37 | 1/1   | 011225-311225 |      | 168,37      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 011025-311025 |      | 207,60      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 011125-301125 |      | 207,60      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 011225-311225 |      | 207,60      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 344,68 | 1/1   | 011025-311025 |      | 344,68      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 344,68 | 1/1   | 011125-301125 |      | 344,68      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 344,68 | 1/1   | 011225-311225 |      | 344,68      | 15% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG                   | 2044000,00 | kr             | 2,01   | 1/1   | 011025-311225 |      | 1027,00     |     |

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00  
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no  
Info om vann/avløpsgebyr: 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 04024006 AvtaleGiroreferanse 04024006500000246



Kristiansand  
kommune

JUSTESEN SIGRUN E KLING  
HØIETUN 153  
4619 MOSBY

Eiendom 28/344/0/0/1 - HØIETUN 153  
Eier JUSTESEN SIGRUN E KLING

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501159365  
Kundenr. 4024006  
Fakturadato 28.10.2025  
**Forfallsdato 20.11.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04024006500000246**  
**Fakturabeløp NOK 4243,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE  
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

Grunnlag MVA middel sats: 2498,16, MVA: 374,73

| GRUNNLAG ENH. | PRIS ANDEL          | FRA-TIL DATO | TERMINBELØP    | MVA |
|---------------|---------------------|--------------|----------------|-----|
| 1,00 Stk      | 344,00              | 1/1 010925   | 344,00         |     |
|               | <b>Netto</b>        |              | <b>3869,16</b> |     |
|               | <b>MVA</b>          |              | <b>374,73</b>  |     |
|               | <b>Øreavrunding</b> |              | <b>-0,89</b>   |     |
|               | <b>Å betale NOK</b> |              | <b>4243,00</b> |     |

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)  
Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024006 AvtaleGiroreferanse 04024006500000246

## Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

### Eiendom: 4204.28.344.0.0 / 1 (Høietun 153)

|                           |                 |                        |               |
|---------------------------|-----------------|------------------------|---------------|
| <b>Avtale nr.</b>         | 256216          | <b>Avtaletype</b>      | Privateiendom |
| <b>Eiendom</b>            | Høietun 153     | <b>Eiendomstype</b>    |               |
| <b>Bruksnavn</b>          |                 | <b>Eiendomsforhold</b> |               |
| <b>Gårds- og bruksnr.</b> | 4204.28.344.0.0 | <b>Tinglyst</b>        | 21.11.2014    |
| <b>Delnummer</b>          | 1               | <b>Utgår</b>           |               |

|                      |      |                         |   |
|----------------------|------|-------------------------|---|
| <b>Internkunde</b>   |      | <b>Ressurs</b>          |   |
| <b>Betalingsform</b> | Giro | <b>Eierskiftenummer</b> | 1 |

|                    |                         |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Kunde navn</b>  | Justesen Sigrun E Kling | <b>Eier navn</b>   | Justesen Sigrun E Kling |
| <b>Adresse</b>     | Høietun 153             | <b>Adresse</b>     | Høietun 153             |
| <b>Postnr/sted</b> | 4619 MOSBY              | <b>Postnr/sted</b> | 4619 MOSBY              |
| <b>Land</b>        | NORGE                   | <b>Land</b>        | NORGE                   |

#### Beregnet årsbeløp for 2025

| Vare                            |   | Netto           | MVA grunnlag    | MVA           | Brutto          |
|---------------------------------|---|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Boenhet, standard               | 0 | 2 156,52        | 1 725,20        | 431,32        | 2 156,52        |
| Tømminger 120 l rest            | 0 | 1 601,21        | 1 280,96        | 320,25        | 1 601,21        |
| Fastavgift avregning 120l/ 140l | 0 | 455,12          | 364,08          | 91,04         | 455,12          |
| Papir og papp 240 liter         | 0 | 556,36          | 445,08          | 111,28        | 556,36          |
| <b>Totalt</b>                   |   | <b>3 815,32</b> | <b>3 815,32</b> | <b>953,89</b> | <b>4 769,21</b> |

#### Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

|                |          |              |              |
|----------------|----------|--------------|--------------|
| Brun 120 liter | Gj.snitt | 18 tømminger | a kr. 30,34  |
| Brun 240 liter | Gj.snitt | 31 tømminger | a kr. 61,80  |
| Grå 120 liter  | Gj.snitt | 28 tømminger | a kr. 80,06  |
| Grå 240 liter  | Gj.snitt | 35 tømminger | a kr. 61,80  |
| Grå 660 liter  | Gj.snitt | 43 tømminger | a kr. 368,35 |
| Grå 1000 liter | Gj.snitt | 43 tømminger | a kr. 467,53 |

**Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år**



# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.  
Jfr. § 99 nr. 1.

|                      |             |                |                                             |          |             |
|----------------------|-------------|----------------|---------------------------------------------|----------|-------------|
| Byggeplass (adresse) |             | Matr.nr.       | G.nr.                                       | B.nr.    | Parsell nr. |
| Høietun              |             | 153            |                                             |          |             |
| Arbeidets art        | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |          |             |
| Nybygg               | Enebolig    | 22.9.82        | dato 3.11.82                                | sak 1247 |             |
| Byggherrens navn     |             | Adresse        |                                             | Telefon  |             |
| Nikolai Brateng      |             | Høietun 153    |                                             |          |             |
| Anmelderens navn     |             | Adresse        |                                             | Telefon  |             |
| G.Block Watne A/S    |             | Skippergt. 21  |                                             |          |             |
| Ansvarshavendes navn |             | Adresse        |                                             | Telefon  |             |
| " v/T. Haugeland "   |             |                |                                             |          |             |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Kristiansand S., den 2.sept. 1986

*A. Høi*  
bygningssjefen

*S. Pedersen*  
S. Pedersen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggepløyvemyndighet
- ☒ brannvesenet
- ☐

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

G. Block Watne A/S  
Skippergt. 21  
KRISTIANSAND S.

1465/82 SP/rh 3. nov. 1982

HØIETUN 153. ENEBOLIG FOR OLAV N. BRATENG

Deres byggemelding mottatt 27.9.1982.

Bygningssjefen godkjenner oppføring av enebolig som anmeldt og på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll.

Ingen arbeider tillates påbegynt før:

- a) Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- b) Utstikking av bygningen er foretatt og kontrollert av bygningskontrollen.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål.

Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

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

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Bygningen må varmeisolerers etter byggeforskriftenes kap. 54 revidert 4. november 1980.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Tilknytningsavgiften for vann og kloakk er medtatt i tomteprisen. Den endelige avgift vil bli beregnet i forbindelse med rørleggeranmeldelsen. Det vil bli innkrevd m.v.a. av tilknytningsavgiften. Området har felles slamavskiller.



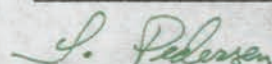
Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere/stativ i friluft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri,

Gebyr kr. 855.- bes innbetalt på regning nr. 8/748...

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

Garasjen må anmeldes særskilt.

  
A. Ersdal

  
S. Pedersen

Gjenpart: Olav Nikolai Brateng, Setesdalsveien 410 C, m/regn.  
ing.vesenet v/Kvåle





Olav Nikolai Brateng  
Høietun 153  
4710 MOSBY

1157/84 SP/rh

27.aug.1984

HØIETUN 153 - GARASJE

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 6.8.1984 på følgende vilkår:

Garasjen settes på et forsvarlig støpt eller murt underlag. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen når byggherren har rekvirert utstikking.

Det må vurderes ved utstikkingen om det er mulig med den anmeldte garasjebredde.

Avstand til huset bør ikke være mindre enn 1.20 m.

Avkjørselen må ikke gjøres brattere enn 1:6, og den første meter fra vegkant skal være horisontal.

Ventilasjonen i garasjen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm<sup>2</sup> pr. m<sup>2</sup> gulvflate.

Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 288.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. ....16368.....

