

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 8 190 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 206 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 8 396 140,-
<b>Selger:</b>	Elisabeth Andersen Helle Thor Helle
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1993
<b>BRA-i/BRA Total</b>	279/354 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	901.5 kvm
<b>Soverom:</b>	5
<b>Antall rom:</b>	7
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 96, bnr. 345
<b>Oppdragsnr.:</b>	1411250540

# Flott enebolig | Godkjent leilighet | Dobbel garasje | Stor solrik tomt | Meget populær beliggenhet

Romslig enebolig med godkjent utleiedel, dobbel garasje og stor, solrik tomt i et attraktivt og familievennlig område øst i Kristiansand. Boligen går over tre plan og byr på fleksible løsninger med egen hybel, flere oppholdsrom og rikelig med lagringsplass. Hoveddelen inneholder stue og kjøkken, flere soverom, bad, vaskerom og praktiske birom. Underetasjen har blant annet hobbyrom og boder, mens toppetasjen rommer flere soverom og bad.

Eiendommen har nærhet til sjø, flotte turmuligheter og gode rekreasjonsområder. Kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og daglige servicetilbud gjør dette til en ideell bolig for barnefamilier som ønsker en aktiv og enkel hverdag.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	118
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 279 kvm

BRA - e: 75 kvm

BRA totalt: 354 kvm

TBA: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 kvm Bad, entré, bod 1, bod 2, hall m/trapp, hobbyrom hybel, bod hybel

1. etasje

BRA-i: 111 kvm Stue/kjøkken, hall m/trapp, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken hybel, entré hybel, kjølerom

BRA-e: 18 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, bad, kott, soverom 1 hybel, soverom 2 hybel, bad/vaskerom hybel, trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 17 kvm Bod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Vegg mellom hybel og boligen er ikke medregnet i arealet.

Lovlighet - byggetegninger

Dør mellom disp. rom i kjelleren og redskap er fjernet.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

901.5 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt med gårdplass, garasje og hage.

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et attraktivt område øst i Kristiansand på Odderhei nær Dvergsnes. Området er kjent for sine naturskjønne omgivelser og nærheten til sjøen, noe som gir gode muligheter for rekreasjon. Dette er et etablert og etterspurt nabolag med et familievennlig preg.

I nærområdet finnes det flere skoler og barnehager, blant annet Dvergsnes skole. Den korte avstanden til disse gjør hverdagen praktisk for barnefamilier, og trygge gang- og sykkelveier bidrar til en enkel og sikker skolevei. Området har også gode fasiliteter for barn og unge, inkludert idrettsanlegg, lekeområder og baner for ulike aktiviteter. Det er også Golfbane i nærheten og det er butikk og apotek på Dvergsnes.

Det er kort vei til sjøen, og fra boligen kan du enkelt gå til Trossestien, hvor det er fine bademuligheter om sommeren. Området egner seg også godt for padling, med enkel tilgang for kajakk. I tillegg finnes det mange turmuligheter i nærheten, med merkede stier som inviterer til både rolige turer og aktiv fritid.

Nabolaget byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter, blant annet ved RILs idrettsanlegg, som har tilbud som frisbeegolf, lysløype, fotball og tennis. Flere badeplasser ligger innen gangavstand, og for hyggelige utflukter kan man besøke Randesund lysstøperi, som tilbyr både kafé og aktiviteter i landlige omgivelser.

Daglige gjøremål er enkle å håndtere med et godt utvalg av servicetilbud i nærheten, inkludert dagligvarebutikker, apotek, kollektivtransport, skoler og barnehager. På Rona senter finner du blant annet dagligvarebutikk, treningssenter og apotek samlet på ett sted, noe som gjør hverdagen mer effektiv.

**Adkomst**

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

## **Type rapport**

### Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

##### Utvendig

- Taktekingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående impregnert bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av bordtak.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.
- Utvendige trapper av tre og betong.

##### Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt plate på mark.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Gulvet i kjelleren har overflater av fliser. Veggene har overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

##### Bad/vaskerom hybel

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater og belegg. I taket er det malt panel.
- På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

##### Bad 2. etg

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

##### Vaskerom

- Vaskerommet inneholder: servant samt opplegg for vaskemaskin.
- Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater.
- Rommet er ventilert via balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad kjeller

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Kjøkken

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

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

#### Spesialrom

Toalettrom med håndvask og toalett. På gulvet er det fliser med varmekabel, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Kjølerom med plassbygde hyller i tre. På gulvet er det belegg. Vegger og tak med overflater av panel. Kjøleaggregat fra 2015.

#### Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon, utenom enkelte rom i kjelleren som har spalter i vinduene.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

#### Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Utvendig fuktsikring fra byggeår.
- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
- Boligen er oppført med kjeller, det er flatt terreng rundt boligen.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dør mellom Disp rom i kjelleren og redskap er fjernet.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja. Alt tømrerarbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2 etg ble utført av meg. Jeg har fagbrev som tømrer. Membran - og flisearbeid ble utført av faglært murer.

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

- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Det ble lagt ny membran av flisemurer med fagbrev.

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

- For ca 5 år siden blåste det inn njoen snø ved overgang gesims på kvisten/takflate. Når dette smeltet kom det litt vann inn på kjøkkenet på hybelen. Jeg har siden vært oppe på taket og tettet dette.

Ufaglært arbeid: Det ble tettet slik at snø ikke kan blåse inn på samme måte lenger. Jeg har fagbrev som tømrer.

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

- Ja. Faglært arbeid: Alle vinduene i 1. og 2. etg ble byttet. Begge terrassedørene og hovedinngangsdøren ble også byttet.

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

- Ja. Ufaglært arbeid: Jeg ferdigstilte garasjeveggen over porten. Jeg har fagbrev som tømrer.

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

- Ja. Byttet varmtvannsbereder både i hus og hybel.

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

- Ja. Murer monterte ny vedovn i stua. Murer hadde fagbrev.

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

- Ja. Feil på inntakskabelen, hovedsikringer ute i gata gikk. Feilen ble rettet umiddelbart av Elektroxperten. Dokumentasjon ligger i bolimappa.no

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

- Ja. Byttet/reparasjon av inntak og hovedsikring.

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

- Ja. Montering av utelys. Elektro på nytt bad i kjeller, samt varmekabler i gang på utsiden av bad, kobling av diverse lamper. Byttet ringeklokke og defekt sikring i hybelen. Byttet noen termostater til varmekablene, fikset billader, montert utekontakter for varmepumpe.

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

- Ja. Kjelleren var ikke ferdigstilt når vi overtok huset i 2000. I ca 2010 innredet jeg kjelleren i henhold til Norsk Byggforskningsinstituttets Byggdetaljblad. Dette gjelder kjellerstue, garderobe og i 2017 også badet i kjelleren. Innredningen er vist på opprinnelige tegninger og godkjent i forbindelse med opprinnelig byggsøknad.

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

- Ja. Målingene ble utført før innredning av kjeller, ca 2009. Det var veldig lave verdier.

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

- Ja. Ufaglært. Byttet ut gammel terrasse på baksiden av huset med ny, inkludert plassbygget sofa. Det ble også montert to store markiser som kan dekke hele plattingen.

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

- Ja. Det ble akkurat byttet thermostat på kjøleagregatet.

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.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## **Innhold**

-1. underetasje:

Bad, entré, bod 1, bod 2, hall m/trapp, hobbyrom hybel, bod hybel

1. etasje:

Stue/kjøkken, hall m/trapp, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken hybel, entré hybel, kjølerom. Utvendig bod

2. etasje:

81 m<sup>2</sup>. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, bad, kott, soverom 1 hybel, soverom 2 hybel, bad/vaskerom hybel, trapperom

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik  
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Vinduer - kjeller

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken hybel > Overflater og innredning

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon. Tilstandsrapporten må leses i sin helhet.

### **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.

- Fastmonterte nattbord på hovedsoverom medfølger ikke.

### **Parkering**

Eiendommen har egen gårds plass og garasje.

### **Solforhold**

Eiendommen byr på 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**

Boligen er oppvarmet ved bruk av elektrisitet og peis samt solcellepanel på tak. Det er installert varmepumpe i hovedboligen.

Varmekabel i garderobe i kjeller er kun ment for å holde en lunk i rommet.

### **Informasjon om 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)

## Energimerke

C

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 190 000

### Omkostninger kjøper

8 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

204 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

206 140 (Omkostninger totalt)

223 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

225 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 396 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 413 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 415 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 27 784 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt utgjør kr 8 720,- og inngår i kommunale avgifter.

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om 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 96, bruksnummer 345 i Kristiansand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/96/345:

19.08.1992 - Dokumentnr: 9066 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.  
Med flere bestemmelser.

01.12.2025 - Dokumentnr: 1463554 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS  
Org.nr: 834 475 162  
Elektronisk innsendt

06.04.1990 - Dokumentnr: 5162 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1001 Gnr:96 Bnr:281  
Areal 902 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 188541 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:96 Bnr:345

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 09.06.1999.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.06.1999.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til bolig.

Reguleringsplan nr. 461. Gjelder for Odderhei, Stadfestet den 29. oktober 1986.  
Reguleringsbestemmelser godkjent 2. april 1986, revidert med mindre endring den 20. april 2022, revidert med mindre endring den 7. desember 2022.

#### **Adgang til utleie**

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

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også

være søknadspliktig.