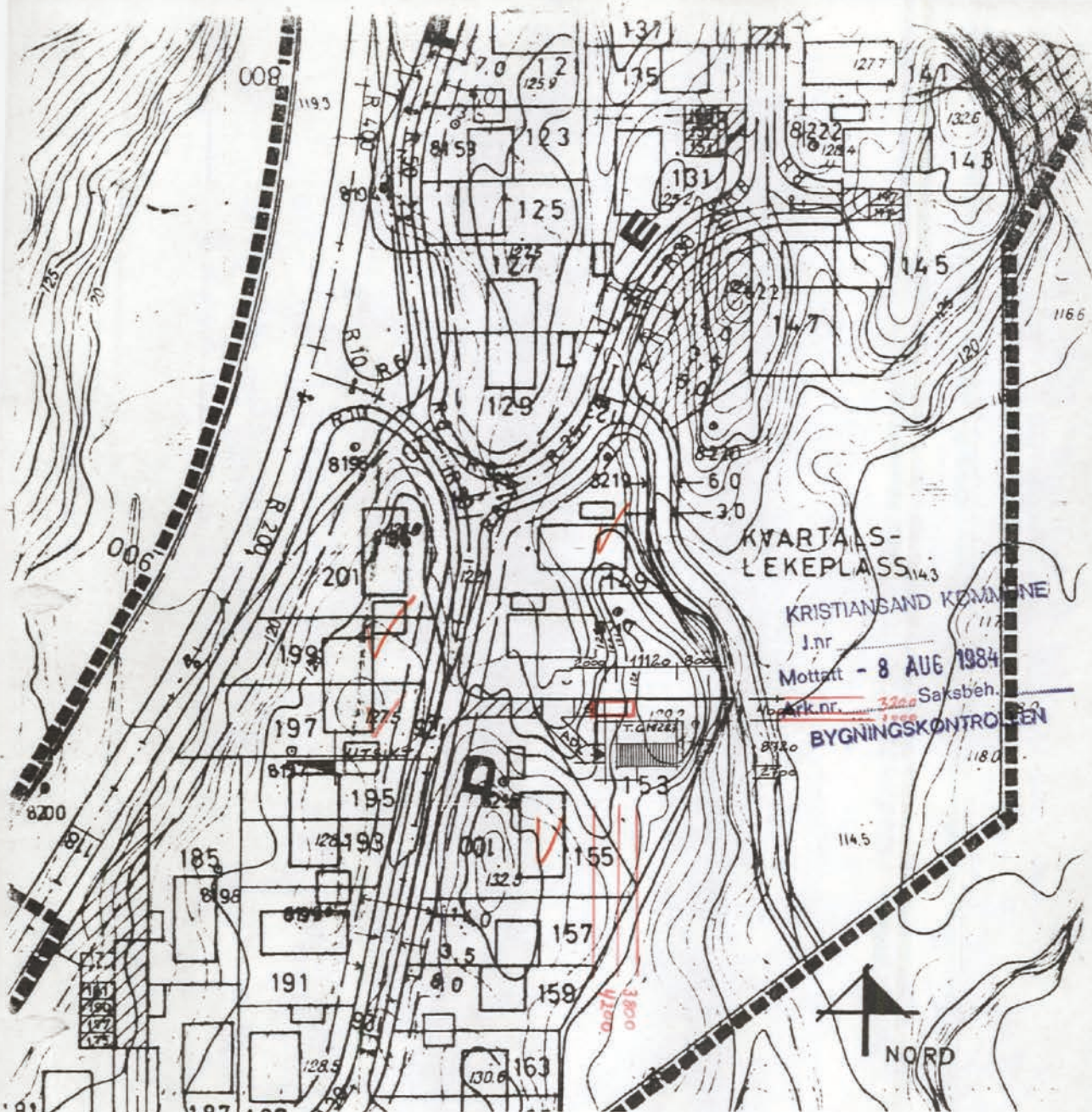
  
A. Ersdal

  
S. Pedersen

Ferdig 7/11-84 K.O.S

Vedlegg





Plasering av garasje OK. 1/1-84 1.11

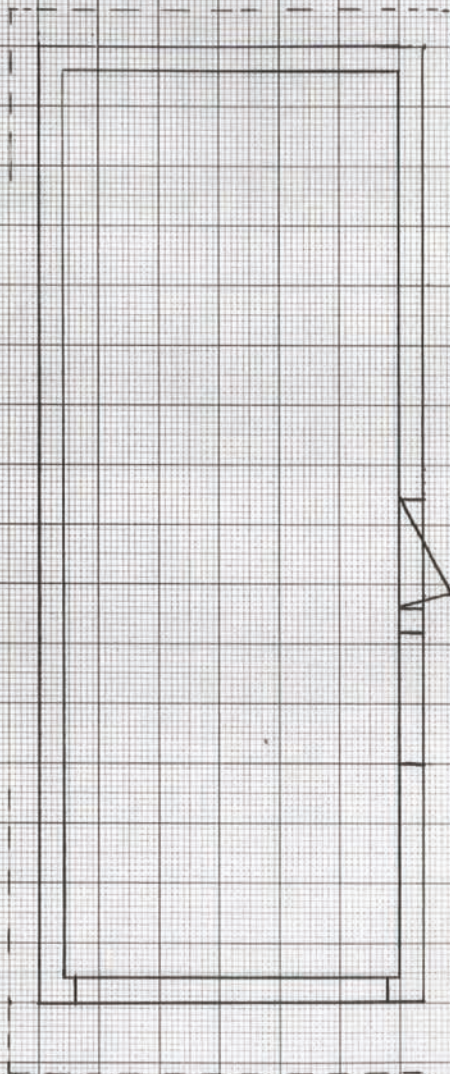
|                                                                                                                               |                      |  |                |        |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|----------------|--------|-----------------|
| REV                                                                                                                           | REVIDERINGEN GJELDER |  | T/F LISTE      | SIGN.  | DATO            |
| BYGGHERRE<br>OLAV NIKOLAI BRATENG                                                                                             |                      |  | SITUASJONSKART |        |                 |
| BYGGEPLASS<br>TOMT NR.153 HØIETUN                                                                                             |                      |  |                |        |                 |
|  <b>Block Watne</b><br>KLEPP (04) 42 35 00 |                      |  | TEGN.          | B.L.   | ERST FOR/AV     |
|                                                                                                                               |                      |  | GOOKJ          |        | PROSJEKT NR.    |
|                                                                                                                               |                      |  | MÅL            | 1:1000 | ARKIV NR.       |
|                                                                                                                               |                      |  | DATO           | 9.9-82 | FEKN-NR. U.O.S. |
|                                                                                                                               |                      |  | EF-41254       |        | EF-41256        |
| Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid                                        |                      |  |                |        |                 |
| Block Watne A s ikke medvirker i.                                                                                             |                      |  |                |        |                 |

AS TORRIKOP



PLAN

KRISTANSAND KOMMUNE  
J.nr.  
Møte - 8. AUL 1984  
Arkiv. Skjøtt  
BYGNINGSKONTROLLEN



GARASJE MÅL: 1:50  
HØIETUN 153  
Ole N. Brateng 05.08.84

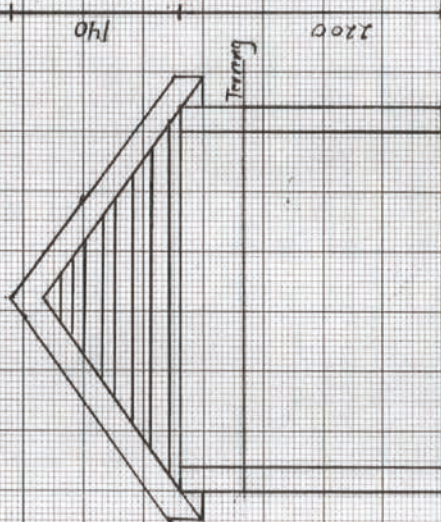
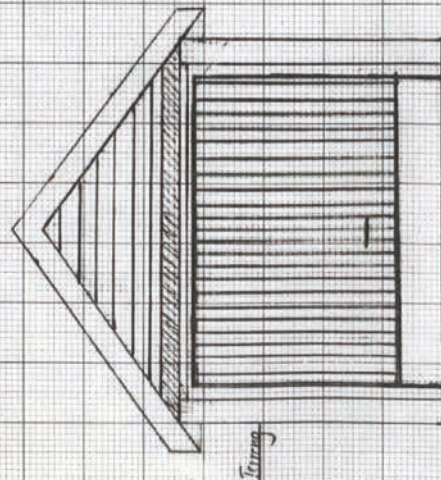
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



FASADE

VEST

ØST



KRISTIANSDAL KOMMUNE  
Arkitekt  
Møller - 8 A. 1964  
BYGNINGSKONTROLLEN

GARASJE MÅL: 1:50  
HØIETUN 153  
Olav N. Brateng 050884

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



FASADE SØR

BYGNINGSKONTROLLEN  
Ark.nr. Saksbeh.  
Mødtill. - 8 JUL 1984  
Lm.

Takning

GARASIE MÅL: 1:50  
HØIETUN 153  
Olav N. Brateng 05.08.84

0

50

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

Dansk Scanning AS



FASADE NORD

KRISTIANSTAD KOMMUNE

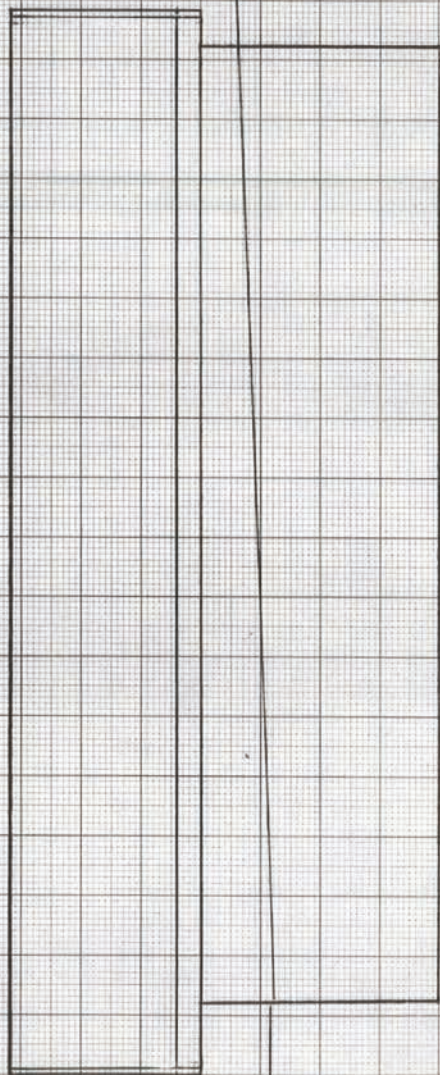
Mottatt 8. Apr. 1961

BYGNINGSKONTROLLEN

Arkiv

Jnr

Terrang



GARASJE MÅL 1:50  
HØIETUN 153  
Olav N. Grøteng, 05.08.84

0

50

100

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

Dansk Scanning AS



Torstein Rosseland  
Høietun 153  
4619 MOSBY

Vår ref.:  
201207414-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 22.10.2014

### Høietun 153 - 28/344 - utvidelse av garasje - ferdigattest

|                         |                      |          |                         |
|-------------------------|----------------------|----------|-------------------------|
| Byggeplass:             | HØIETUN 153          | Eiendom: | 28/344                  |
| Tiltakshaver:           | Torstein Rosseland   | Adresse: | Høietun 153, 4619 Mosby |
| Tiltakstype/tiltaksart: | Utvidelse av garasje |          |                         |

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

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

Ferdigattesten gjelder for utvidelse av garasje slik det er beskrevet i tillatelse av 25.07.2012.

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

Syvert Messel  
Saksbehandler

Postadresse  
Kristiansand kommune  
  
Servicetorget - teknisk  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
Vår saksbehandler  
  
Telefon

E-postadresse

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





Torstein Rosseland  
Høietun 153  
4619 MOSBY

Deres ref:

Saksnr: 201207414-2

Saksbeh: Syvert Messel

Dato: 25.07.2012

---

### HØIETUN 153 - UTV.GARASJE - TILLATELSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

---

|               |                    |             |                         |
|---------------|--------------------|-------------|-------------------------|
| Byggeplass:   | HØIETUN 153        | Eiendom:    | 28/344/0/0              |
| Tiltakshaver: | Torstein Rosseland | Adresse:    | Høietun 153, 4619 MOSBY |
| Søker:        | Torstein Rosseland | Adresse:    | Høietun 153, 4619 MOSBY |
| Tiltakstype:  | Enebolig           | Tiltaksart: | Tilbygg                 |

---

Det vises til søknad om tiltak mottatt ca. 01.07.2012.

Søknaden omfatter utvidelse av garasje tilknyttet bolig. BRA for tilbygg oppgis til 29m<sup>2</sup>.  
Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

**Før <tiltaket> kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.**

**Gebyr:**

Gebyr kr. 5.100,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 5.600,- må innbetales. Faktura ettersendes.

**Gyldighet:**

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel  
Saksbehandler

---

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

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

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





# FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 28 Bnr.: 344 Fnr.: Snr.:

Adresse: Høietun 153

Sokkelhøyde:

*Til Begg* ☐

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

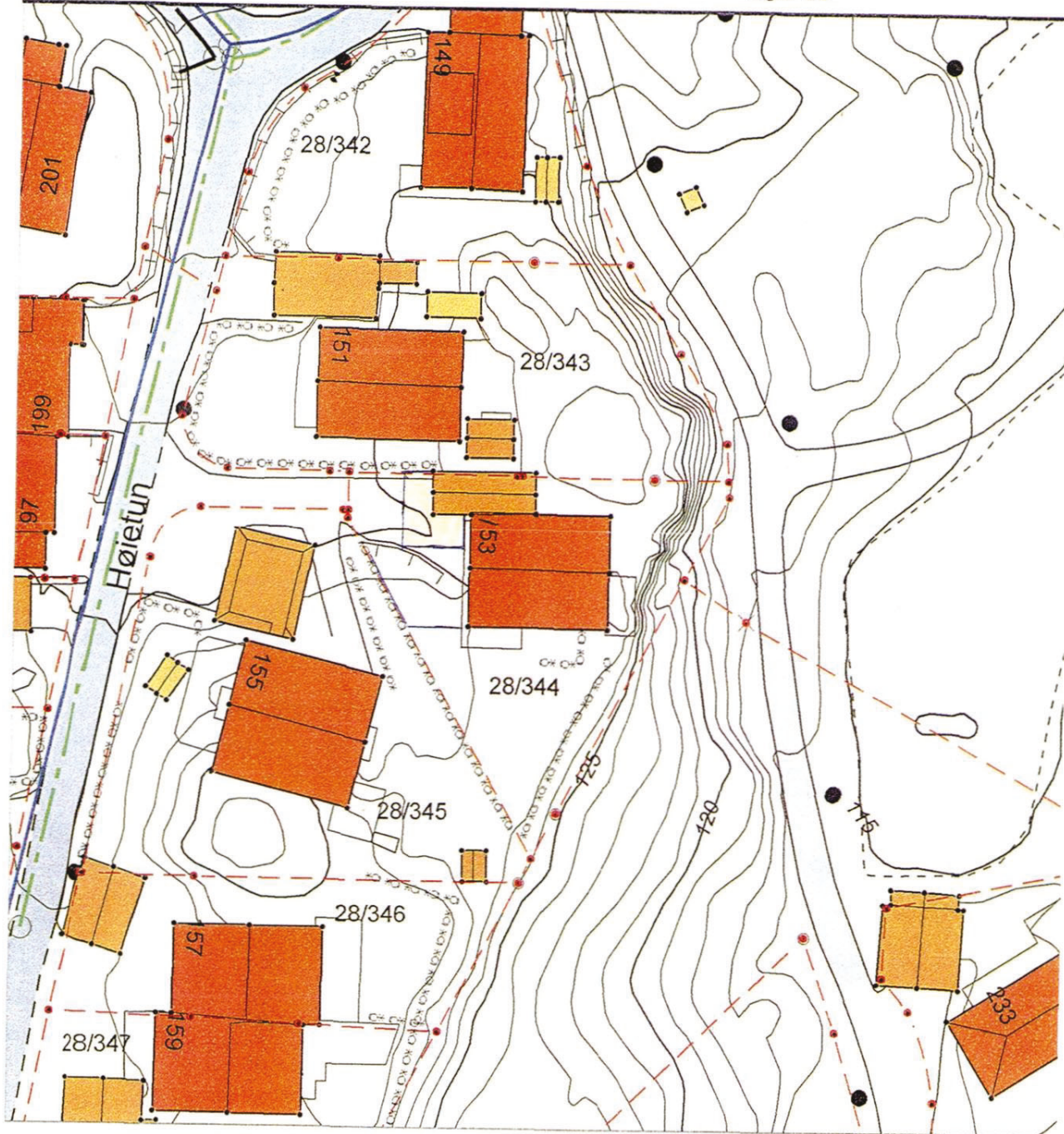
Målestokk: 1:500



Dato: 05.03.2012

Sign.: ed

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.