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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, 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.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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. 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.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162  
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

**Salgsoppgavedato**

27.03.2026



























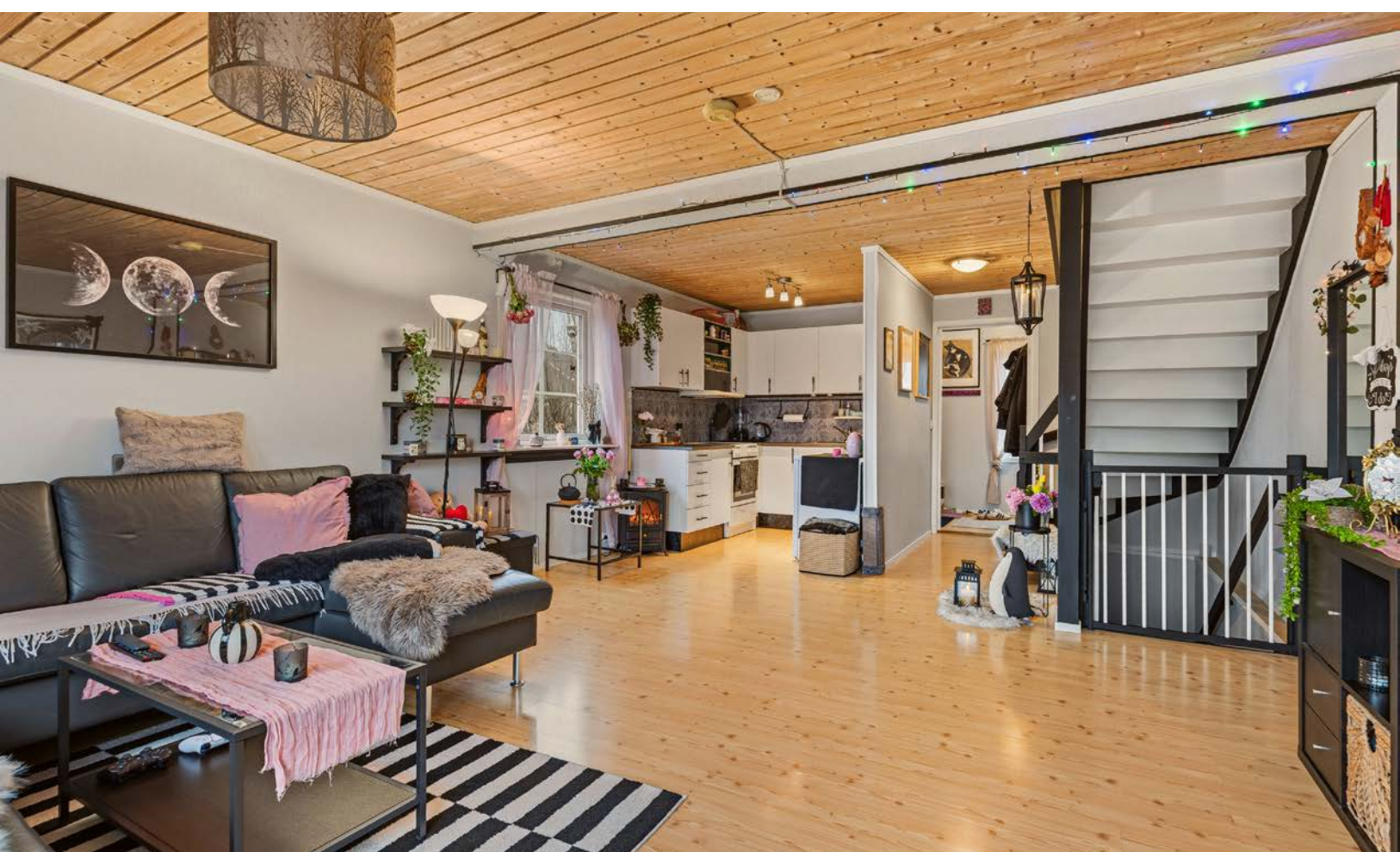


















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Odderhei platå 22, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 96, bnr. 345

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m<sup>2</sup> BRA-i: 281 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2815

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: EE1767

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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: 1993

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående impregnert bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av bordtak.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.  
Utvendige trapper av tre og betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt plate på mark.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Gulvet i kjelleren har overflater av fliser. Veggene har overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom hybel  
Veggene har overflater av malte tapetserte plater og belegg. I taket er det malt panel.  
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad 2.etg

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Vaskerom

Vaskerommet inneholder: servant samt opplegg for vaskemaskin.  
Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater.  
Rommet er ventilert via balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad kjeller

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.  
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.

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

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.  
På gulvet er det fliser med varmekabel, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.

På gulvet er det belegg. Vegger og tak med overflater av panel.  
Kjøleaggregat fra 2015.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon, utenom enkelte rom i kjelleren som har spalter i vinduene.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca. 120 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Utvendig fuksikring fra byggeår.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Boligen er oppført med kjeller, det er flatt terreng rundt boligen.  
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

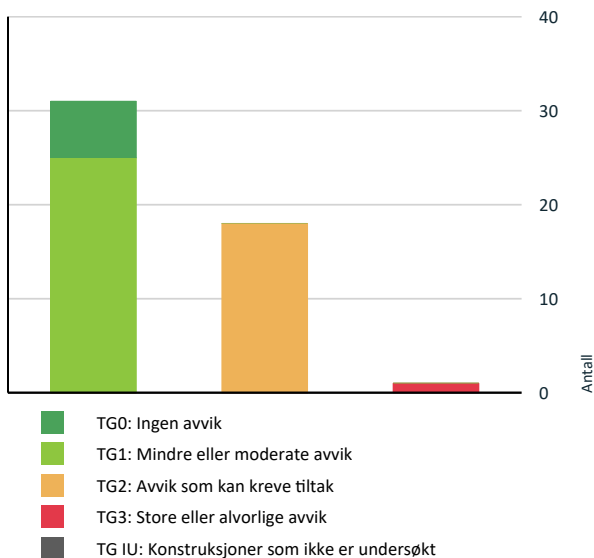
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dør mellom Disp rom i kjelleren og redskap er fjernet.

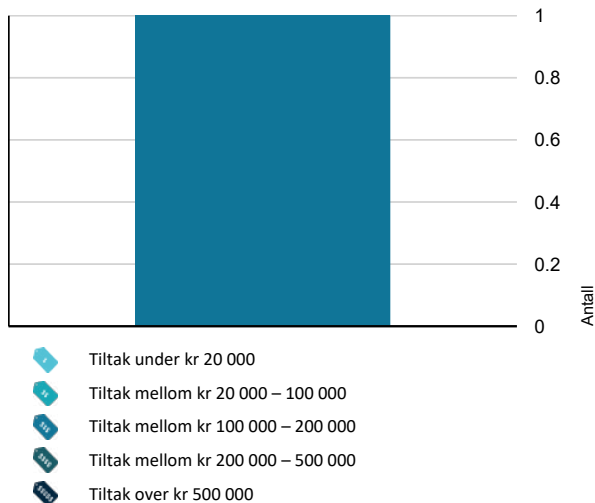
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 23.3.2026 Klokka 08.30

Det var skyer og 4 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 fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken hybel > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1993

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### **Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein

Kun midten av taket er besiktiget da det ikke er muligheter for sikring nær kantene av bygget.

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. Det må benyttes sele med innfesting på toppen, eventuelt kan det settes opp stillas rundt boligen.

På takkonstruksjonen skal den bygningsakkyndige fra utsiden se etter svanker/svai i mønet

se etter fukt, råteskade og skadedyr

se om det er tett rundt gjennomføringer

se om det er ventilering eller lufting.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen) skal undersøkes når den bygningsakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningsakkyndige skal i så fall:

Undersøke hvilke materialer som er brukt, samt innfesting og overganger.  
vurdere vedlikeholds nivået og undertaketets alder.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Når taktekking 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.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.

Eldre taktekking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskiftning av undertak og taktekking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje. Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.



### **Nedløp og beslag**

#### **Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

# Tilstandsrapport

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fukt påvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon i tre og undertak av bordtak. Konstruksjonen er besiktiget fra kott i hoveddelen samt via inspeksjonsluke mot kaldtloft.

Ved befaring fremstod trekonstruksjonen med normal utførelse for byggeperioden. Det ble ikke registrert tegn til deformasjoner, lekkasjeskader eller unormale fuktforhold i de inspiserbare områdene. Undertaket av bord fremstod tørt og uten synlige skader.

Isolasjonen ligger stedvis noe ujevnt fordelt, noe som er vanlig forekommende på loft av denne typen og alderen, men forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Det gjøres oppmerksom på at deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og begrenset tilgjengelighet, og derfor ikke fullt ut inspisert.

Tilstandsgrad settes til TG1 da konstruksjonen fremstår med normal funksjon og kun mindre avvik knyttet til tilgjengelighet og naturlig aldersrelatert utførelse.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.  
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## TG 2 Vinduer - kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har eldre trevinduer med 2-lags glass i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Fuktskader i bunnen av verandadør og kjellerdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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



Fuktskader i bunnen av døren.



Eldre dør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

## TG 1 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utvendige trapper av tre og betong.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

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.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt på loftet og i kjelleren viser over 15 mm gjennom hele rommet.

Avviket i kjelleren skyldes sannsynligvis dårlig avrettet betong.

#### Konsekvens/tiltak

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

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 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelse eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet i kjelleren har overflater av fliser. Veggene har overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden ut mot hagen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0.

Da hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område i påførte vegger, kan det dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel i våtsoner for badekaret.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Forsiktighet ved bruk, vann som treffer taket vil kunne renne inn bak panelet.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### TEK10

Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet. Badegulvet har lokalt fall under kabinettet men fallets omkrets er for liten, kun 40 cm fra sluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er montert tett kabinett og badekar, avviket har derfor ingen konsekvens ved dagens bruk. Vannsløp vil da bli liggende på gulvet.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Klemmingen (den hvite) på sluken er løs, dette gjør at dersom vannet stiger i sluken vil det kunne lekke ut mellom klemring/slukmansjett og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Holdes videre under oppsikt, jevnlig vask og rens av sluk vil gjøre at skader ikke oppstår.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i fra kottet inn mot våtsoner bak badekaret. Fuktkvotemåling (vekt%) i

# Tilstandsrapport

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.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Delvis pusset opp for ca 12-13 år siden.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater og belegg. I taket er det malt panel.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist.