Tilbygg Garasje  
Hvitefau 153

Tilbygg

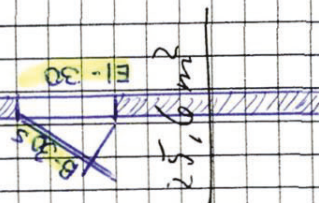
$31 \text{ m}^2$

6500  
7000

eksisterende  
Bygg

11500

12250



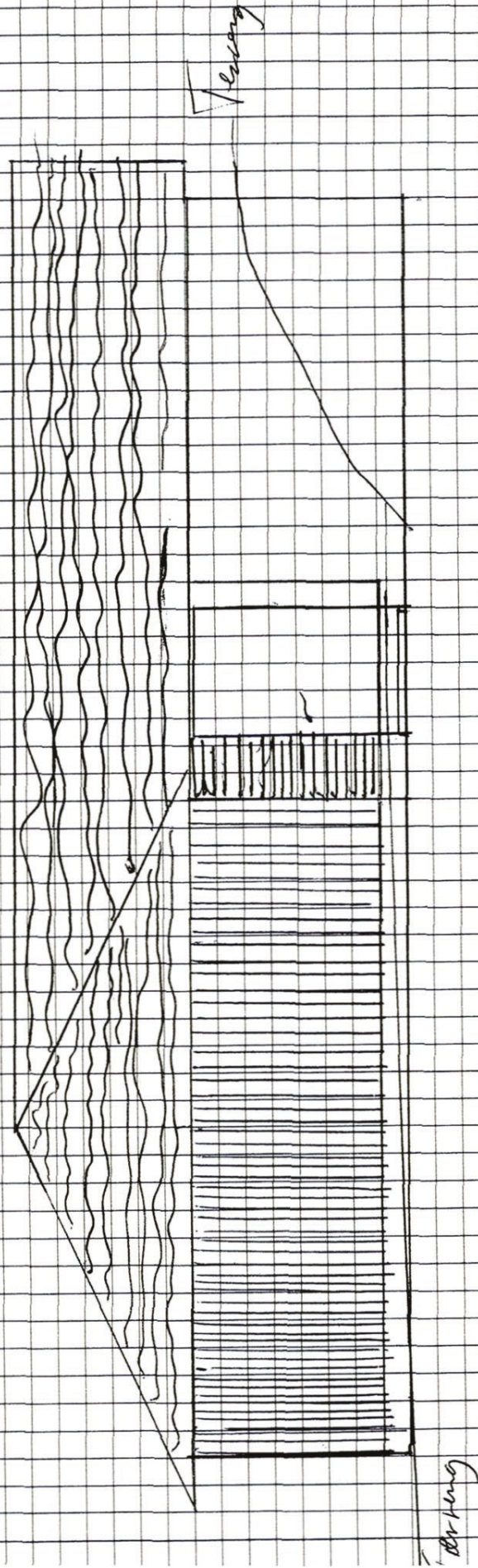
3



WÄRMEDÄMMUNG

FASADE SYD

HÖRSTEN 153



NB! dämmende Kledning

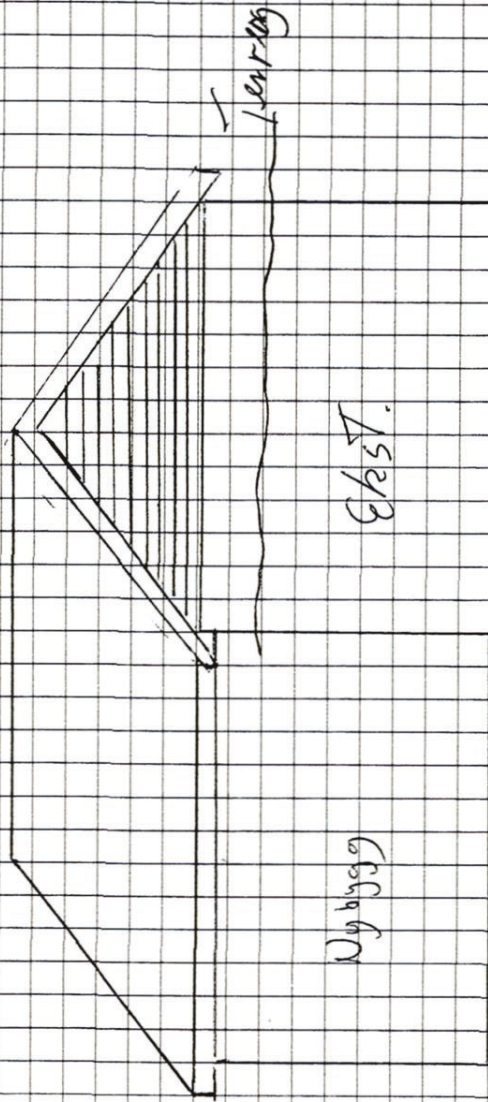
1



FASADE DST

Höietun 153

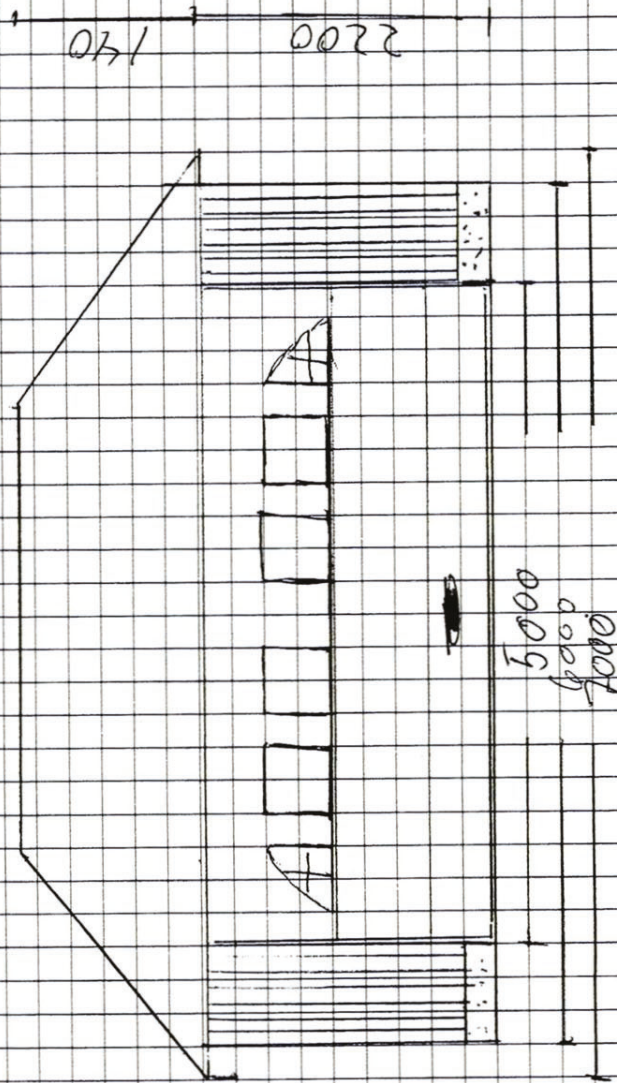
Garasje



5



Fasade Vest  
Hagelsten 153  
Glasile



6



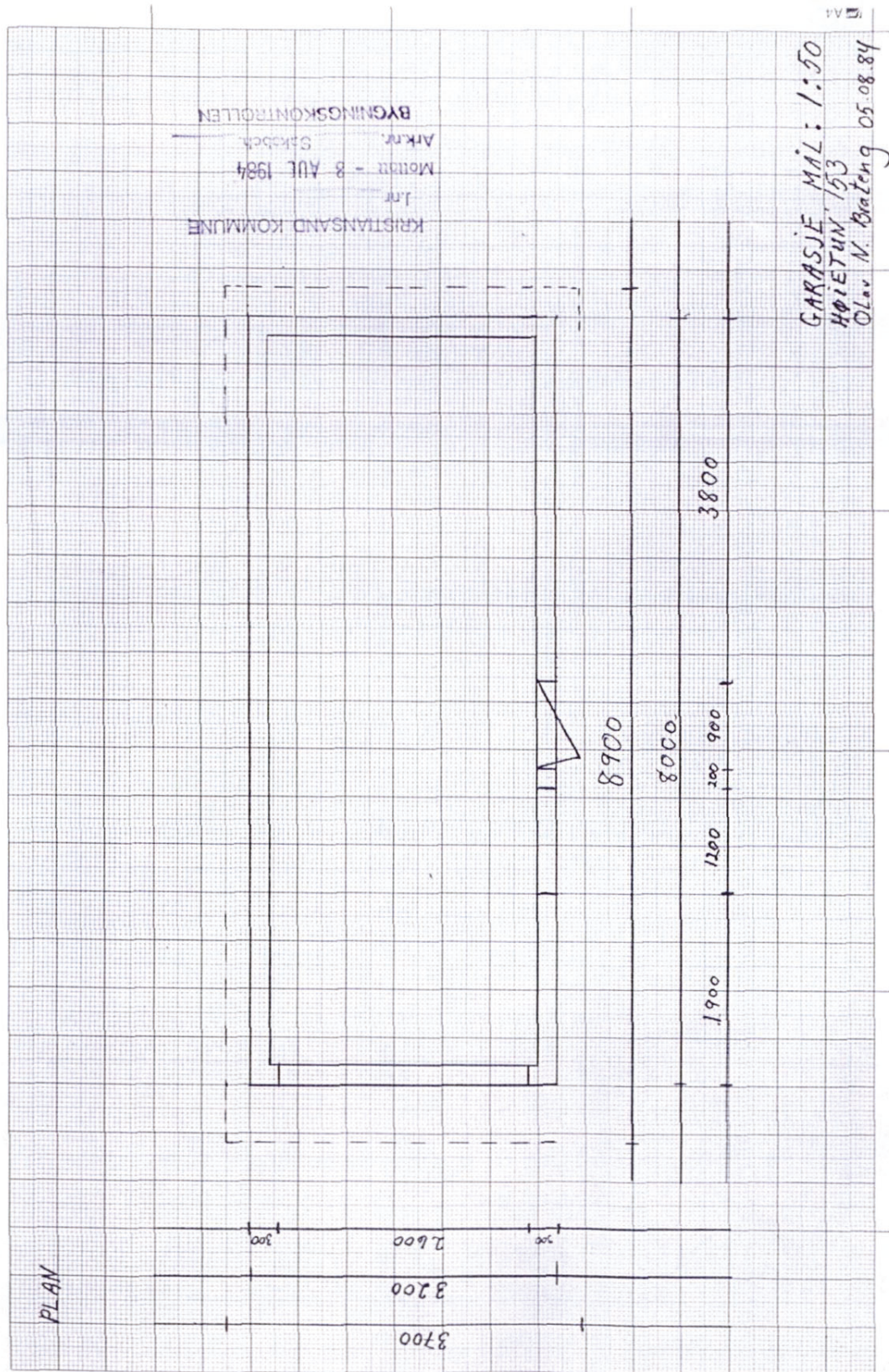
Fassade Nord  
Höhen 153  
Garage  
Eps.

Tilberg

Terrang

7





6/25

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



Kristiansand  
kommune

Sigrun Elisabeth Kling Justesen  
Høietun 153  
4619 MOSBY

Vår ref.:  
BYGG-25/03643-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
18.12.2025

## Høietun 153, 28/344, bruksendring - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 28 / 344  
Tiltakshaver: Sigrun Elisabeth Kling Justesen

### Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 18.12.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør 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, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for:

- Bruksendring av del av underetasje til 2 soverom
- Bruksendring av loft til 1 soverom og loftstue
- Innsetting av 2 velux-vinduer i loftsetasjen

slik det er beskrevet i tillatelse av 17.12.2025.

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

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

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

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
48053094

**Telefon**  
38 07 50 00

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

**Org. nummer** NO985713529

Du kan klage på vedtaket

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

Kontaktinfo

Henvendelser angående saken må rettes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Merk henvendelsen med saksnr. BYGG-25/03643 for rask og riktig føring av mottatt dokument.

Med hilsen

Anne Lise Berland  
Saksbehandler

Erik Koveland  
Byggesaksbehandler,  
sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Situasjonskart  
Plan, snitt og fasader



## Du kan klage på vedtaket

### Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

### Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)  
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### 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. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

### Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

### Klagen sendes

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller  
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

*Dok. kr. 100,-*  
*Egen erklær.*

**DAGBOKFØRT**  
**13.07.82 007931**  
**KRISTIANSAND BYRETT**

Høietun II.  
Kristiansand kommune.

S K J Ø T E

Kristiansand kommune skjøter og overdrar herved til  
 Olav Nikolai Brateng - Personnr. 280846. ....  
 bolig-/~~forretnings~~/industri tomten  
 tomt nr. 153, Høietun II, Kr. Sand kommune .....  
 som ved kartforretning av. 15.02.82 ..... tgl. 18.02.82 .....  
 og er utskilt fra gnr. 28 ..... bnr. 249 ..... og er gitt  
 nytt bnr. 344 ..... i Kristiansand kommune. Arealet er 630 .. m2.  
 Som biloppstillings-/garasjeplass for boligtomten skjøter og overdrar  
 kommunen ..... ideell andel av parsellen .....  
 ..... som ved kartforretning av .....  
 tingl ..... og er utskilt fra gnr ..... bnr .....  
 og er gitt nytt bnr ..... i Kristiansand kommune. Denne andel  
 kan ikke fraskilles boligtomten uten samtykke av Kristiansand bygningråd.  
 Regulering med reguleringsbestemmelser, byggevedtekter og alminnelige  
 bestemmelser for området inngår som del av kjøpeavtalen. Kjøperen  
 plikter å gjøre seg kjent med og følge disse.  
 Kjøpesummen for boligtomten med tilhørende biloppstillings-/garasjeplass  
 utgjør kr. 2.504,- .... kroner. totusenfemhundreogfire 00/100 .....  
 Oppgjør er skjedd på omforenet måte.  
 Overdragelsen skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Kjøperen har besiktiget tomten og kjøper denne i den stand som den  
 befinner seg. Kommunen forbeholder seg dog rett til uten erstatning  
 å foreta mindre reguleringer i tomtegrensene samt rett til å ha nød-  
 vendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inn på  
 tomtene. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til  
 full regulert bredde.
2. Naturlig terreng, trær m.v. må søkes best mulig bevart ved opparbeid-  
 elsen av tomten. Hageareal skal være opparbeidet innen 2 år etter  
 innflytting.
3. Kjøperen plikter å sette opp mur/innhegning mot gate, vei eller offent-  
 lige plasser i samsvar med bygningsmyndighetenes og veimyndighetenes  
 eventuelle bestemmelser.
4. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene.



5. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledninger, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning. I mangel av minnelig avtale fastsettes erstatningen ved skjønn av en voldgiftsrett som oppnevnt i punkt 8. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

6. SÆRBESTEMMELSER FOR DE FØRSTE 2 - 5 ÅR FRA TINGLYSING

- a. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetning innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger, kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke, skal tomten tilbakeføres til kommunen eller overdras til ny kjøper som kommunen godkjenner. Ved slik overdragelse har kjøperen ikke adgang til å kreve høyere pris enn hva tomten har kostet ham. Prisen fastsettes i henhold til legitimerte utgifter, dog slik at det for kapitalinvestering, herunder godtgjørelse for egen arbeidsinnsats, kan kreves rentegodtgjørelse etter vanlig rente på 1. prioritetslån i sparebank hvis høyere renteutgift ikke kan legitimeres. I stedet for rentegodtgjørelse kan det til kapitalinvesteringen kreves tillegg i henhold til endringene i Stormbulls prisindeks.
- b. Ved salg av eiendommen, eventuelt med oppførte bygninger og anlegg, innen 5 år har kjøperen ikke adgang til å kreve høyere pris enn hva tomten med eventuelle bygninger og anlegg har kostet ham. Prisen blir å fastsette som angitt i punkt a. Ved slik salg har kommunen forkjøpsrett for seg selv eller andre. Vedtak om å nytte forkjøpsretten må være gjort innen 3 måneder etter at kommunen har mottatt skriftlig melding om salg og fastsatt pris. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller eierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje.
- c. I den utstrekning det gjelder prisbestemmelser for overdragelse som nevnt i punkt a og b fastsettes prisen av prismyndighetene.
- d. Særbestemmelsene i dette punkt bortfaller automatisk som tinglyst heftelse ved utløpet av de angitte frister.
7. Kjøperen bærer alle utgifter ved tomtekjøpet, herunder gebyr for oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr.
8. Mulig tvist mellom kommunen og kjøperen om forståelse av denne avtale avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav kommunen og kjøperen velger en hver. Den tredje som fungerer som formann skal være jurist og oppnevnes av byretten i Kristiansand. Voldgiftsretten treffer selv beslutning om hvem som skal betale omkostninger ved voldgiftsbehandlingen og om det skal tilkjennes saksomkostninger.
9. For denne tomten gjelder dessuten følgende:

Eier er gjort kjent med og aksepterer at det er felles stikkledninger og vei til boligen sammen med naboen på tomt nr. 155, g.nr. 28, b.nr. 345.

Eier aksepterer å dekke en 2.del av nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsutgifter vedrørende anlegget.



3.

10. Overtakelse ansees å ha funnet sted....1.7.82.....

Skjøttet er utstedt i 2 - to - eksemplar hvorav kjøper  
og kommunen beholder ett hver.

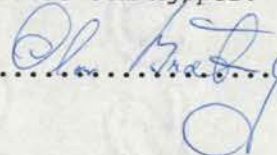
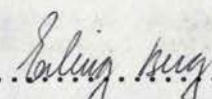
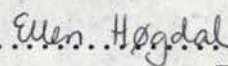
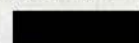
Kristiansand den.....1.7.82.....

For Kristiansand kommune:

.....Paul.Otto.Johnsen.(sign.)  
ordfører

B. Bodin Larsen (sign.)

Vedtas som kjøper:

  
.....Det bekreftes herved at kjøper i mitt nærvær har underskrevet  
foranstående og at underskriveren er over 18 år gammel......  
Personnr. 271245   
Adresse: 4790 Lillesand.....  
Personnr. 281249   
Adresse: Metallv. 20B  
4600 Kr. Sand



## ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. 28 bnr. 344  
matr.nr. 153 Høykåsen  
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Kristiansand S den 15. november 1982  
Olav Nikolai Brubø  
Eieres egenhendige underskrift og personnummer. 1218101841



## Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 03.12.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 28 Bruksnr.: 344

Adresse: Høietun 153, 4619 MOSBY

Referanse: 1411250546

| 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.





## Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 03.12.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 28 Bruksnr.: 344

Adresse: Høietun 153, 4619 MOSBY

Referanse: 1411250546

|               |                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Vei</b>    | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.                       |
| <b>Pålegg</b> | Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. |

#### Kommentar

Slamavskiller: NEI

#### FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Enhet             | Hälsan 153 (H-1) Enbolla |
| Buvinna           | 168095937 - 0            |
| Merknad           |                          |
| TILSYN:           |                          |
| Status siste      | Ulfert                   |
| Sist besøkt       | 06.02.2018               |
| Artid             | 08.02.2018               |
| Hvordighet        | Hvert 8. år              |
| Underskrift eller | Nei                      |
| RØYKVARSLER:      |                          |
| Art. enkelt       |                          |
| Art. sammenkoblet |                          |
| Alarm             | Nei                      |
| Tilknyttet        | Nei                      |
| SLUKKEUTSTYR:     |                          |
| Art. slange       |                          |
| Art. pulver       |                          |
| Art. skum         |                          |
| Art. annet        |                          |
| Remningsveger     | Nei                      |

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                           |                    |                     |
|------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 28, Bruksnr 344   | <b>Kommune:</b>    | 4204 Kristiansand   |
| <b>Adresse:</b>        |                           | <b>Grunnkrets:</b> | 1305 Høietun-Mestad |
| Veiadresse:            | Høietun 153, gatenr 20031 | <b>Valgkrets:</b>  | 9 Torridal          |
|                        | 4619 Mosby                | <b>Kirkesogn:</b>  | 5010802 Torridal    |
| Oppdatert:             | 28.09.2019                | <b>Tettsted:</b>   | 4042 Vennesla       |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                    |                        |     |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 18.02.1982         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 657,7 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 4204/28/344      | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Oppmålingsforretning       | Forretning:    | 31.07.2013 | Berørt       | 4204/28/249      | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 08.08.2013 | Berørt       | 4204/28/344      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 4204/28/345      | 0,0                 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:    | 18.02.1982 | Avgiver      | 4204/28/249      | -658,0              |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 4204/28/344      | 658,0               |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse     | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Høietun 153 | Bolig | 212,0 | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |       |                   |            |   |
|-----------------|----------------------|---------------|-------|-------------------|------------|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig                | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |            |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk          | BRA bolig:    | 212,0 | Igangset.till.:   |            |   |
| Energikilde:    |                      | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |   |
| Oppvarming:     |                      | BRA totalt:   | 212,0 | Midl. brukstil.:  |            |   |
| Avløp:          |                      | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.1983 |   |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk |               |       | Antall boliger:   |            | 1 |
| Byggningsnr:    | 168095937            |               |       | Antall etasjer:   |            | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 82,0  |       | 82,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 86,0  |       | 86,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 44,0  |       | 44,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |  |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 23,0 | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 23,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |  |   |
| Byggningsnr:    | 300142508                |               |      | Antall etasjer:   |  | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 23,0  | 23,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |  |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 65,0 | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 60,0 | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 60,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |  |   |
| Byggningsnr:    | 300142511                |               |      | Antall etasjer:   |  | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
|----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|