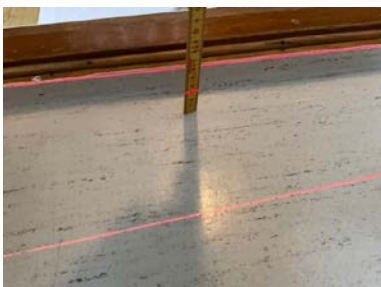
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løst belegg ved døren, delvis noe hulrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svekket vedheft og hulrom under belegget kan medføre redusert funksjon som fuktsperre. Dersom fukt trenger ned i konstruksjonen kan dette over tid føre til fuktskader i underliggende materialer. Overflaten bør holdes under oppsikt.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### 📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### 📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### 📌 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### 📌 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet bak våtsone for dusjen. 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.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Vaskerommet inneholder: servant samt opplegg for vaskemaskin.

Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av malt våtromstapet. Himling er utført med malte plater.

Rommet er ventilert via balansert ventilasjon.

#### 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 motfall på gulvet. Rommet er i daglig bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnad er satt for oppgradering av vaskerommet, det vil være naturlig å bytte rør også i denne forbindelsen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i under skap på kjøkkenet. 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.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp i 2018.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 22 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

#### Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

#### Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## UNDERETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

## 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. 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

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med håndvask og toalett.  
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.  
På gulvet er det beleg. Vegger og tak med overflater av panel.  
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige overflater, det er ikke åpnet opp i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > KJØLEROM

### 1 TG 1 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Kjøleaggregat er av nyere dato.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

#### 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

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføring ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, utenom enkelte rom i kjelleren som har spalter i vinduene.

Det er naturlig ventilasjon i hybelen.

Service på eldre anlegg må forventes.



## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

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

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

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er montert solceller på taket.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**0 Anlegget er fra 1993, det er mottatt flere samsvarserklæringer på anlegget.**

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**

**Fra byggeår var det ikke krav om samsvarserklæringer på anlegget. Det er mottatt flere samsvarserklæringer 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Dette er kun en kontroll på synlige deler av anlegget, for utvidet kontroll må fagmann innen elektro kontaktes.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Utvendig fuktsikring fra byggeår. Utvendig fuktsikring er ikke tilgjengelig for kontroll da det er beslag på murene.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

Ved hulltaking i vegg mot terreng i rom under terreng ble det ikke målt forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen.

Vegger mot terreng er generelt utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende masser.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på dreneringen.

## Konsekvens/tiltak

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

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger.

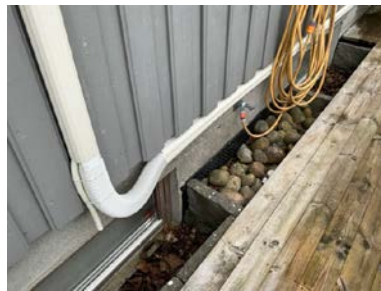
Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.

Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng.



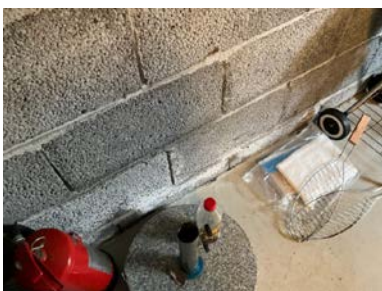
Synlig platon på murene.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



Åpne Leca blokker i kjellerens bod.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen er oppført med kjeller, det er flatt terreng rundt boligen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen fukt ved hulltaking.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.  
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.  
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

#### 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Dette gir økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

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

Eldre stikkledninger kan over tid få slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon som følge av materialnedbrytning, bevegelser i grunnen eller avleiringer i rørene. Da ledningene ligger nedgravd kan eventuelle skader eller lekkasjer utvikle seg over tid før de oppdages.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

# 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

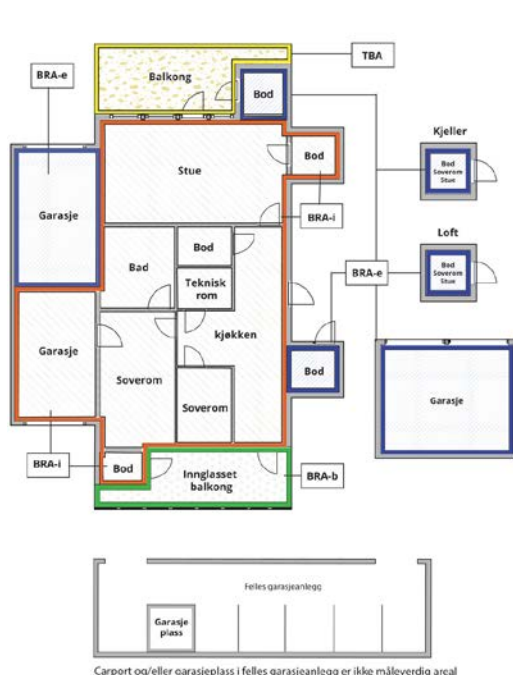
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## 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)				
2. etasje	81			81		15	96
1. etasje	111			111	55		111
Underetasje	89	18		107			107
<b>SUM</b>	<b>281</b>	<b>18</b>			<b>55</b>	<b>15</b>	<b>314</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>299</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, bad, kott, soverom 1 hybel, soverom 2 hybel, bad/vaskerom hybel, trapperom		
1. etasje	Stue/kjøkken, hall m/trapp, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken hybel, entré hybel, kjølerom		
Underetasje	Bad, entré, bod 1, bod 2, hall m/trapp, hobbyrom hybel, bod hybel	Utvendig bod	

### Kommentar

Vegg mellom hybel og boligen er medregnet i arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Dør mellom Disp rom i kjelleren og redskap er fjernet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ingen av rommene i kjelleren er godkjent for varig opphold.

## Garasje

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		17		17		11	28
1. Etasje		40		40			40
<b>SUM</b>		<b>57</b>				<b>11</b>	<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje		Garasje	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Thor Helle	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	345		0	901.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Odderhei platå 22

### Hjemmelshaver

Helle Elisabeth Andersen, Helle Thor

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1996

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasjen er oppført med vegger i trekonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med takstein. Bygget er fundamentert på betongkonstruksjon.

Garasjedelen er isolert, tilpasset bruk som parkerings- og lagringsareal. Loftet er uisolert og er tilpasset lagring av utemøbler ol.

Det må påregnes noe økt varmetap og risiko for kondensproblematikk i slike konstruksjoner dersom rommet oppvarmes utover forutsatt bruk.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	18.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Byggesak	23.03.2026		Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Elisabeth Andersen Helle

Thor Helle

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Odderhei Platå 22

4639 Kristiansand S

4204-96/345/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt tømrerarbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2 etg ble utført av meg. Jeg har fagbrev som tømrer. Membran - og flisearbeid ble utført av faglært murer.

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

♦ **Ja**

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

Det ble lagt ny membran av flisemurer med fagbrev.

---

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**

For ca 5 år siden blåste det inn njoee snø ved overgang gesims på kvisten/takflate. Når dette smeltet kom det litt vann inn på kjøkkenet på hybelen. Jeg har siden vært oppe på taket og tettet dette.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble tettet slik at snø ikke kan blåse inn på samme måte lenger. Jeg har fagbrev som tømrer.

---

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?:** 2023

**Firmanavn:** Byggefirma Per Nystøl AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle vinduene i 1. og 2. etg ble byttet. Begge terrassedørene og hovedinngangsdøren ble også byttet.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg ferdigstilte garasjeveggen over porten. Jeg har fagbrev som tømmer.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Aske Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet varmtvannsbereder både i hus og hybel

---

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Murer monterte ny vedovn i stua. Murer hadde fagbrev.

---

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?

♦ **Ja**

Feil på inntakskabelen , hovedsikring ute i gata gikk. Feilen ble rettet umiddelbart av Elektroxperten. Dokumentasjon ligger i bolimappa.no

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Elektroxperten

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet/ reparasjon av inntak og hovedsikring

---

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?:** 2017

**Firmanavn:** Elektroxperten

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av utelys

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Elektroxperten

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektro på nytt bad i kjeller, samt varmekabler i gang på utsiden av bad, kobling av diverse lamper.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Elektroxperten

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert billader i garasjen

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Elektroxperten

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ringeklokke og defekt sikring i hybelen

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Elektroxperten

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet noen termostater til varmekablene, fikset billader, montert utekontakter for varmepumpe

---

## 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**

Kjelleren var ikke ferdigstilt når vi overtok huset i 2000. I ca 2010 innredet jeg kjelleren i henhold til Norsk Byggforskningsinstituttets Byggdetaljblad. Dette gjelder kjellerstue, garderobe og i 2017 også badet i kjelleren.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Innredningen er vist på opprinnelige tegninger og godkjent i forbindelse med opprinnelig byggsøknad.

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

- ♦ **Ja**



Se punkt over

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Boligen ble ferdiginnrdet iht opprinnelige omsøkte tegninger.

---

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?

♦ **Ja**

Leiligheten er godkjent som egen boenhet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Hoveddelen er nr 0101 og leiligheten er nr 0102

---

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

♦ **Ja**

Målingene ble utført før innredning av kjeller, ca 2009. Det var veldig lave verdier.

---

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?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut gammel terrasse på baksiden av huset med ny, inkludert plassbygget sofa. Det ble også montert to store markiser som kan dekke hele plattingen.