H01

60,0

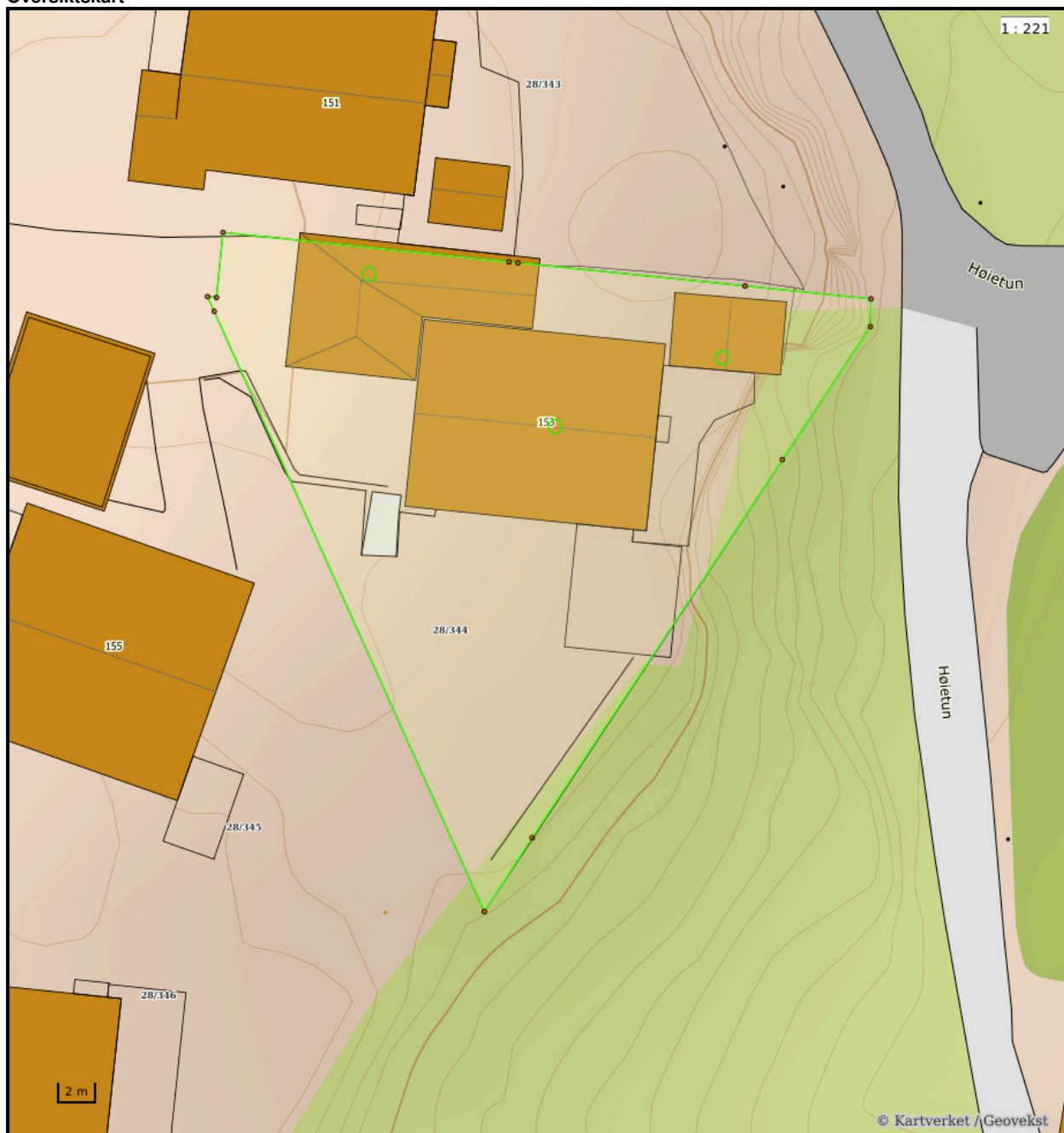
60,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

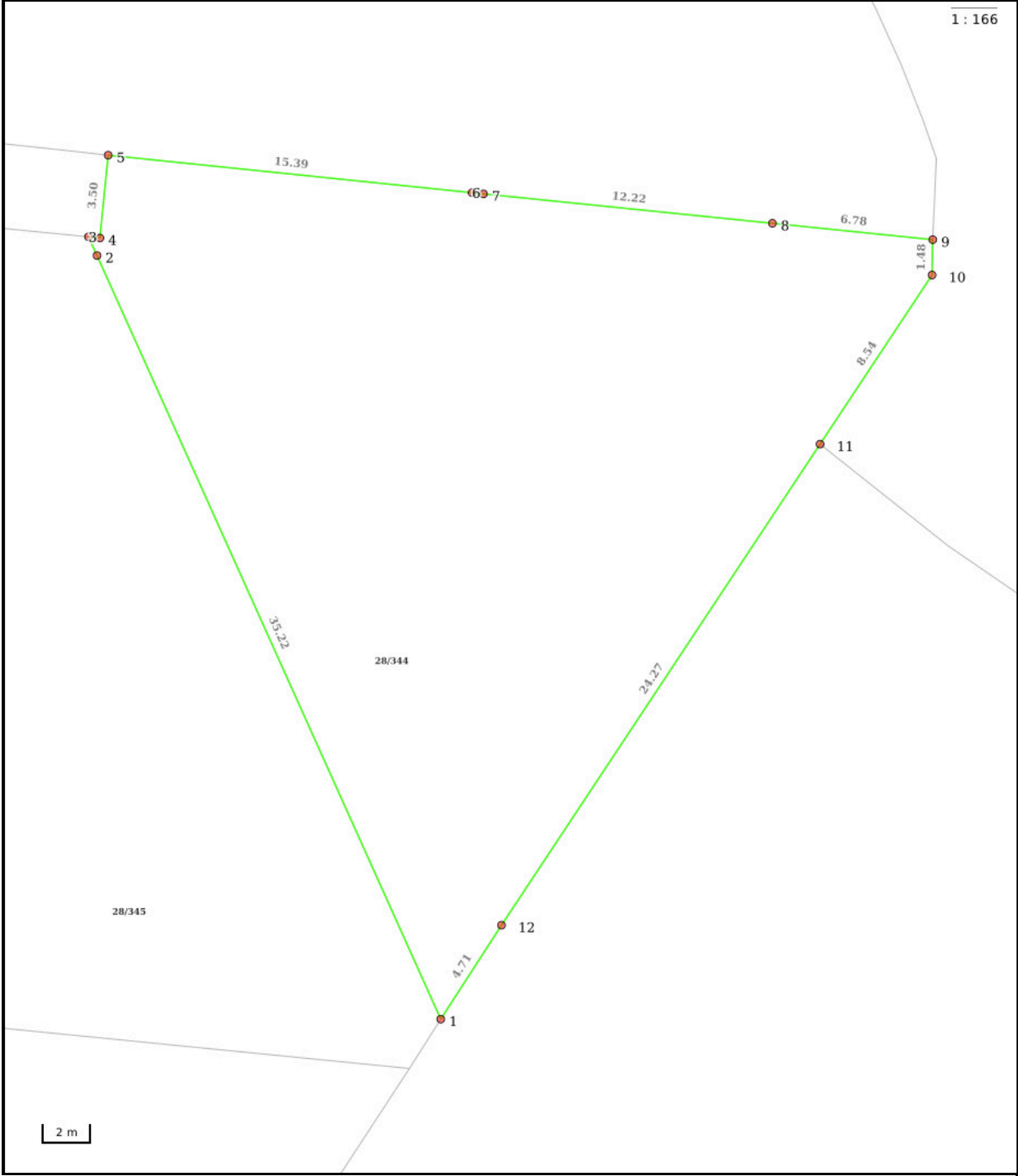
### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 657,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i        | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|------------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 453 655,81 | 436 065,52 | 35,22m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jordfast stein         | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 6 453 686,51 | 436 048,26 | 0,87m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord                   | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 6 453 687,27 | 436 047,83 | 0,48m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Annen<br>terrengdetalj | Nei         | Asfaltspiker                      |
| 4     | 6 453 687,26 | 436 048,31 | 3,50m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Annen<br>terrengdetalj | Nei         | Asfaltspiker                      |
| 5     | 6 453 690,76 | 436 048,35 | 15,39m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 10          |        | Ikke spesifisert       | Nei         | Umerket                           |
| 6     | 6 453 690,55 | 436 063,74 | 0,48m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 10          |        | Ikke spesifisert       | Nei         | Ukjent                            |
| 7     | 6 453 690,55 | 436 064,22 | 12,22m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 10          |        | Ikke spesifisert       | Nei         | Ukjent                            |
| 8     | 6 453 690,40 | 436 076,44 | 6,78m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 10          |        | Fjell                  | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 9     | 6 453 690,31 | 436 083,22 | 1,48m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 10          |        | Ikke spesifisert       | Nei         | Umerket                           |
| 10    | 6 453 688,83 | 436 083,32 | 8,54m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 10          |        | Ikke spesifisert       | Nei         | Umerket                           |
| 11    | 6 453 681,32 | 436 079,26 | 24,27m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 10          |        | Ikke spesifisert       | Nei         | Umerket                           |
| 12    | 6 453 659,97 | 436 067,72 | 4,71m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 10          |        | Fjell                  | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





KRISTIANSAND  
KOMMUNE

## KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Høietun 153

Dato: 03.12.2025

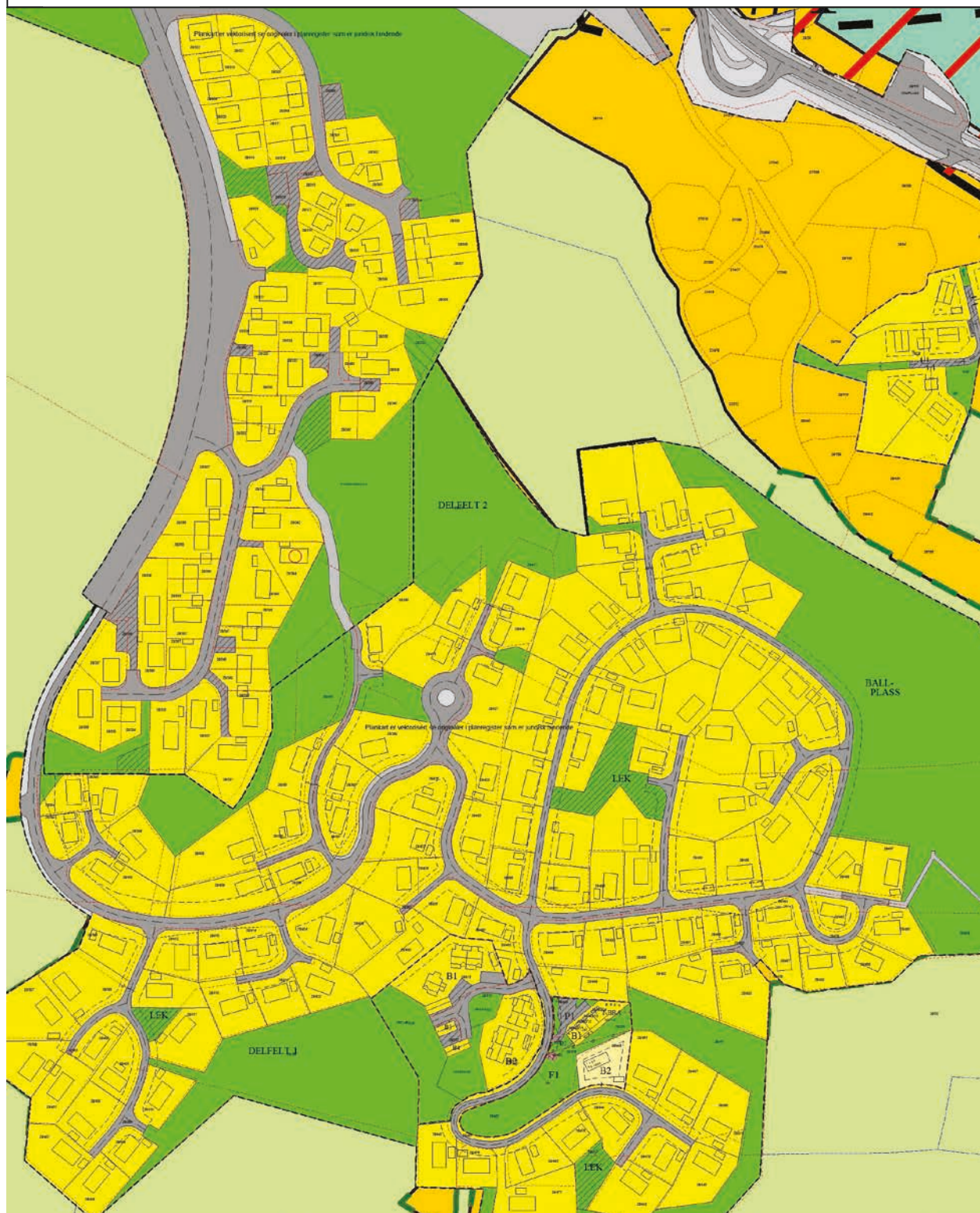
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 359

**HØYETUN**

**Stadfestet 9.01.1980**

**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes og bebyggelsen plasseres som vist på planen.

**§ 2.**

Bebyggelsen tillates oppført i 1 1/2 etasje. Hvor terrenget ligger til rette for det, tillates også oppholdsrom lagt i sokkeletasje.

**§ 3.**

I områdene for tett villamessig bebyggelse kan husene plasseres inntil nabogrensen hvor dette er vist på planen. Avstanden til bebyggelse på nabotomten skal minimum være 4 meter. Hvis husene plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter. Hvis husene plasseres nærmere nabogrensen enn 1,25 meter, skal vegg mot nabo anlegges uten dør- og vindusåpninger. Vertikaldelte tomannsboliger tillates der hvor dette er vist på planen.

**§ 4.**

Bygningene skal ha saltak eller valmtak.

**§ 5.**

For de hus som ikke på annen måte kan skaffes atkomst tillates gangveien brukt som atkomstvei, dog ikke slik at det etableres gjennomkjøring.

**§ 6.**

Parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette, og garasje kan innpasses i dette anlegg.

I Høyetun nr. 10, 12, 16, 22, 109, 111, 113, 115, 67, 69, 101, 103, 105, 107, 91, 93, 95, 97, 99, 73, 81, 85, 131, 135, 137, 145, 147, 123, 125, 157, 163, 175, 177, 179, 181, 185 kan garasje og biloppstilling ikke anordnes på tomten, men i regulert fellesanlegg.

I Høyetun 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 29, 31, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57 og 59 kan garasje, biloppstilling anordnes på de tomter hvor forholdene ligger til rette for det. For de øvrige tomter må garasje anordnes i regulert fellesgarjeanlegg.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.

**§ 7.**

Gjerder skal i størst mulig utstrekning erstattes med levende hegn. Dersom det er nødvendig med gjerder, forstøtningsmurer o.l. høyere enn 0,6 meter, må disse ikke komme nærmere vei enn 4,0 meter fra midtlinjen, dog ikke nærmere vei enn frisiktlinjen.

**§ 8.**

Området mellom frisiktlinjer og veikanter i veikryss (sikttrakanter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,6 meter over de tilstøtende vei-ers planum.

**§ 9.**

I friområder kan bygningsrådet tillate bygg og anlegg som naturlig knytter seg til områdets bruk som friområde. Likeledes kan det etter planer godkjent av bygningsrådet tillates oppført nødvendige mindre anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning.

**§ 10.**

Bygningsrådet kan ved utbygging kreve sikringsgjerde oppsatt mot farlig skråning.

**§ 11.**

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

**§12**

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Kristiansand kommune.

**§ 13.**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kristiansand kommune.

§3 endret etter vedtak Byplankontoret i brev av 7.4.1981.

Fylkesmannen i Vest Agder







# TEGNFORKLARING

## REGULERINGSFORMÅL

### BYGGEOMRÅDER



Bolig

### TRAFIKKOMRÅDER



Kjøreveg



Gangveg

### FRIOMRÅDER



### SPESIALOMRÅDER



Kommunaltekniske anlegg

### ANDRE BESTEMMELSER



Fellesareal for atkomst  
og parkering



Fellesareal for lek

C Revidert

B Revidert

A Ny opptegning

## STREKSYMBOLER M.V.



Planens begrensning



Grense for  
reguleringsformål



Byggegrense



Tomtegrense



Frisikttlinje



Senterlinje veg



Omriss av planlagte bygg



Garasje

### FAREOMRÅDER



Stup



Vann

### KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr ..... Mottatt 15.11. 1980.....

Ark.nr. .... Saksbeh. ....

BYGNINGSADMINISTRASJONEN

Revidert

2.10.79 JBN

22.6.79 PG/KH.

7.6.78 ØK./KH.

3.6.77 PG/ØK./KH.

### REVISJONER

### REGULERINGSPLAN FOR:

### MÅLESTOKK

1:1000

**HØYETUN**

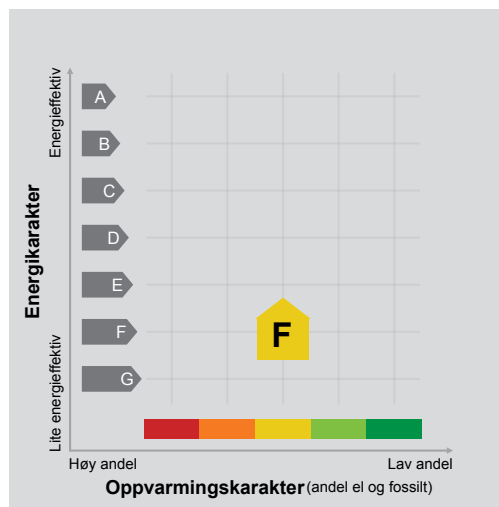
**KRISTIANSAND KOMMUNE**

**G. BLOCK WATNE A/S**

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | —                        |
| Postnummer        |                          |
| Sted              |                          |
| Kommunenavn       | Kristiansand             |
| Gårdsnummer       | 28                       |
| Bruksnummer       | 344                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300142508                |
| Bruksenhetsnummer |                          |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-237161 |
| Dato              | 18.12.2025               |



**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.

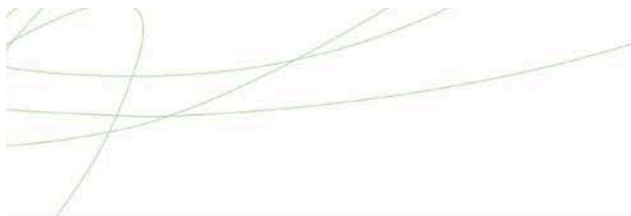
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende 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)

- Fyr riktig med ved
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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** 1984  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 218  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

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/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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).