---

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

♦ Ja

Det ble akkurat byttet thermostat på kjøleagregatet

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Elektroverkstedet AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet termostat på kjøleagregatet

---

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

HELLE THOR  
ODDERHEI PLATÅ 22  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/345/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 22  
Eier HELLE THOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501022506  
Kundenr. 4001850  
Fakturadato 06.03.2025  
**Forfallsdato 21.03.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04001850500000541**  
**Fakturabeløp NOK 7055,00**

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
ABONNEMENTSGBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010125-310125		224,14	25%
ABONNEMENTSGBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010225-280225		224,14	25%
ABONNEMENTSGBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010325-310325		224,14	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	216,81	1/1	010125-310125		216,81	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	216,81	1/1	010225-280225		216,81	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	216,81	1/1	010325-310325		216,81	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010125-310125		415,20	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010225-280225		415,20	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010325-310325		415,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	443,85	1/1	010125-310125		443,85	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	443,85	1/1	010225-280225		443,85	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	443,85	1/1	010325-310325		443,85	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	4339300,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		2180,25	

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

04001850

AvtaleGiroreferanse

04001850500000541



Kristiansand  
kommune

HELLE THOR  
ODDERHEI PLATÅ 22  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/345/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 22  
Eier HELLE THOR

Grunnlag MVA høy sats: 3900,00, MVA: 975,00

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr.	501022506
Kundenr.	4001850
Fakturadato	06.03.2025
<b>Forfallsdato</b>	<b>21.03.2025</b>
<b>Bankkonto</b>	<b>3207 29 38290</b>
<b>KID</b>	<b>04001850500000541</b>
<b>Fakturabeløp NOK</b>	<b>7055,00</b>

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

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

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

<b>Netto</b>	<b>6080,25</b>
<b>MVA</b>	<b>975,00</b>
<b>Øreavrundning</b>	<b>-0,25</b>
<b>Å betale NOK</b>	<b>7055,00</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 04001850 AvtaleGiroreferanse 04001850500000541



Kristiansand  
kommune

HELLE THOR  
ODDERHEI PLATÅ 22  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/345/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 22  
Eier HELLE THOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501071670  
Kundenr. 4001850  
Fakturadato 02.05.2025  
**Forfallsdato 20.05.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04001850500000574**  
**Fakturabeløp NOK 7055,00**

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 2	1,00	stk	224,14	1/1	010425-300425		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010525-310525		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010625-300625		224,14	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	216,81	1/1	010425-300425		216,81	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	216,81	1/1	010525-310525		216,81	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	216,81	1/1	010625-300625		216,81	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010425-300425		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010525-310525		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010625-300625		415,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	443,85	1/1	010425-300425		443,85	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	443,85	1/1	010525-310525		443,85	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	443,85	1/1	010625-300625		443,85	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	4339300,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		2180,25	

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

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 04001850 AvtaleGiroreferanse

04001850500000574



Kristiansand  
kommune

HELLE THOR  
ODDERHEI PLATÅ 22  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/345/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 22  
Eier HELLE THOR

Grunnlag MVA høy sats: 3900,00, MVA: 975,00

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr.	501071670
Kundenr.	4001850
Fakturadato	02.05.2025
<b>Forfallsdato</b>	<b>20.05.2025</b>
<b>Bankkonto</b>	<b>3207 29 38290</b>
<b>KID</b>	<b>04001850500000574</b>
<b>Fakturabeløp NOK</b>	<b>7055,00</b>

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

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

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

<b>Netto</b>	<b>6080,25</b>
<b>MVA</b>	<b>975,00</b>
<b>Øreavrundning</b>	<b>-0,25</b>
<b>Å betale NOK</b>	<b>7055,00</b>

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
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 04001850 AvtaleGiroreferanse 04001850500000574



Kristiansand  
kommune

HELLE THOR  
ODDERHEI PLATÅ 22  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/345/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 22  
Eier HELLE THOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501121615  
Kundenr. 4001850  
Fakturadato 14.07.2025  
**Forfallsdato 20.08.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04001850500000608**  
**Fakturabeløp NOK 6665,00**

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 2	1,00	stk	224,14	1/1	010725-310725		224,14	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	010825-310825		224,14	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	010925-300925		224,14	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	216,81	1/1	010725-310725		216,81	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	216,81	1/1	010825-310825		216,81	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	216,81	1/1	010925-300925		216,81	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	010725-310725		415,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	010825-310825		415,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	010925-300925		415,20	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	443,85	1/1	010725-310725		443,85	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	443,85	1/1	010825-310825		443,85	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	443,85	1/1	010925-300925		443,85	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	4339300,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		2180,25	

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

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

04001850

AvtaleGiroreferanse

04001850500000608



Kristiansand  
kommune

HELLE THOR  
ODDERHEI PLATÅ 22  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/345/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 22  
Eier HELLE THOR

Grunnlag MVA middel sats: 3900,00, MVA: 585,00

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr.	501121615
Kundenr.	4001850
Fakturadato	14.07.2025
<b>Forfallsdato</b>	<b>20.08.2025</b>
<b>Bankkonto</b>	<b>3207 29 38290</b>
<b>KID</b>	<b>04001850500000608</b>
<b>Fakturabeløp NOK</b>	<b>6665,00</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>6080,25</b>
<b>MVA</b>	<b>585,00</b>
<b>Øreavrundning</b>	<b>-0,25</b>
<b>Å betale NOK</b>	<b>6665,00</b>

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
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 04001850 AvtaleGiroreferanse 04001850500000608



Kristiansand  
kommune

HELLE THOR  
ODDERHEI PLATÅ 22  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/345/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 22  
Eier HELLE THOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501170846  
Kundenr. 4001850  
Fakturadato 28.10.2025  
**Forfallsdato 20.11.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04001850500000632**  
**Fakturabeløp NOK 7009,00**

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 2	1,00	stk	224,14	1/1	011025-311025		224,14	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	011125-301125		224,14	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	011225-311225		224,14	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	216,81	1/1	011025-311025		216,81	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	216,81	1/1	011125-301125		216,81	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	216,81	1/1	011225-311225		216,81	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	011025-311025		415,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	011125-301125		415,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	011225-311225		415,20	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	443,85	1/1	011025-311025		443,85	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	443,85	1/1	011125-301125		443,85	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m <sup>2</sup>	443,85	1/1	011225-311225		443,85	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	4339300,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		2180,25	

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

04001850

AvtaleGiroreferanse

04001850500000632



Kristiansand  
kommune

HELLE THOR  
ODDERHEI PLATÅ 22  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/345/0/0/1 - ODDERHEI PLATÅ 22  
Eier HELLE THOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501170846  
Kundenr. 4001850  
Fakturadato 28.10.2025  
**Forfallsdato 20.11.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04001850500000632**  
**Fakturabeløp NOK 7009,00**

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
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 Stk	344,00	1/1 010925	344,00	
		<b>Netto</b>		<b>6424,25</b>	
		<b>MVA</b>		<b>585,00</b>	
		<b>Øreavrunding</b>		<b>-0,25</b>	
		<b>Å betale NOK</b>		<b>7009,00</b>	

Grunnlag MVA middel sats: 3900,00, MVA: 585,00

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 04001850 AvtaleGiroreferanse 04001850500000632



## BYGNINGSKONTROLLEN

Døvik Odd Treje  
Odderhei Platå 22  
4638 KRISTIANSAND

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

## Søker/melder:

Konsmo Fabrikker A/S  
Gyldenløvesgt. 31  
4614 KRISTIANSAND

## Eiendom/byggeplass:

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

ODDERHEI PLATÅ 22

96 345 0 0

Deres søknad : 25.05.92  
Arbeidets art : Nybygg  
Byggets art : Bolig  
Behandling/vedtak: Behandlet av bygningssjefen  
Vedtaks dato : 29.06.92 Saksnr: 92/ 659  
Ansvarshavende : Gjermund Bekkevoll

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

## Merknader:

Mangler notert i brev datert 06.01.93 må rettes.

Disse arbeidene må være utført innen 01.05.93

Sted:  
Kristiansand

Dato:  
28.01.93

Sign/stempel  
Espen Pedersen

*Espen Pedersen*

Kristiansand, bygningssjefens kontor

Gjenpart: Brannvesenet





KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22  
Postuttak  
4604 KRISTIANSAND  
Telefon: 042 75530  
Telefax: 042 75544

Kopi

Konsmo Fabrikker A/S  
Gyldenløvesgt. 31  
4614 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.  
EP/92/7250/921282/L42

Dato: 29.06.1992

### ODDERHEI PLATÅ 22 - ENEBOLIG M/GENERASJONSLEILIGHET - GODKJENNING

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 25.05.92.

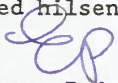
Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Boligen er stukket ut og det er gitt muntlig tillatelse til igangsetting av graving og sprenging 11.06.92.
2. Bygningsskontrollen skal varsles for 2.gangs kontroll av bygningens plassering og høyde før støping av såle eller fundament.
3. Gjermund Bekkevoll er godkjent som ansvarshavende 29.06.92.
4. Rørleggerarbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.  
For å sikre fall på kloakken fra U.etg., må ikke topp grunnmur ligge lavere enn C+36,69.
5. Dører i inngangsparti skal være 10M. Konf. BF 1987 kap. 43:221.
6. Toalett skal kunne gjøres tilgjengelig og brukbart for bevegelseshemmede. Konf. BF 1987 kap. 41:514.
7. Husnummerskilt av godkjent type skal monteres.
8. Vindu over 1.etasje i bolig skal ha barnesikring, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.43:23.
9. Bygningsskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
10. Gebyr kr. 3650,- bes innbetlat på regning nr.....93.747....

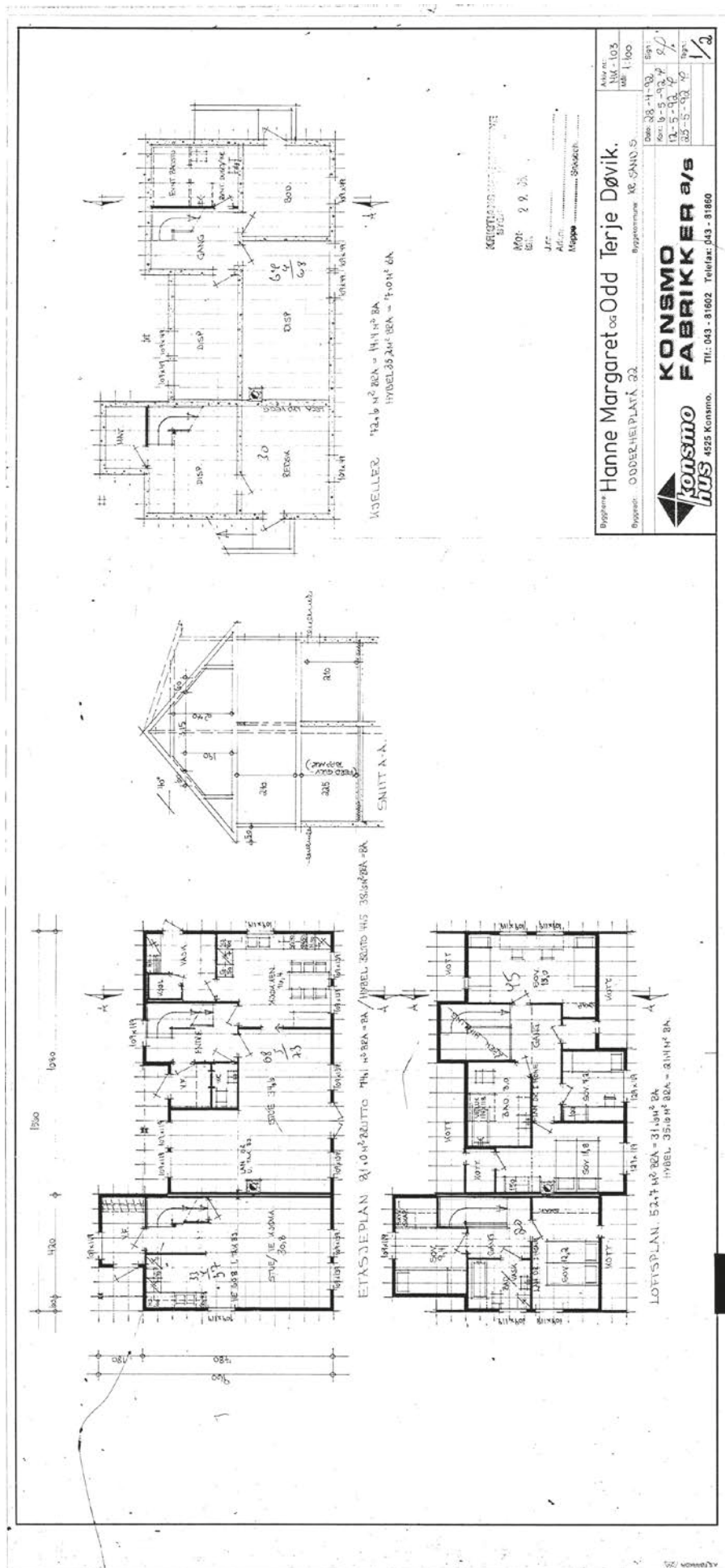
Ingen byggearbeider tillates igangsatt før vilkår nevnt i pkt. 2 og 4 er oppfylt.

Ett sett godkjent søknad m/tegninger i retur.

Med hilsen

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

Gjenpart: Hanne Margaret og Odd Terje Døvik, Vigvollåsen 14 m/regn.  
Ingeniørvesenets avgiftsavdeling



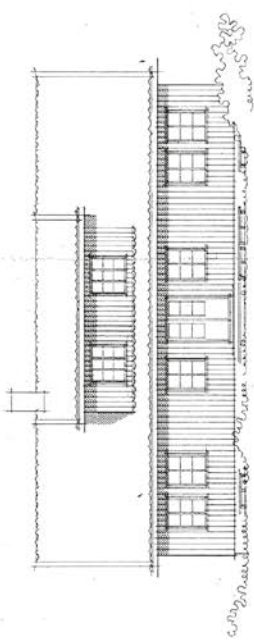
Byggherre: **Hanne Margaret og Odd Terje Døvik.**  
 Byggesett: **ODDERHEIPLAN 22**  
 Byggetegnning: **KB SAND 5**  
 Arkiv nr.: **VM - 105**  
 utg: **1/00**

Stor: 28 - 11 - 03  
 19 - 03 - 03  
 25 - 03 - 03

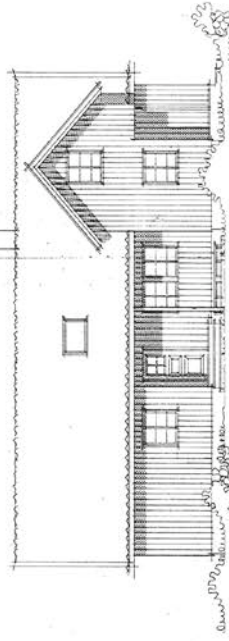
**KONSMO FABRIKKE A/S**  
 4525 Konsmo. Tlf.: 043 - 81602. Telefax: 043 - 81860

ÅKERSTAD  
 MØR  
 JFC  
 AEL  
 KOPPE

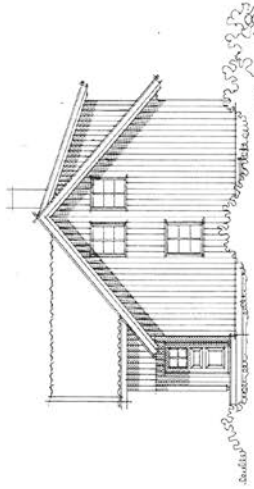
100 Prosent utmålingsplan 1:1 er denne tegning 100 mm  
Dersom utmålingsplan 1:2



MØT VEST.



MØT ØST



MØT NORD



MØT SYD

45707  
 Møt  
 29.05.94  
 J. Jørgensen  
 Arkitekt  
 Mjønes

Bygherre: Hanne Margaret og Odd Terje Døvik.  
 Byggesaksnummer: 109.024015.

Arkiv nr. K.K. 163	Arkiv nr. 109.024015
Blad nr. 4:100	Blad nr. 1
Dato: 28.11.93	Skala: 1:50
For: 9-5-93	For: 9-5-93
13-5-93	13-5-93
08-5-93	08-5-93
	2/2

**KONSMO FABRIKKE A/S**  
 Tlf: 043 - 81602 Telefax: 043 - 81860  
 4525 Konsmo

100 Pictel størrelse ca. 11 er denne lipplan 100 mm.  
 Densit Scanning AS





KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

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

Konsmo Fabrikker A/S  
Gyldenløvesgt. 31  
4614 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.  
EP/93/11502/921282/L42

Dato: 22.12.1993

### ODDERHEI PLATÅ 22 - GARASJE FOR FAM. DØVIK - GODKJENNING

Det vises til søknad om byggetillatelse mottatt 07.12.93.

Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

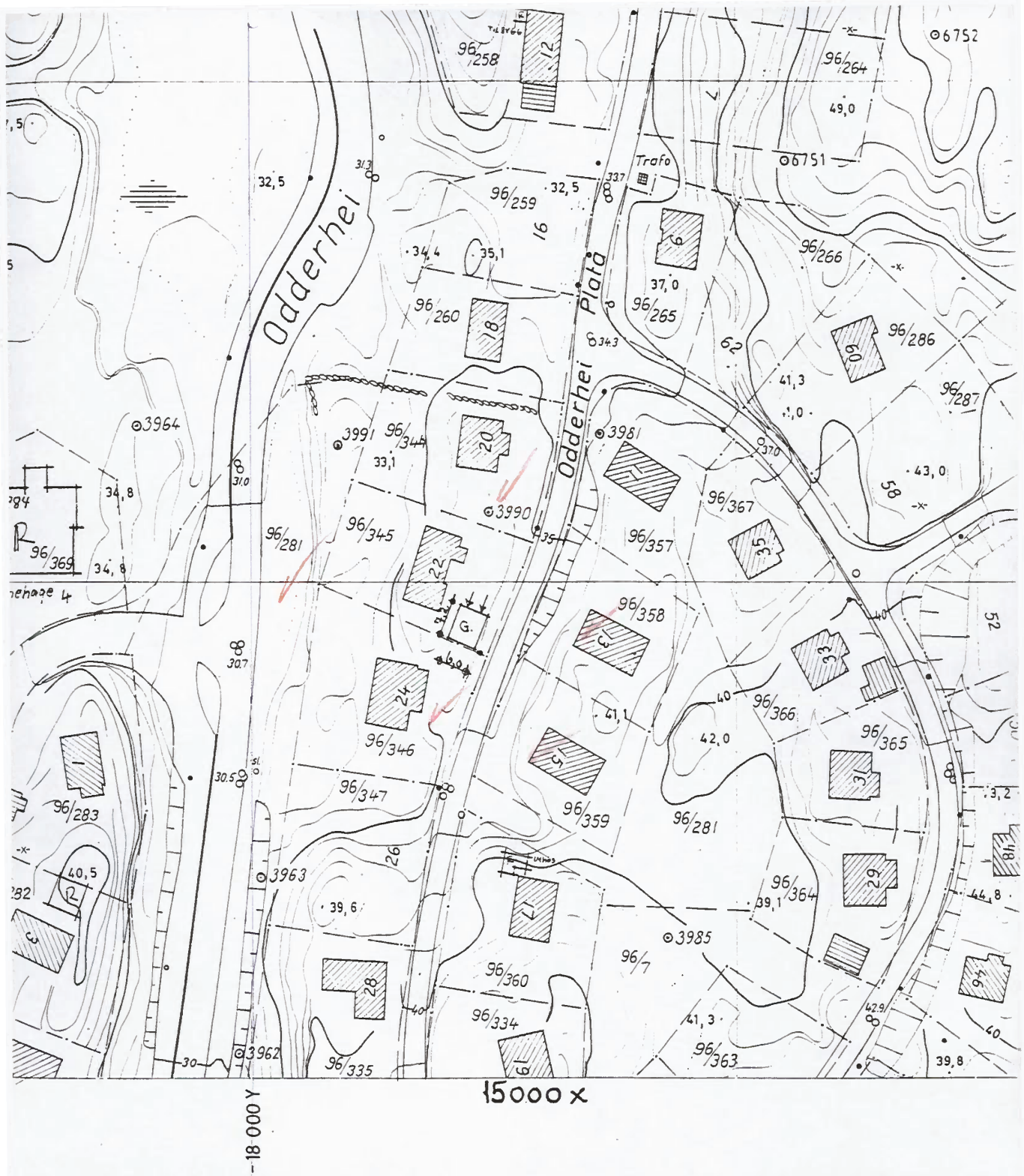
1. Bygningsskontrollen skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
2. Gjermund Bekkevoll er godkjent som ansvarshavende 22.12.93. Godkjenning vedlagt.
3. Bygningsskontrollen skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
4. Gebyr kr. 1600,- bes innbetalt på regning nr. 99183

Ett sett godkjent søknad m/tegninger i retur.

Med hilsen

Espen Pedersen  
Avd.ing. (tlf. 38075540)  
Etter fullmakt

Gjenpart: Hanne M. og Odd Terje Døvik, Odderhei Terrasse 22 m/regning



**FORENKLET SITUASJONSKART**  
 FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER

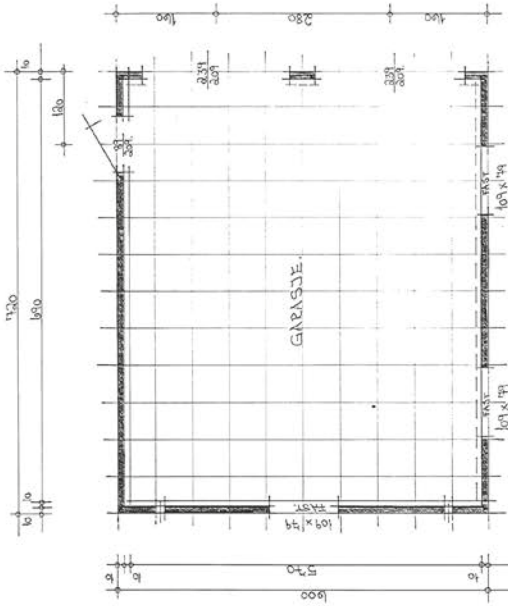
GNR. ...96... BNR. ...345... M 1:1000  
 ADRESSE **ODDERHEI PLATA 22**... KARTBLAD  
 TOPP GRUNNMUR, KOTE ..... -176/150  
 KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN

N  
 ↑  
**KRISTIANSAND KOMMUNE**  
**BYGNINGSKONTROLLEN**  
 Garasjegl.v: 30 cm over vei

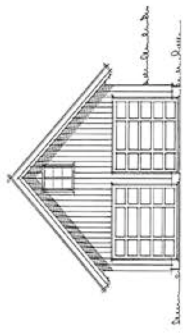
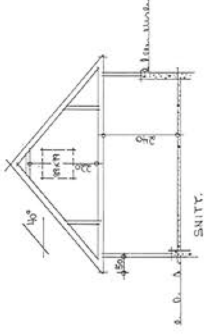
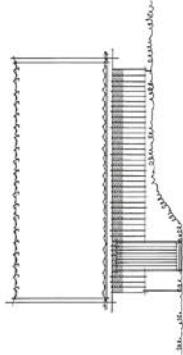
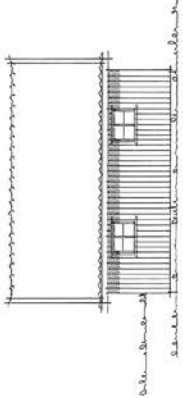
Mottatt 07.12.1993  
 J. nr. ....  
 Ark. nr. ....  
 Mappe ..... Seksbeh. ....

$L_1 = 1,5 + 1,2 = 2,7$   
 $2,7 \times 6,9 = 18,6 \approx 18$

$O1 = 6,9 \times 5,7 = 39,3 \approx 39$



ETASJEPLAN 43,2 m<sup>2</sup> BRUTTO



KRISTIANSDAL KOMMUNE  
 BYGNINGSKONTROLLEN

Målestokk 0 7 M. 1/63

Byggherre: Hanne Margaret og Odd Terje Døvik.  
 Byggesaksnr.: ODDERHEIPLATA 32

Byggesaksnr.: KR.GANO.5.  
 Ansvarlig arkitekt: ODDERHEIPLATA 32

KONSUMO FABRIKKE A/S  
 4925 Kontamo. Tlf.: 043 - 81602 Telefax: 043 - 81860



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 96, Bruksnr 345	<b>Kommune:</b>	4204 Kristiansand
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1818 Odderhei
Veiadresse:	Odderhei platå 22, gatenr 20095	<b>Valgkrets:</b>	12 Randesund
	4639 Kristiansand S	<b>Kirkesogn:</b>	5010301 Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4009 Korsvik

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<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>	06.04.1990	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	901,5 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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>Matrikel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/96/345	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.04.1990	Avgiver	1001/96/281	-902,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/96/345	902,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Odderhei platå 22	H0101	Bolig	186,0	Kjøkken	4	1	2
Odderhei platå 22	H0102	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.06.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	273,0	Igangset.till.:	10.07.1992
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	273,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1993
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12978030			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			98,0		98,0				
H01	2		110,0		110,0				
H02			65,0		65,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.12.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.02.1996
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15300914			Antall etasjer:	2

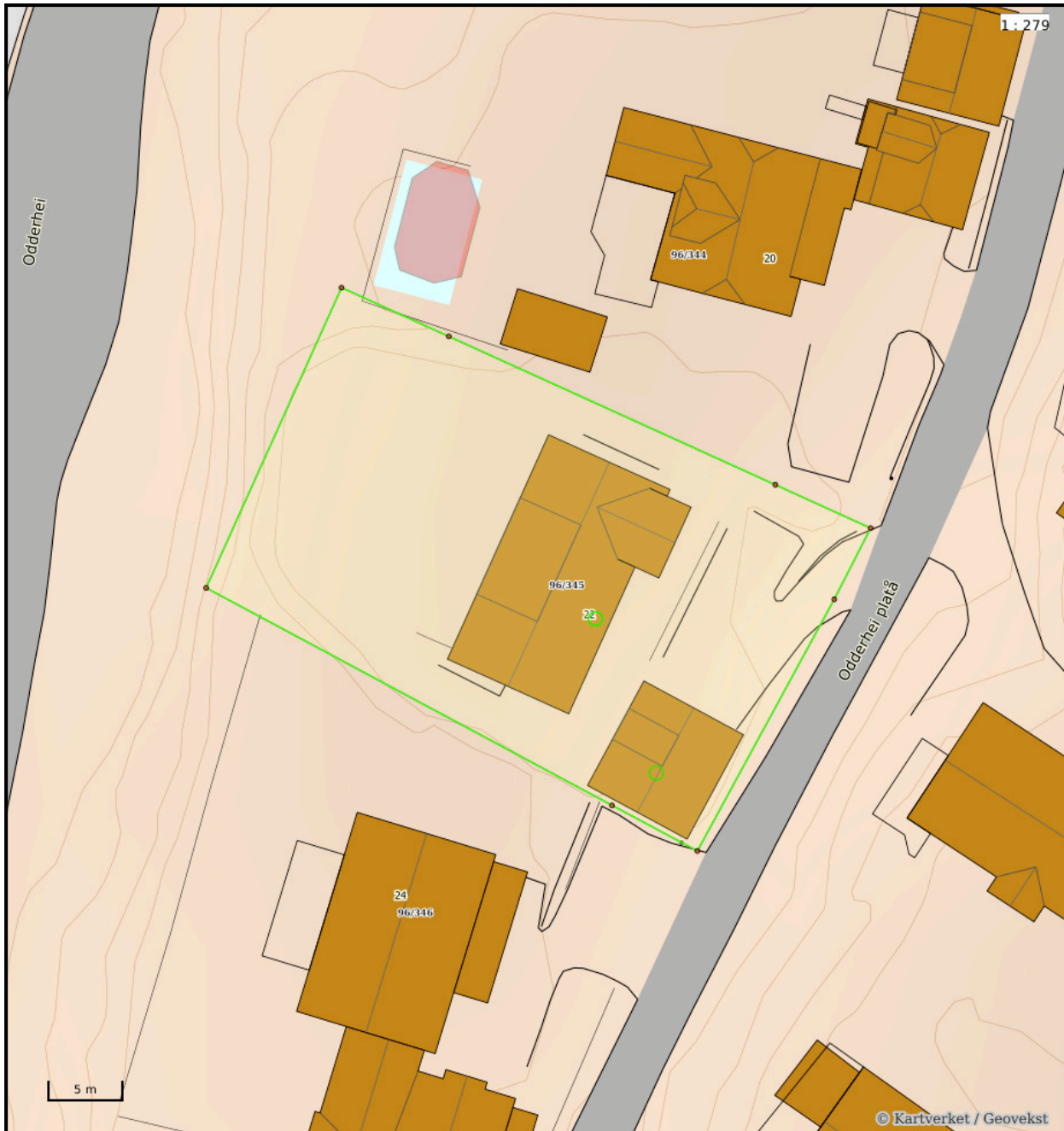
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				
L01				17,0	17,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

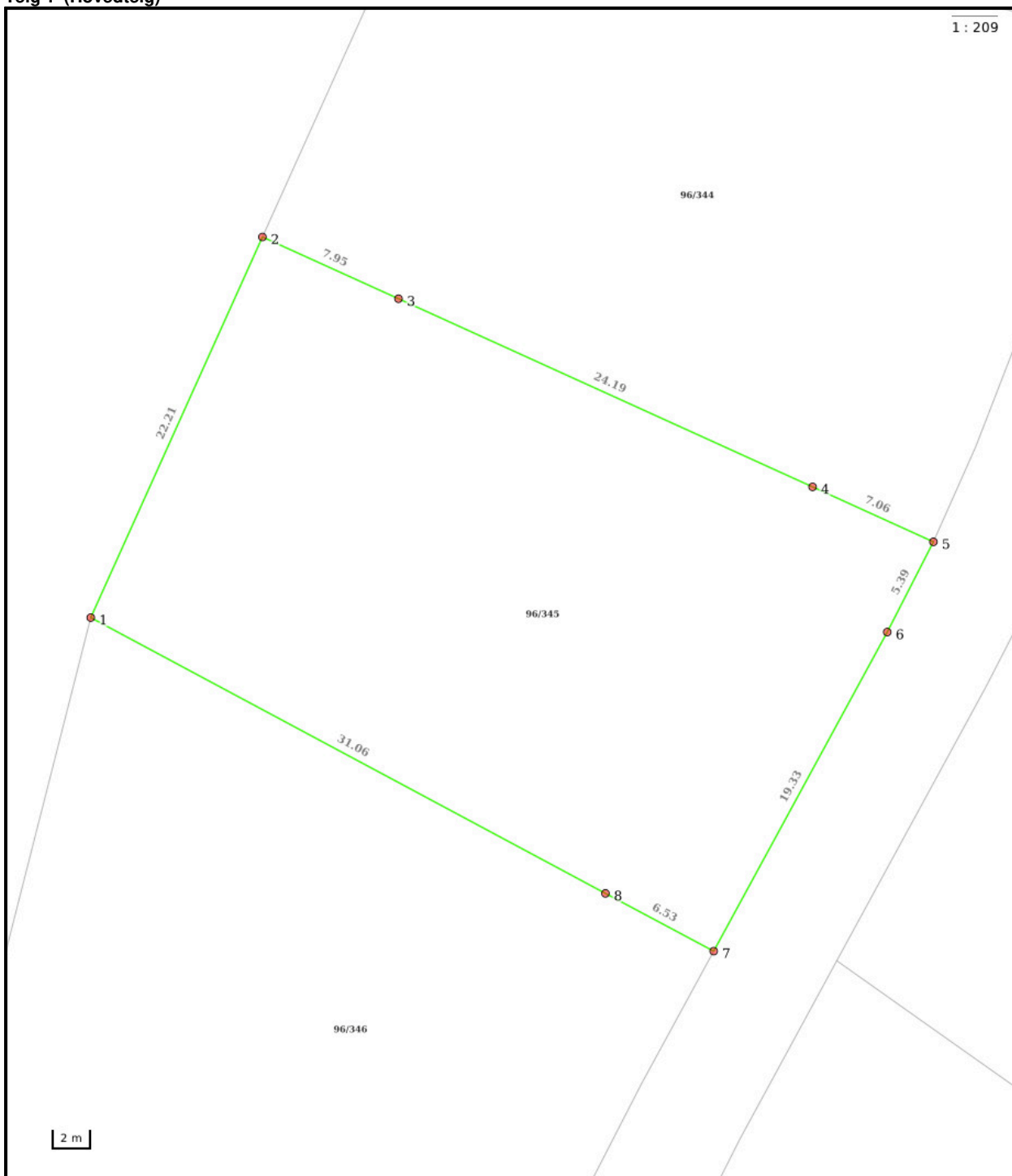
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

**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 for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 901,50m<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	6 444 231,74	445 814,65	22,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 444 252,72	445 821,94	7,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 444 250,09	445 829,44	24,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 444 242,08	445 852,27	7,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 444 239,74	445 858,93	5,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	107,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 444 234,74	445 856,92	19,33m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 444 217,01	445 849,23	6,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 444 219,56	445 843,22	31,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) 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.



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Odderhei platå 22

Dato: 03.12.2025

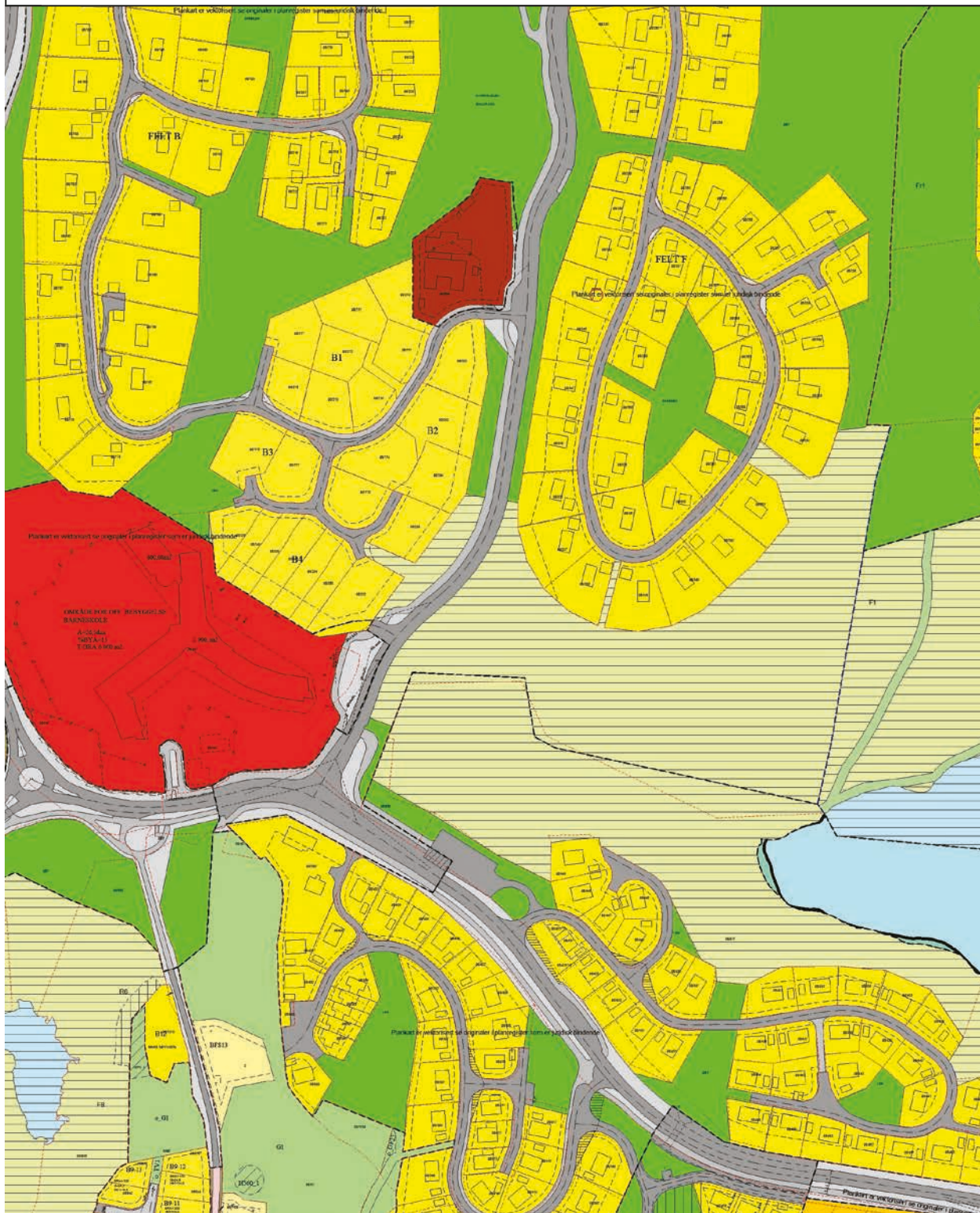
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## **ODDERHEI**

Stadfestet 29.10.1986 som sak nr. 66.  
Reguleringsbestemmelser godkjent 2.4.1986.  
Rev. Ved mindre endring den 20.04.22  
Rev ved mindre endring den 07.12.22

### **§ 1.**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

### **§ 2.**

Før utbygging igangsettes, skal det for hele området eller deler av det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise bygningers plassering, avkjørsler, parkeringsplasser og garasjer.

### **§3.**

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført under hensyntagen til husets og strøkets beskaffenhet og karakter.

### **§ 4.**

For eneboliger, hvor det forutsettes garasje/parkering på egen tomt skal det være 2 biloppstillingsplasser på tomten (inkl. garasje). Hybelleilighet skal ha 1 biloppstillingsplass på tomten. I tillegg skal det være 1/4 biloppstillingsplass på offentlig parkeringsplass merket "gjesteparkering".

### **§ 5.**

Høyde til gesims og møne må ikke overstige:

for 1 etasjes bygg henholdsvis 4 m. og 7 m.

for 2 etasjes bygg henholdsvis 6 m. og 8 m.

Høyde måles etter ferdig planert nivå.

### **§ 6.**

Bygningene skal ha sadel- eller valmtak.

I B1 til B4 (delfelt D) kan mindre bygninger og tilbygg med en etasje ha flatt tak eller pulttak.

### **§ 7.**

Ved byggeanmeldelse skal innsendes situasjonsplan i målestokk 1:200 med angivelse av høyder, terrasser, adkomstvei til huset, kloakk, septiktank, vannledning o.l.

### **§ 8.**

Bygningsvedtektene skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

**§ 9.**

Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningslov og forskrifter, og de til enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.

**§ 10.**

Arealer vist med grønt på planen utlegges til friområde.

**§ 11.**

Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

**§ 12**

Bygningsrådet kan tillate fravikelser fra disse når det foreligger begrunnet søknad om dette, og fravikelsene kan innrømmes innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for kommunen.

**§ 13 Bolig B1-B4 (Felt D)**

Tillatt %BYA= 26%.

Dette gjelder for samtlige eiendommer med unntak av gnr/bnr 96/284 (Odderhei terrasse 9)

For gnr/bnr 96/284 er tillatt %BYA= 30%.

Mindre endring godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget i Kristiansand den 29.09.2022 som sak nr. 178/22.

Mindre endring godkjent med delegert myndighet den 23.12.2022.

Plan - og bygningssjefen



**TEGNFÖRKLAR**

**BL § 25. REGULERINGAR**

**1. BOSTADSOMRÅDEN**

- BÖLGER U
- BÖLGER U
- KOMMUNIKATION
- INDUSTRI
- ÖFFENTLIG BORG
- ALLMÄNT UTÅD

**2. LANDSKAPSMRÅDEN**

- ÖPPENHET

**3. TRAFIKOMRÅDEN**

- ÅKERVÄG
- ÖPPENHET - VÄRME

**4. FRIMRÅDEN**

- FRÅN TURSD. LÄS

**5. FÄREOMRÅDEN**

- FÖRBEREDNING

**6. SPECIALOMRÅDEN**

- ÖPPENHET

## **Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg - ingen avdekkede forhold**

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

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

### **Status:**

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

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Med hilsen

Kristiansandregionen brann og redning IKS

Nettside: [www.kbr.no](http://www.kbr.no)



## 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.:** 96 **Bruksnr.:** 345

**Adresse:** Odderhei platå 22, 4639 KRISTIANSAND S

**Referanse:** 1411250540

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4204 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 345

**Adresse:** Odderhei platå 22, 4639 KRISTIANSAND S

**Referanse:** 1411250540

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

#### Kommentar

Slamavskiller: NEI

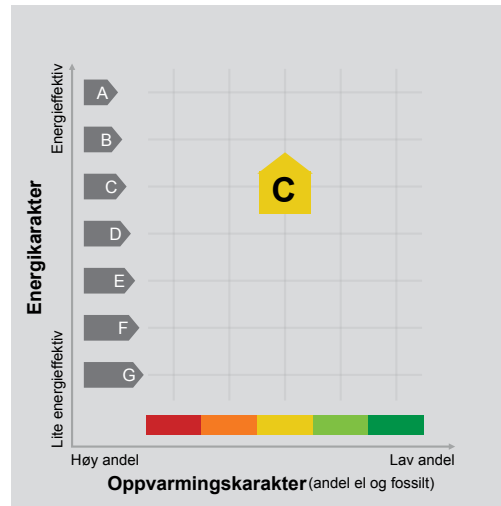
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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.

Adresse	Odderhei platå 22
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	345
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12978030
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193028
Dato	25.11.2025



**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 15 398 kWh pr. år

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

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved



## 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 innnetemperaturen**

**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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

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

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1993
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	270
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Sol Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

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>)

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).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

---

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: 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 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 14: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 16: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: 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. m<sup>2</sup>.

# Nabolagsprofil

Odderhei platå 22 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 252 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Odderhei nedre Linje M4, 56	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.2 km
Kristiansand Kjevik	19 min

## Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	12 min 1.1 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	23 min 2 km
MARITIM vgs. Sørlandet	6 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

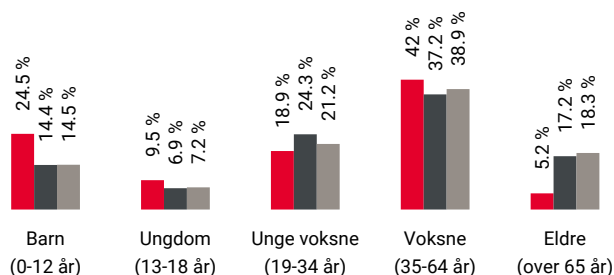
Veldig bra 94/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager


Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	4 min 0.3 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	11 min 0.9 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	13 min 1.2 km

## Dagligvare


Kiwi Dvergsnes PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Strømme PostNord	23 min 2 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100



 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

## Sport

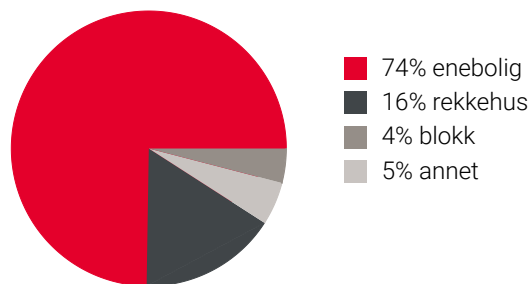
 Odderhei kunstgressløkke 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Odderhei 4 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km

 Fresh Fitness Rona 7 min 

 Randesund fysio og Tr.senter 10 min 

## Boligmasse





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

Sitat fra en lokalkjent

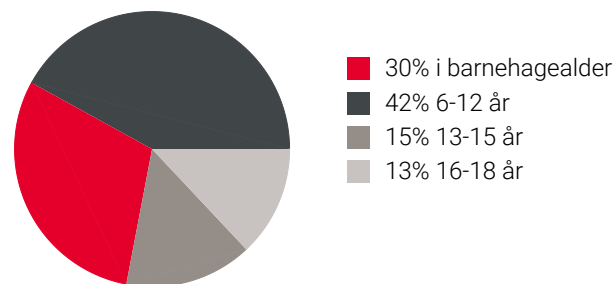


## Varer/Tjenester

 Rona Senter 7 min 

 Apotek 1 Dvergsnes 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

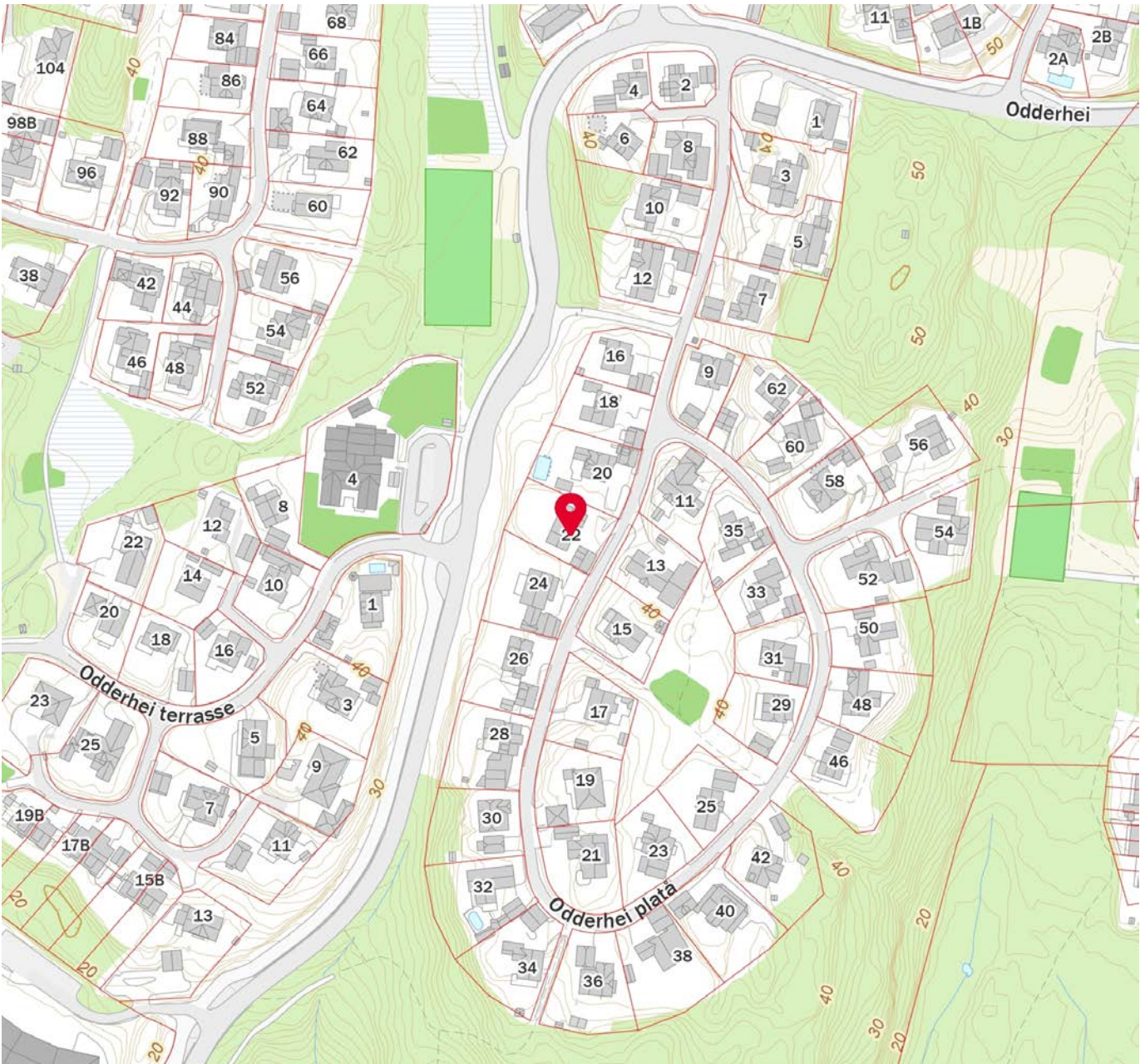
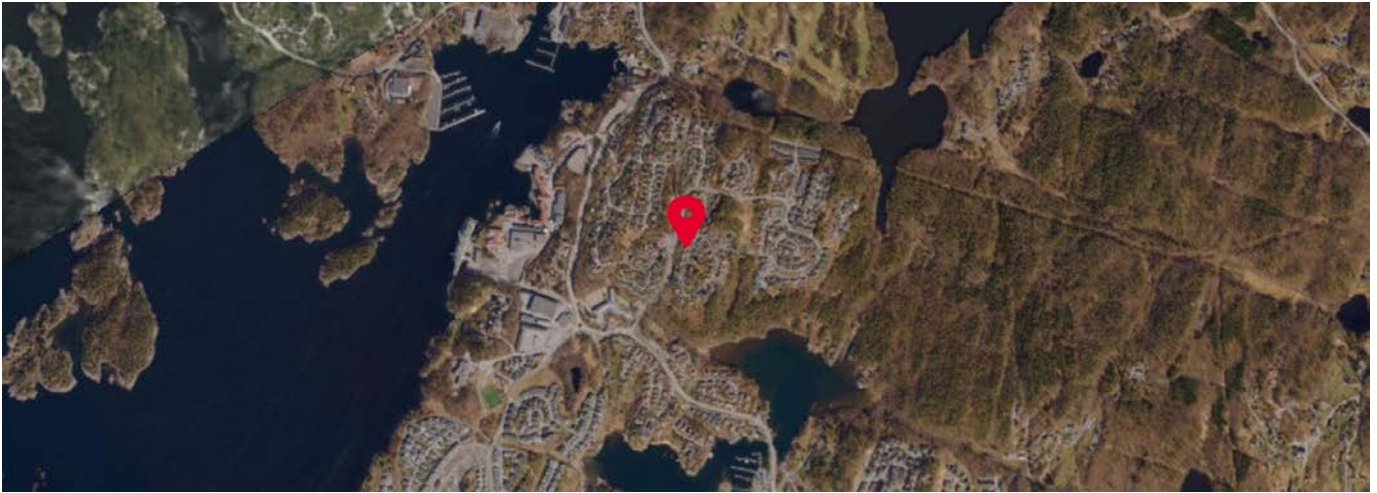


0% 46%

 Dvergsnes/Odderhei  
 Kristiansand  
 Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Odderhei platå 22  
4639 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 997 10 109  
**E-post:** andre.sandvik@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 viderefordlet 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