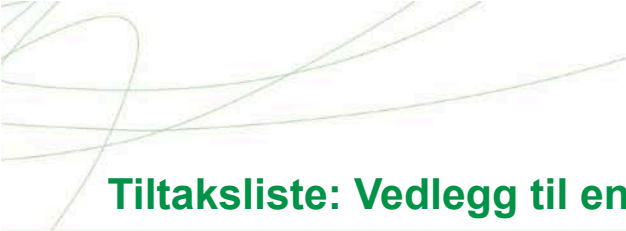
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: 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 den 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: 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 9: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



# Nabolagsprofil

Høietun 153 - Nabolaget Høietun - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Høietun<br>Linje 32          | 2 min<br>0.1 km  |
| Vennesla stasjon<br>Linje F5 | 12 min<br>7.5 km |
| Kristiansand Kjevik          | 29 min           |

## Skoler

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl.)<br>220 elever, 13 klasser | 21 min<br>1.8 km  |
| Torridal skole (1-10 kl.)<br>371 elever, 22 klasser           | 6 min<br>4.1 km   |
| Kristen VGS Vennesla                                          | 12 min            |
| Øvrebø videregående skole<br>54 elever, 6 klasser             | 13 min<br>12.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

Park and ride. Mosby - Kristiansand K...17 min

«Etablert, rolig boligområde med nærhet til natur - store rekreasjonsmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

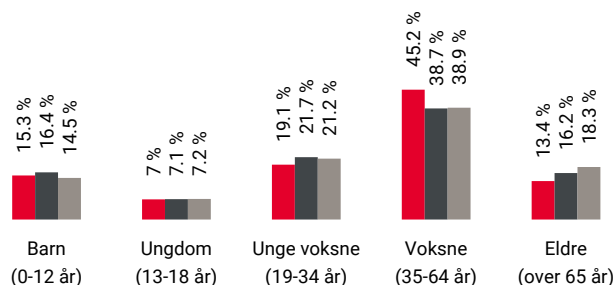
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Høietun  | 614       | 259           |
| Vennesla | 13 957    | 6 153         |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Høietun barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 9 min<br>0.8 km  |
| Mosby barnehage (1-5 år)<br>82 barn   | 21 min<br>1.8 km |
| Strai barnehage (0-5 år)<br>53 barn   | 8 min<br>6 km    |

## Dagligvare

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Mosby<br>Post i butikk, PostNord | 18 min<br>1.5 km |
| Joker Kvarstein<br>Søndagsåpent            | 8 min<br>4.9 km  |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



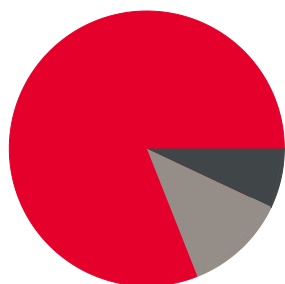
### Trafikk

Lite trafikk 92/100

## Sport

|                      |          |
|----------------------|----------|
| ⚽ Høietun basketbane | 3 min 🚶  |
| Ballspill            | 0.2 km   |
| ⚽ Høyetun            | 3 min 🚶  |
| Ballspill            | 0.2 km   |
| 🚴 Cardio 24          | 11 min 🚗 |
| 🚴 Trimeriet Vennesla | 11 min 🚗 |

## Boligmasse



81% enebolig  
7% rekkehus  
12% annet

«Masser av muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

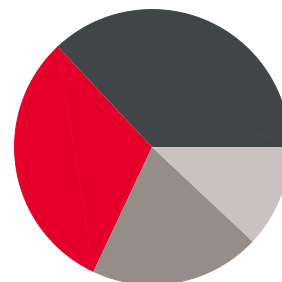
17 min 🚗



Boots apotek Vennesla

15 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
20% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



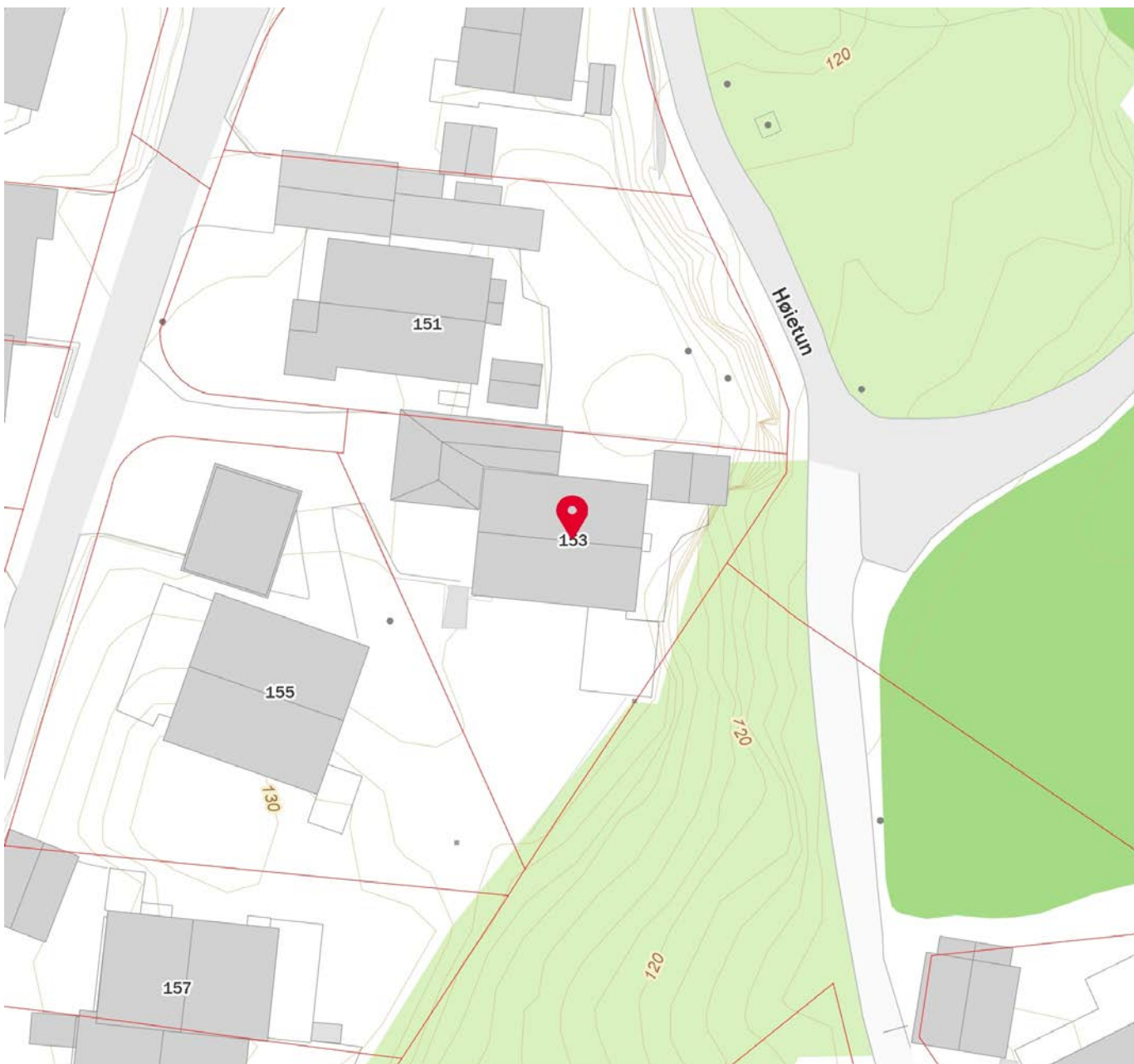
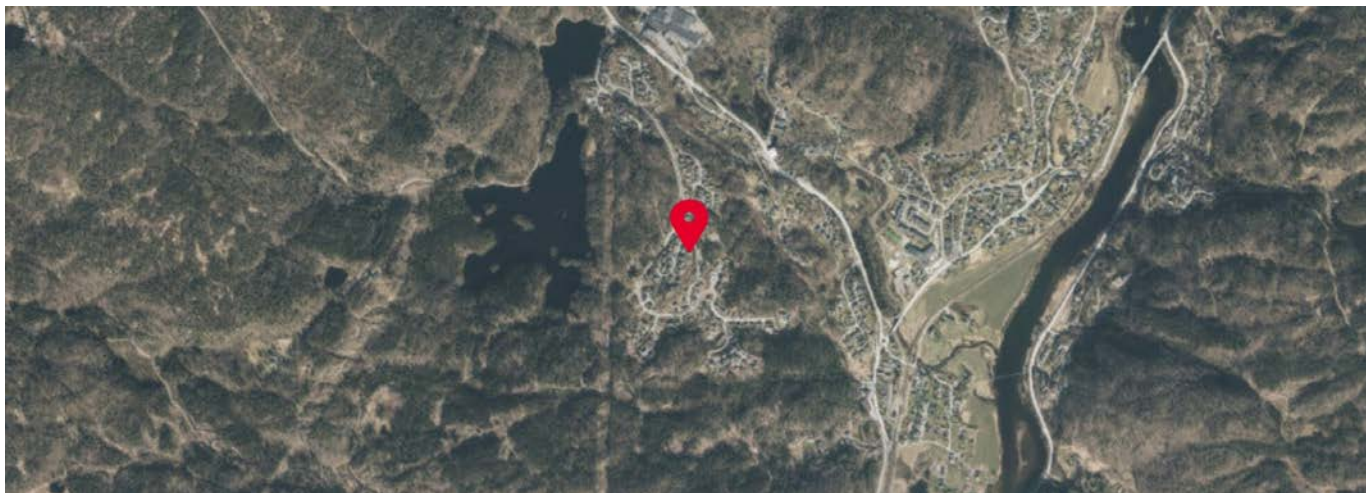
0%

43%

Høietun  
Vennesla  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).





# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Høietun 153  
4619 MOSBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Simon Aarhus

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 918 86 234  
**E-post:** simon.aarhus@aktiv.no

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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre