



Koggeveien 32,
4624 KRISTIANSAND

Prisantydning: kr 3 690 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



Boligen har en usjenert og rolig beliggenhet i et veletablert boligstrøk i Voiebyen, Ytre Vågsbygd i blindvei med lite trafikk.



Romslig enebolig over to etasjer med stor solrik uteplass i et etablert og barnevennlig område. Dobbel garasje på tomt

Romslig enebolig over to etasjer med stor solrik uteplass i et etablert og barnevennlig område. Dobbel garasje på tomt

Adresse

Koggeveien 32, 4624
KRISTIANSAND

Område

Vågsbygd/ Voiebyen

Prisantydning

kr 3 690 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 165 m²
BRA-e: 43 m²
BRA Total: 208 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1966
Soverom: 3
Rom: 4

Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 769.1 m²

Omkostninger: kr 111 340,-
Totalpris: kr 3 801 340,-
Formuesverdi: kr 956 070,-
Kommunale avgifter: kr 15 766,-
per år
Eiendomskatt: kr 4 932,- pr. år

 Eiendomsmegler
Norge

Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler

Tlf.: 46 47 31 35
johan.elieson@sormegleren.no

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



Koggeveien 32, 4624 KRISTIANSAND

Velkommen til visning av Koggeveien 32! En enebolig over to etasjer med flott utsikt og stor uteplass i et stille og rolig strøk. I gangavstand fra boligen finner man busstopp, lysløype, badeplasser, barnehage, skoler, turløyper og dagligvarebutikk.

På tomten er det biloppstillingsplasser og romslig dobbel garasje. Tomten er solrik og av god størrelse.

Verdt å merke seg:

- Rolig og populær beliggenhet
- Blindvei
- Dobbelt garasje
- Utvendig bod
- Flott utsikt og solrik tomt.

Boligen er over to etasjer hvor første etasje inneholder: Gang, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Underetasjen inneholder; Trapperom, soverom/kjellerstue, innredet rom (ikke godkjent til varig opphold), vaskerom og bad.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 11, bnr. 318
i Kristiansand kommune.

Innhold

Boligen er over to etasjer hvor første etasje inneholder: Gang, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Underetasjen inneholder; Trapperom, et soverom/ kjellerstue, innredet rom (Ikke godkjent til varig opphold), vaskerom og bad.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene.

Byggetegninger fra 10.04.1986 viser søknad om tilbygg av stue og veranda, som ikke er gjennomført. Det ene soverom i 2.etasje er innlemmet i og blitt en del av stuen.

I plantegning fra 27.06.1966 viser 2 boder som i dag er innredet som soverom, dette er ikke søkt om til kommune og ikke godkjent til varig opphold.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard

Velkommen til visning av Koggeveien 32! En enebolig over to etasjer med flott utsikt og stor uteplass i et stille og rolig strøk.

Boligen er over to etasjer hvor første etasje inneholder: Gang, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Underetasjen inneholder; Trapperom, soverom/ kjellerstue, innredet rom (Ikke godkjent til varig opphold), vaskerom og bad.

Fra en innbydende entré kommer man inn i boligens 1. etasje med gang og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Videre inn i gangen er det adkomst til to soverom, stuen, bad, samt trapp ned til underetasjen. Baderommet er av god størrelse og inneholder servant med oppbevaring, dusjhjørne og toalett. Baderommet ble pusset opp i 2017.

I boligens første etasje har begge soverommene god plass til seng med tilhørende møblement, samt garderobe. Skyvedørgarderobe på hovedsoverom.

Videre inn mot stuen. En romslig stue med god plass til flere sittegrupper. Rommet har store vindusflater

som gir rikelig naturlig lys samt en flott utsikt. Det er peisovn som sørger for godt med varme på kaldere dager.

Kjøkkenet er praktisk plassert vegg i vegg til stuen. På kjøkkenet er det godt med benke- og skaplass.

Underetasjen inneholder; Trapperom, soverom/ kjellerstue, innredet rom (Ikke godkjent til varig opphold), vaskerom og bad.

Romslig og flott opparbeidet tomt med hage, plattinger og sittegrupper. Gode solforhold og flott utsikt fra tomten. Ved innkjørselen er det dobbel garasje med tilhørende bod.

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 43 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 38 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 m² Hall m/trapp, tv-stue, soverom, gang, soverom 2, vaskerom, bad, kott u/trapp

1. etasje

BRA-i: 90 m² Gang m/trapp, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Garasje - Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² Garasje, bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Enebolig - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling i underetasjen stemmer ikke med tegninger.

TBA: Det er kun terrasser av tre som er målt opp.

Garasje måler 36 m² i bruksareal (BRA-E). Bod inntil garasje måler 7 m² i (BRA-E).

Byggemåte og tilstandsrapport

Bolig bygd på grunnmur. Reisverk-konstruksjon.

Saltak. Forøvrig vises det til tilstandsrapporten i sin helhet for utfyllende opplysninger.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 06.01.2026, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 19.11.2025. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i 1966 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering må påregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig: Teglstein på tak, takrenner og beslag er fra 2011 og i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vindskeier og vannbord trenger vanlig vedlikehold. Vinduer og dører er stort sett fra ca. 1990-tallet og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. 1 soveromsvindu er fra 2023, balkongdør i stua er ca. 4 år gammel. Inngangsdør i 1. etasje er datostemplet 2018, inngangsdør i underetasjen er fra byggetid og holder en enkel standard. Vestlandkledning og stående kledning har normal slitasje, enkelte kledningsbord/listverk har slitasje. Kledning på langvegger (øst og vest) ble skiftet i 1990. Terrasser trenger vanlig vedlikehold, rekkverk ved terrasser er for lavt iht. dagens krav. Utvendig bod under terrasse var fuktig (kondensproblematikk) under befæringen og anbefales ventilert (betongkonstruksjon). Innvendig: Loft var tørt og bra under befæringen. Bad i 1. etasje ble oppusset i 2017, dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Vaskerom og bad i underetasjen trenger generell oppgradering mht. membran m.m. Hulltaking ble utført i vegger inn mot våtrom og ved utforèt trevegg i soverom – ingen synlig eller målbar fukt ble registrert. HTHkjøkkeninnredning er fra 1996 og har normal

slitasje, komfyr med keramisk-platetopp er fra 2024/2025. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom – enkelte avvik ble registrert. Teknisk anlegg: Sikringskap x 2 med automatsikringer. Ingen dokumentasjon på el-anlegget, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Rørøppegget i boligen er fra byggetid, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i vaskerom. Det opplyses om at utvendig vann- og avløpsledning fra eiendomsgrense og inn til boligen ble skiftet i 1995. V.v.- bereder er ca. 4 år gammel og er på 200 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

PANASONIC-varmepumpe er datomerket 2010 og halvdel av forventet levetid på varmepumpe er passert. Dobbel-garasje inkl. utvendig bod er kun lettere vurdert og målt opp. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Hele tilstandsrapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Teglstein, takpapp og lekter er fra 2011 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon, TG2

Vestlandskledning og stående kledning er fra byggetid/1990 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Kledning på langvegger (øst og vest) ble skiftet i 1990 av selger. Slitasje på enkelte kledningsbord/listverk. Kledning ved inngangsparti er utlektet, kledningen er ikke lusert her. Ingen utlekting bak kledningen på øvrige vegger.

Utlekting bak kledning er en avgjørende del av fasadens oppbygging, da den sørger for lufting og drenering av eventuell fukt som trenger inn bak kledningen. Mangelfull eller manglende utlekting anses som en byggteknisk svakhet, og kan over tid føre til fukt- og råteskader på både kledning og underliggende vindspærre og stenderverk. Mesteparten av kledning ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledningen er ikke utlektet på mesteparten av boligen.

- Tiltak:

- Ingen strakstiltak.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak med plasslagde taksperrer i 2" x 5" utførelse med skråstiving og med sponplater til undertak. Noe ventilasjon ved takgesims og i gavlvegg, det bør lages bedre ventilasjon ved takgesims. Det er gjort utbedringer på undertak ved takgesims på den ene siden av taket pga. tidligere lekkasje. Fuktsøkt i

undertak flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Merkene bør holdes under kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer, TG2

Vinduer er stort sett fra 1990-tallet og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. 1 soveromsvindu i 1. etasje er fra 2023. 2 stuevinduer er fra 1997. Kjøkkenvindu er av nyere dato.

Baderomsvindu i 1. etasje er av nyere dato. 1

soveromsvindu i underetasjen er fra 1995. 2

stuevinduer i underetasjen er skiftet ut.

Soveromsvindu, baderomsvindu og vaskeromsvindu i underetasjen er fra 1990-tallet. Enkelte vinduer er slitt i overflaten, f.eks. i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ytterdør i underetasjen, TG2

Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Døra er utett mellom karm og ramme.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasser er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rekkverk er for lavt iht. dagens krav.

Rekkverkshøyde: Terrasse v/gavlvegg: 75 cm Terrasse

v/langvegg øst: 92 cm Terrasse v/inngangsdør: 75 cm

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Ved for lav rekkverkshøyde kan det være større fare for uhell mht. fall.

Andre utvendige forhold, TG2

Bod under terrasse var fuktig under befaringen og bør ventileres i grunnmuren. Enkel dør trenger vanlig vedlikehold. Rommet er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Se beskrivelse.

- Tiltak:

- Vedlikehold bør beregnes.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang i 1. etasje, avvik i rommet var 8 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 14 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i 1. etasje, avvik i rommet var 17 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i 1. etasje, avvik i rommet

var 10 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang m/trapp i underetasjen, avvik i rommet var 8

mm. Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet. Mindre knirk i gulv spredte steder.

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.

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.

Pipe og ildsted, TG2

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Peisovn er montert i stua, brannplate

på gulv er iht. krav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper, TG2

Tett trapp med rekkverk montert. Rekkverk er for lavt iht. krav.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Lav rekkverkshøyde gjør at det lettere kan oppstå skader ved fall etc.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Fliser på gulv. Det er stort sett flatt gulv i rommet.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med

Elma 360-linjelaser. Forbehold må tas om det er ført opp membran ved dørterskel bak feielist.

Vurdering av avvik:

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

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.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Gulvsluket er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør

beregnes.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Underetasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

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

Underetasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Tak- og vindusventilasjon. Luftespalte er ikke etablert i dørkarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv. Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser. Forbehold må tas om det er ført opp membran ved dørterskel bak feielist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

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

Tiltak

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

Underetasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Veggventil er montert. Luftespalte er ikke etablert i dørkarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Rørøppegget i boligen er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gir med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Varmepumpe,TG2

Panasonic varmpumpe er montert og er datostemplet 2010, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvdelen av forventet levetid på varmepumpa er oppnådd.
- Tiltak:
- Ingen strakstiltak.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringssskap x 2 med automatsikringer. Kursoversikt ligger oppbevart i sikringssskapet. Kontroll av

el-anlegget ble utført av Agder Energi 10.08.07, Ingen feil eller mangler ble avdekket.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Fuktighet ble registrert i grunnmuren. Dette tyder på slitt/mangelfull drenering ved grunnmur, og må sies å være vanlig på hus fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplate (platon).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter, TG2

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren. Småsprekker i grunnmuren på nordøstlige hjørne etter mindre bevegelse i boligen. Grunnmuren trenger vedlikehold som maling etc.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har mindre svinnsprekker.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Grunnmuren bør males opp og småsprekker bør tettes igjen.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Nye veggplater. Ny fliser samt varmekabler på gulv, baderom i 2.etg. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Baderomsinnredning og dusjkabinett, utført av Bakkens VVS AS i 2023. Fliser i vaskekjeller + ny varmtvannsbereider i 2021, utført av ufaglært.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, 1997: Fukt under stuevinduer. Vinduer skiftet ut.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Ny takkapp, lekter og takstein i 2011. Nye vannbord i 2021.

Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Ny pipehatt i 2011, utført av Sørlandsblikk. 1990: Skiftet bordkledning begge langvegger, utført av ufaglært. Pusset opp bad i kjeller 1995; Flislagt, varmekabler, dusjvegger, nytt toalett, utført av ufaglært.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, El. inntaket til huset skiftet ut. Utført av Frydenlunds Elektriske AS. 1995.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Ny kloakk- og vannledning til tomt, Lagt rør i rør fra tomtegrense inn til bolig. 1995. Utført av Kristiansand kommune.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Vaskerom i kjeller: En sprekke i murpuss på vegg inn mot pipe. Steinhellere utvendig v/ kjeller: Noen sprekker i betong. Grunnmur østvegg: Sprekkdannelser i mur.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Maur under stuevinduer (1997). Vinduer og kledning ble skiftet. Garasje: Tegn til mus ved opprydning høst 2025. Antar dette skyldes lagring av fuglemat.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Råte under 2 av stuevinduerne i 1997. Råte på vannbord, samt enkelte kledningsbord på kortveggene (2025).

27 Er det utført radonmåling? Ja, Langtidsmåling utført perioden 07.03.2009 - 06.05.2009. Kjeller: 40 bq/m³ Stue: 20 bq/m³
Referanse: Independia Control AB.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.
Taklampene i stue medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, samt fryseboks i kjeller.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Boligen har en usjenert og rolig beliggenhet i et veletablert boligstrøk i Voiebyen, Ytre Vågsbygd i blindvei med lite trafikk. Dette er en populær og attraktiv gate. Det er gangavstand til butikker, skole og barnehage. Fine turområder med bl.a. populær lysløype i Voieskogen med bademuligheter i Buvannet. Voieskogen har flere turmuligheter som Veden, og ut til Torsteinsnestet samt Kanonmuseet mm. Møvig stranda er en kort sykkeltur unna.

Tomt

769.1 m², eiet

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

På tomten er det biloppstillingsplasser og romslig dobbel garasje.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe.
Vedovn i stue.
Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk i 2024: 16.226 kWh (snitt 1355 kWh/mnd). Strømforbruk Jan-Okt 2025: 11.600 kWh (snitt 1160 kWh/mnd.) Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Det er pr. i dag ikke inngått Norgespris for dette målepunktet.

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 956 070 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 824 279 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 15 766 pr 2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann, stipulert vannforbruk, abonnementsgebyr avløp og stipulert avløpsforbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 3.592,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 932 pr 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitte kommunale avgifter

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 131 Voiebyen del 1, datert 19.06.1963. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/11/318:

23.05.1966 - Dokumentnr: 3190 - Best. om vann/kloakkledn.

01.06.1966 - Dokumentnr: 3408 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

31.12.1964 - Dokumentnr: 8081 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:11 Bnr:243

01.01.2020 - Dokumentnr: 354600 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:11 Bnr:318

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Prisantydning**

Kr 3 690 000

Totalpris

Kr 3 801 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

111 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

3 783 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

3 801 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP
Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen
dekker selgers ansvar etter avhendingsloven
begrenset til eiendommens salgssum, oppad
begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker
ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra
HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell
juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller
mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som
boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på
viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4
000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge
forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det
gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra
kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i
honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for
Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at
kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen
må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig
tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder
hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger
om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom
man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at
opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger
ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for
slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje
må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte
forhold etter overtakelse som nødvendiggjør
utbedringer. Normal slitasje og skader som
nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom
opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2%
eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil
et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen
«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.
avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2)
fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt
karakteriseres som en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Provisjon: 1,8 % av salgssum (minimum kr. 44 900,-).

Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-

Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-

Markedsføringspakke: kr. 23 900,-

Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Utlegg: Kr. 8000,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Selger

Vidar Kjellbjørn Arnljot Baade

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler

Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
johan.elieson@sormegleren.no
Tlf: 464 73 135

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

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

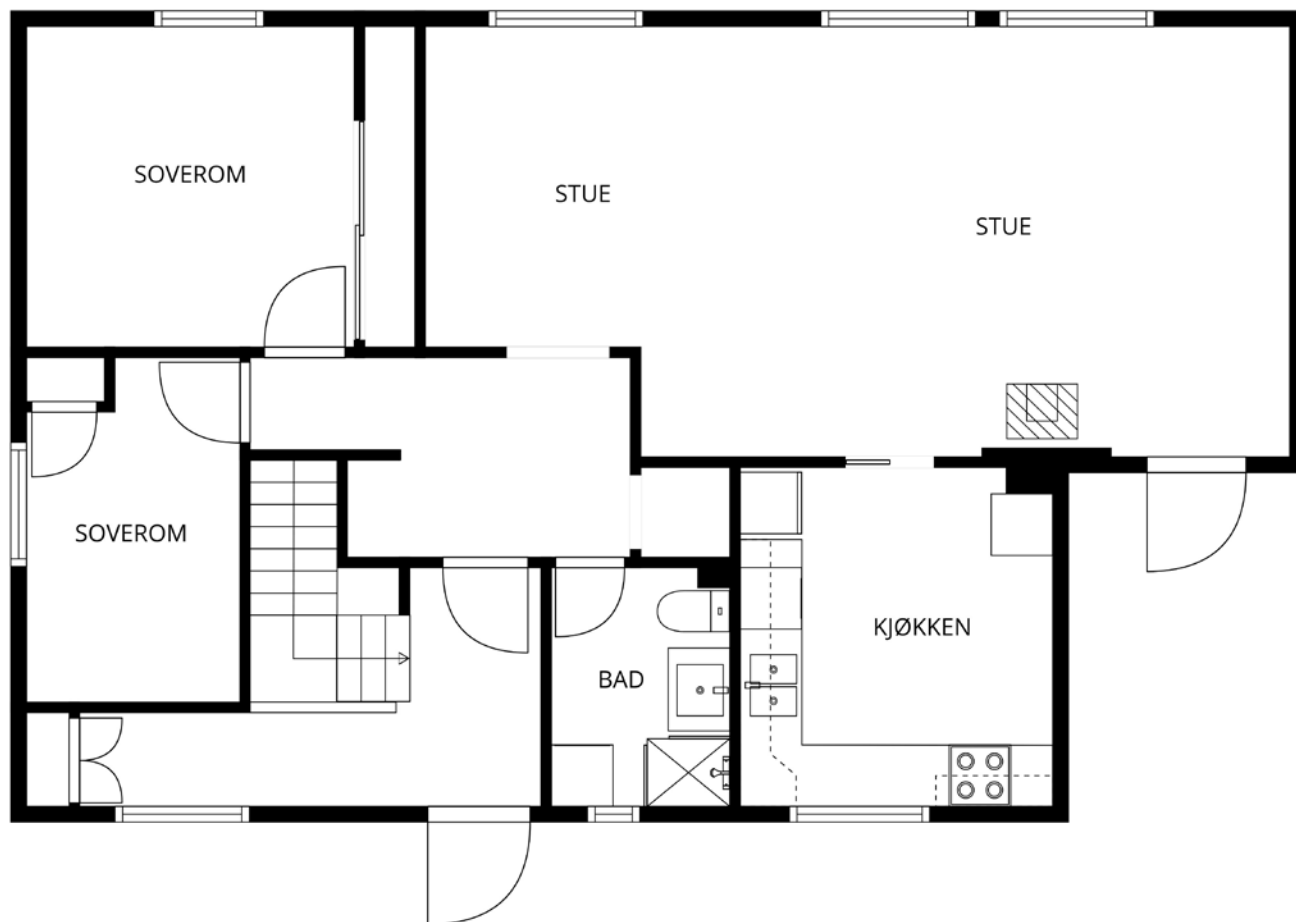
Oppdragsnummer

50250280

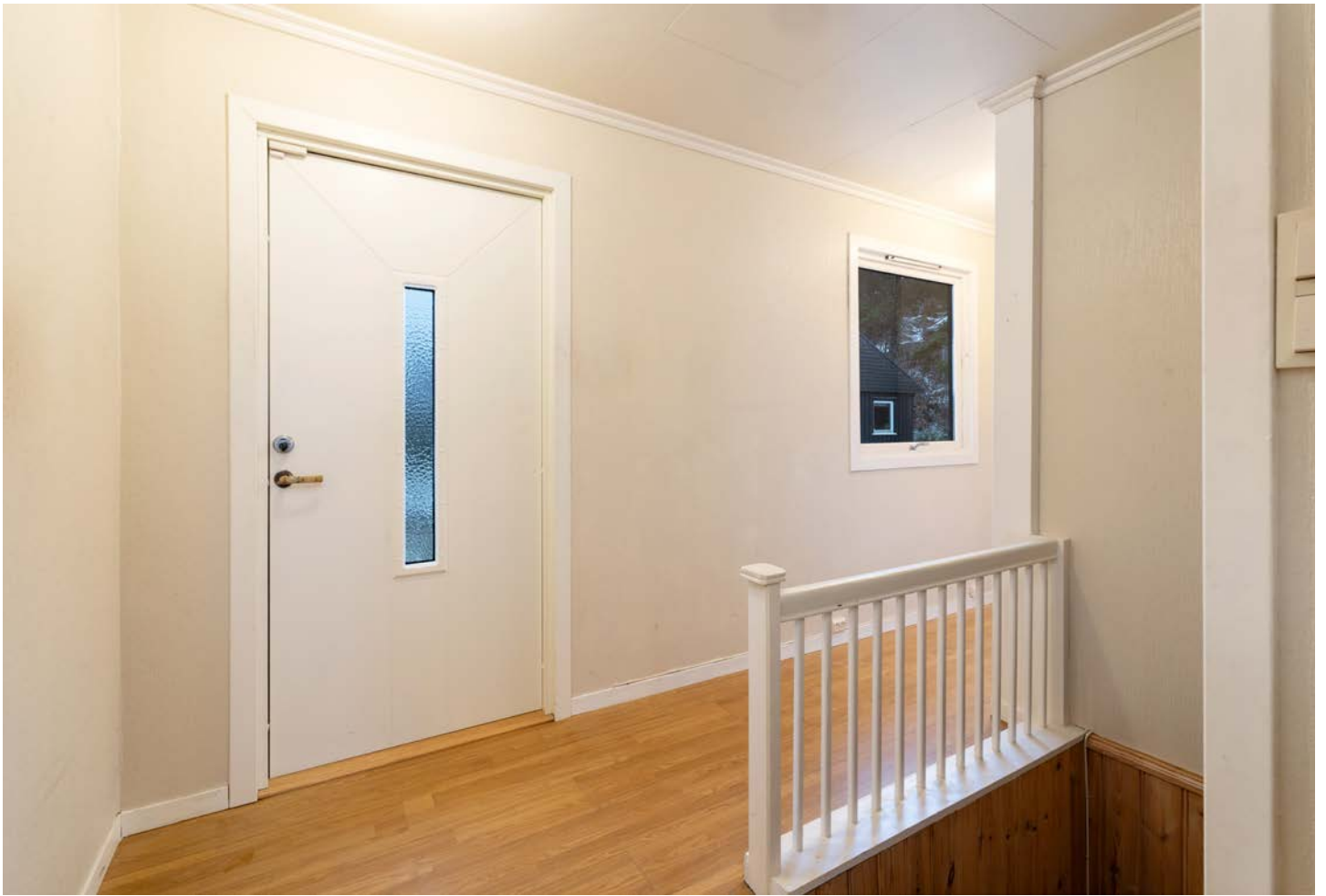
Salgsoppgavedato

14.01.2026

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Fra en innbydende entré kommer man inn i boligens 1. etasje med gang og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Videre inn i gangen er det adkomst til to soverom, stuen, badrom, samt trapp ned til underetasjen.



En romslig stue med god plass til flere sittegrupper.





I rommet sørger vinduene for rikelig naturlig lys samt en flott utsikt



Fra stuen er det utgang til terrasse



Kjøkkenet er praktisk plasser vegg i vegg til stuen. På kjøkkenet er det godt med benke- og skapplass.



I boligens første etasje har begge soverommene god plass til seng meg tilhørende møblement, samt garderobe. Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

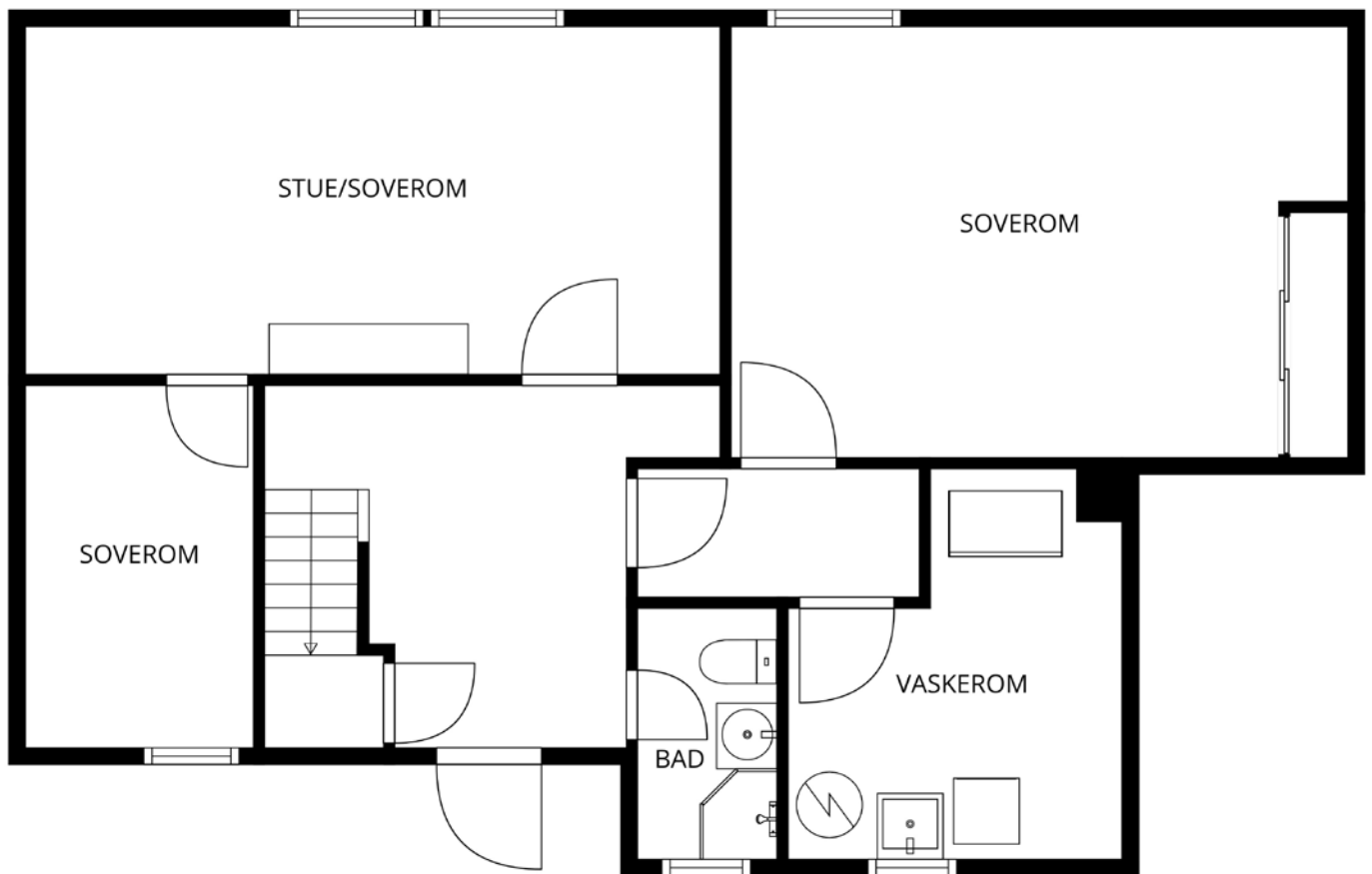


Sov II



Gang

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME









Videre følger en rekke bilder av uteplass og utsikt.



Nydelig utsikt!



På tomten er det biloppstillingsplasser og romslig dobbel garasje.





I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** 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 parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Egenerklæring

Koggeveien 32, 4624 KRISTIANSAND S

16 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Koggeveien 32	Koggeveien 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1985

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1985.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1236000

Informasjon om selger

Selger

Baade, Steinar



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Baderom 2. etg.

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye veggplater. Ny fliser samt varmekabler på gulv.

2.2.1 Navn på arbeid

Baderomsinnredning 1 etg

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderomsinnredning og dusjkabinett.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bakkens VVS AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Fliser i vaskekjeller + ny varmtvannsbereder

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt fliser på gulv og montert ny varmtvannsbereder.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1997: Fukt under stuevinduer. Vinduer skiftet ut.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt overtak

4.1.2 Årstall

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny takkapp, lekter og takstein. Nye vannbord.

4.2.1 Navn på arbeid

Ny pipehatt.

4.2.2 Årstall

2011

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny pipehatt montert i forbindelse med utskitning av taket.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sørlandsblikk

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Skiftet bordkledning.

4.3.2 Årstall

30+

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

1990: Skiftet bordkledning begge langvegger.

4.4.1 Navn på arbeid

Pusset opp bad i kjeller.



4.4.2 **Årstall**

1995

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Flislagt, varmekabler, dusjvegger, nytt toalett.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

El. inntak

10.1.2 **Årstall**

1995

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

El. inntaket til huset skiftet ut.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frydenlunds Elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Ny kloakk- og vannledning til tomt
- 13.1.2 Årstall
1995
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny kloakk- og vannledning til tomt. Lagt rør i rør fra tomtegrense inn til bolig.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Kr.sand Kommune
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort



Vaskerom i kjeller: En sprekk i murpuss på vegg inn mot pipe.
Steinhellere utvendig v/kjeller: Noen sprekker i betong.
Grunnmur østvegg: Sprekkdannelse i mur.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur under stuevinduer (1997). Vinduer og kledning ble skiftet.

Garasje: Tegn til mus ved opprydning høst 2025. Antar dette skyldes lagring av fuglemat.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte under 2 av stuevinduene i 1997. Råte på vannbord, samt enkelte kledningsbord på kortveggene (2025).

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Langtidsmåling utført perioden 07.03.2009 - 06.05.2009.

Kjeller: 40 bq/m³

Stue: 20 bq/m³

Referanse: Independia Control AB



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95592585



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 11 Bnr.: 318 Fnr.: Snr.:
Adresse: Koggeveien 32
Areal i m²: 769
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

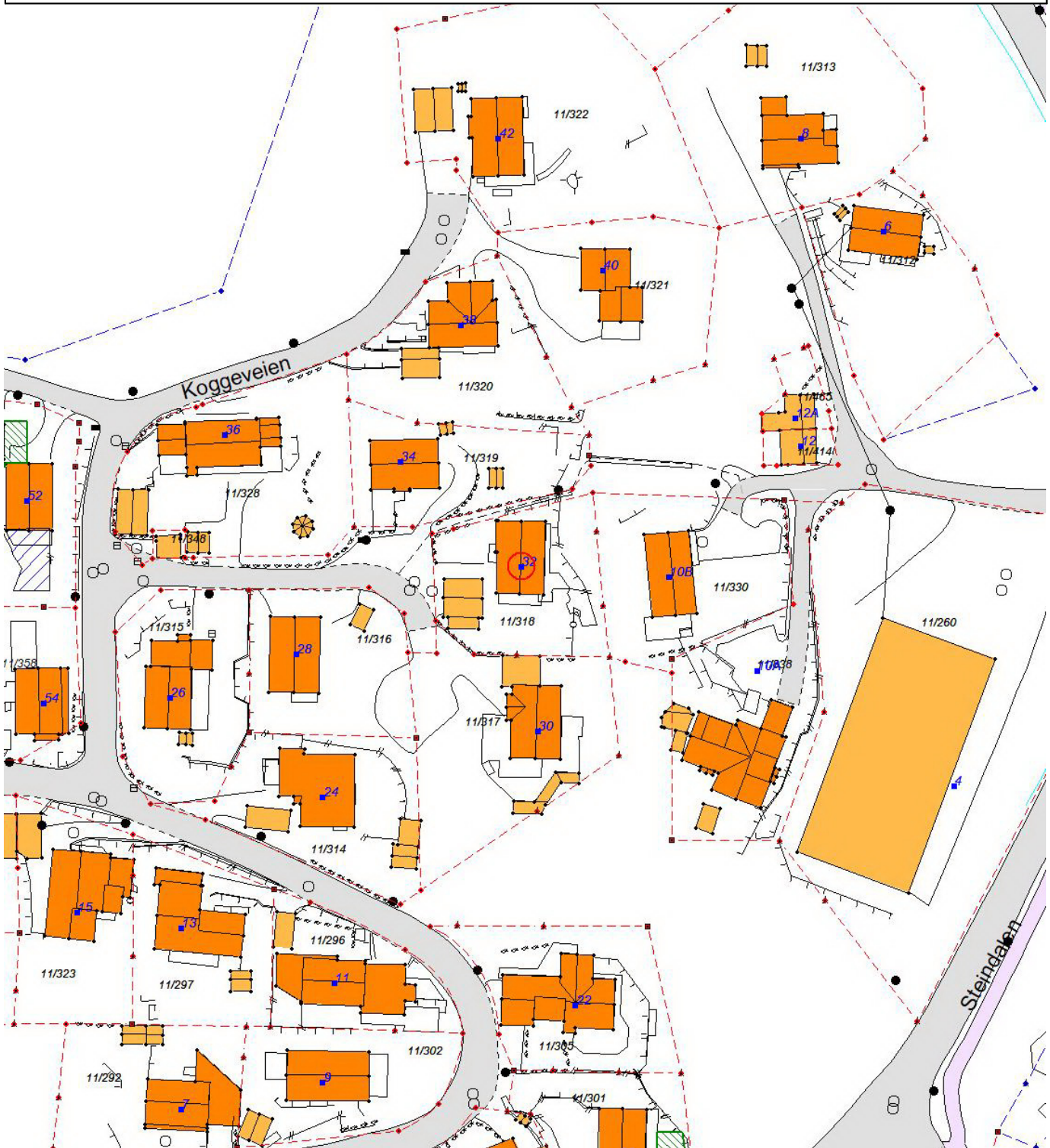
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 13.11.2025

Sign.: Suzana Rijic





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Koggeveien 32

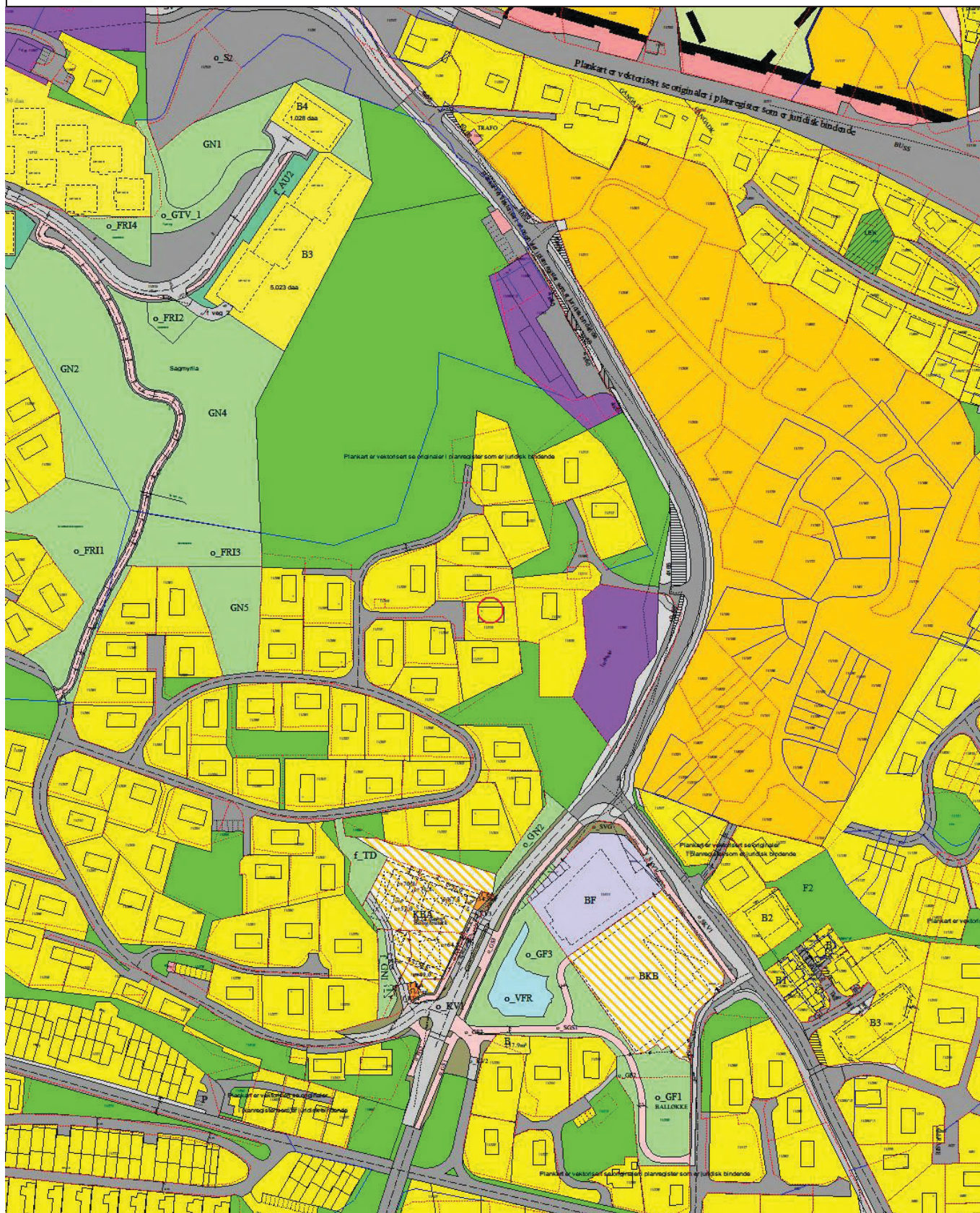
Målestokk: 1:3000

Dato: 13.11.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for reguleringsplan over Voiebyen del I.

Stadfestet 19. O6. 1963

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt i planen m.h.t. husplasseringen og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

Boligbygg.

§ 2.

Frittliggende bygninger kan plasseres i inntil 1 m avstand fra nabogrense hvor dette er innregulert på planen. I så fall skal huset på nabotomten plasseres slik at det blir minst 8 meters avstand mellom husene.

§ 3.

Byggene skal oppføres med det etasjeantall som er anført på planen. Takvinkelen skal for 1 og 2 etasjes hus være 23°. Høyde til raftskaal ikke overstige 6,5 m for 2-etasjes og 3,5 m for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt den blir ene for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum tre hus.

§ 4.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet me hovedhuset. Hvor det ikke er mulig plasseres garasjer som innregulert på planen og eller utenfor tomten.

Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer.

Det skal såvidt mulig sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

Industribygg, shoppingsenter.

§ 7.

På de regulerte industritomter kan oppføres industribygg med det etasjetall som angitt på planen. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Hvis en bedrift antas å medføre særlige ulemper for omliggende boligstrøk, skal bedriften henvises til mer isolert beliggende industriområder.

§ 8.

Industribyggene skal oppføres i brannfaste materialer og gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Åpne lager eller frastillingsplasser mot veg eller boligområder tillates ikke anlagt.

§ 9.

På de regulerte industritomter tillates ikke oppført boligbygg av noen art.

§ 10.

Shoppingsenteret kan utbygges i 2 etasjer. Byggets høyde målt til topp av gesims skal ikke overstige 7,5 m.

Fellesbestemmelser.

§ 11.

Forhager eller mellomrom mellom frittstående bygninger skal gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet hageplan for slike områder med inntegnet beplantning, tørkeplasser, plass for søppeldunker etc.

§ 12.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 13.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 14.

Når tungveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammer av bygningloven og bygningsvedtektene for Oddernes.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672.

Wabofprint 14/5

MOTTATT
30. APR. 1965
KR. SAND
BYGNINGSADM.

2 dr

493/65

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygnings sjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Kr. sand S.
Koggevegen-32

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

Koggevegen gate nr. 32 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tillbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet²⁾ 80 000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 800	m ²
Eldre bebyggelse areal		m ²
Areal av nybygg	85	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	85	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
Planer, snitt og fasader i mål 1:100
Situasjonsplan i mål 1:1000
- § 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Fjell
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Vann og kloakk tilkoples ledninger i Koggevegen.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Etter situasjonsplanen.
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Nabovarsel vedlegges
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Etter situasjonsplanen
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Underetg. er tilbaketrukket 30 cm.
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Avst. til nærmeste reg. hus 14m
Avst. til gangveg 3,0m

Byggematerialets art og veggens konstruksjon: **Grunnmur av 26cm parallell-**
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) **blokker med puss på begge sider.**
Yttervegger ellers av 4" lett bindingsverk med utv. 2lag imp.
papp med klemte skjøter og klødning. Inv. diff. tett papp
og sponplater og vekselpanel. Det isoleres med 10 cm veggfilt.

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1.
22 § 4 og 30 § 3.)

Topp grunnmur isoleres med grunnmurrpapp.
Grunnmur under terrenget slammes og smøres med asfaltemulsjon.

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Sperrer i 60 cm avstand, 7/8" bordtak, papp dobbelt lekting
og tegelstein.

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Bredde 90 cm. Stigning ca. 19/23 cm.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

9"x9" røkppe, Det ventileres over tak fra bad, WC, vaskerom
og kjøkken.

§§ 104, 105, 106
og 117.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Etasjehøyde 240 cm. Lys over 1/10 av gulvflaten.

§ 108.

Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:

i kjelleretg.

§ 109.

Klosetter:

Stk 1

§ 148.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Vågsbygd den 30/4 1965

Listad & Arnesen
anmelder. Hr. Bjormyr.
byggherre.

Adresse: Lumberkrysset

Adresse: Listad & Arnesen A/S

Listad & Arnesen
ansvarshavende.
Jan Petter Andersen

Adresse:

Jnr. 493/65
/rh

Koggeveien 32 - enebolig, sak nr. 312/65.

Anmeldelse 30/4 1965 fra Listad og Arnesen for Hr. Bjormyr ble behandlet i bygningsrådets møte 24. ds., og det ble fattet følgende vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Husets plassering og sokkelhøyde fastsettes i marken ved byplankontoret. Det vises herunder til byplankontorets påtegning av 6. mai 1965 vedr. endring av tomtegrensene.

Dør fra carport til kjeller tillates ikke. Himling i carport må være brannsikker klasse B 30 og gasstett.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet av aut. rørlegger.

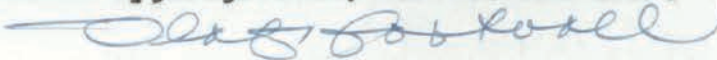
Ventilasjon i samsvar med gjeldende bestemmelser skal godkjennes av helserådet.

Det må være adkomst til loft. Røykpipen må ha forskriftsmessig høyde over tak, og anordning for feiing av pipe godkjennes av feiervesenet på forhånd.

Forøvrig i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Kontrollgebyr betales og ansvarshavende undertegner igangsettelseskort før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningsvesen, den 28. mai 1965.



Olaf Hartvoll

Gjenpart: ingeniørvesenet
helserådet

Listad & Arnesen A/S

BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING

KONTOR: VÅGSBYGD - KRISTIANSAND S. - TLF. 11323 - 11268 - PRIVAT: LISTAD 11655, ARNESEN 10384

Bankf.: Den norske Creditbank, Mandal

Bankgiro: 1872 A/178

Vågsbygd 3/5 65

NABOVARSEL KOGGEVEGEN 32.

Undertegnede, Svein Krossen, som er eier av Steindalen 10,
har intet å bemerke til anmeldte hus, eller dets plasering.

Svein Krossen



Nabovarsel 14/5

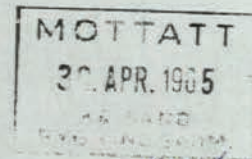
Listad & Arnesen A/S

BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING

KONTOR: VÅGSBYGD - KRISTIANSAND S. - TLF. 11323 - 11268 - PRIVAT: LISTAD 11655, ARNESEN 10384

Bankf.: Den norske Creditbank, Mandal
Bankgiro: 1872 A/178

Vågsbygd 30/4 65



NABOVARSEL FOR KOGGEVEGEN 32, eier hr. Bjormyr, c/o Listad & Arnesen A/S.

Til eierne av:

Koggevegan 30, Listad & Arnesen A/S.

Steindalen 10, Svein Krossen, c/o Einar Øgrey, Voie, Vågsbygd.

I henhold til bygningslovens § 132,3 underrettes De hermed om at. hr. Bjormyr v/ Listad & Arnesen A/S akter å oppføre en enebolig på Deres nabotomt, Koggevegen 30.

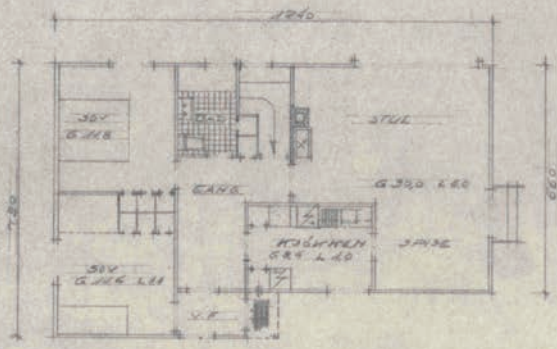
Byggeanmeldelse er innsent.

Tegninger av bygger kan, om ønskes, besiktiges ved henvendelse til Kr. sand komune, eller til Listad & Arnesen A/S innen 15/5.

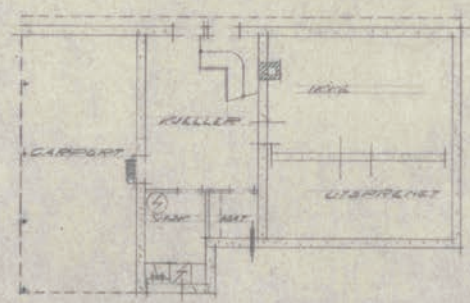
Med hilsen

Listad & Arnesen
Jens Otto Arnesen



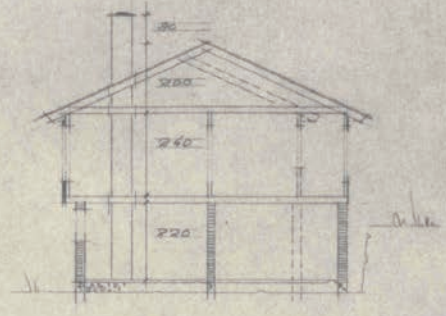


ETAGE



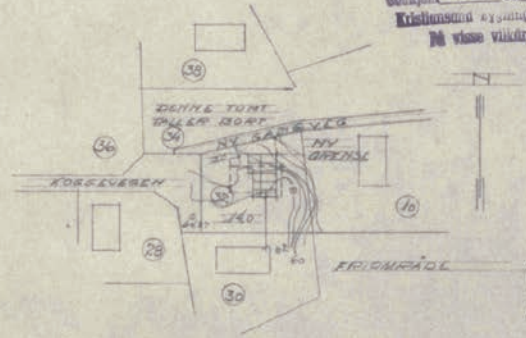
KULDEPLAN

GR. ETAGE A.S.N.



SKITZ

Godkjent 24/6 1965 av
Kristiansund byggesråd
På visse vilkår



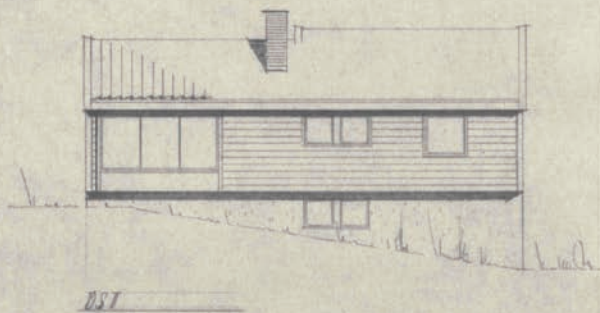
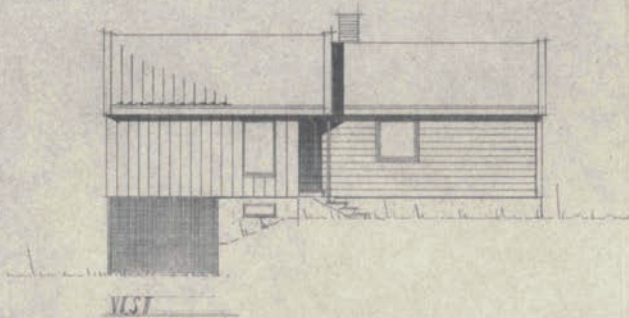
SITUASJONSPLAN MÅL 1:1000

MOTTATT
27 APR. 1965

493/65

KOGGEVEGEN 32
BYGGM. LISTAD & ANNONSEN AS
ARK. TEGN. 1964.25
ARB. TEGN.
MÅL 1:100

2775.



Dato: 29/5 1965
 Tegnet af: [Signature]
 Arkitekt: [Signature]

MOI TATT
 30. APR. 1965
 49/65

KØGGIVEGEN 32
 DYCCM. LISTAD & ARNESEN 4/5
 ANM. TEGN 29/5-65
 300 TEGN
 MÅL 1:100

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

Kristiansand S.
XXXXXXXX

493/65
PG/rh

Firma Lien og Aas
Tollbodgt.
Kristiansand S.

Koggeveien 32 - hybelleilighet

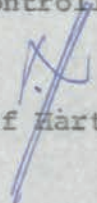
Deres brev av 30/4 1966.

Under forutsetning av at den omsøkte hybelleilighet ikke utleies til familieleilighet, godkjennes hybelleiligheten som visb på tegninger datert 27/6 1966.

Forutsetningen er at den utføres i overensstemmelse med vedtekt til bygningslovens § 104, 8, samt med lov og forskrifter.

Forøvrig vises til tidligere vedtak:

Kristiansand bygningskontroll, den 4. juli 1966.


Olaf Hårtvoll

25. mai 1966

493/66

PG/tw

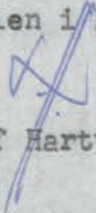
Firma Lien og Aas
Tollbogaten 8
h e r

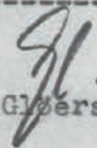
Koggeveien 32 - Jørgen Bjørnmyr.

Innredning av hybelkellighet i kjeller, som anmeldt i Deres brev av 30. april 1966, kan ikke påregnes godkjent av Bygningsrådet, da leilighet i kjeller skal ha sydvendt orientering, kfr. normavvedtekt til bygningslovens § 104. 8.

Pipe av Leca godkjennes under forutsetning av at grunnmur støpes i ett utenfor pipen.

Bygningskontrollen i Kristiansand


Olaf Hartvoll


P. Gløersen

Kristiansand, den 26. mars 1966

TM/TT

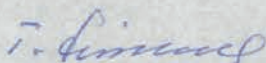
Herr Jørgen Bjørøy
Eigebakken 5
Våabruå

Søknad om drøne- og takvannsledninger, Kogaveien 22.

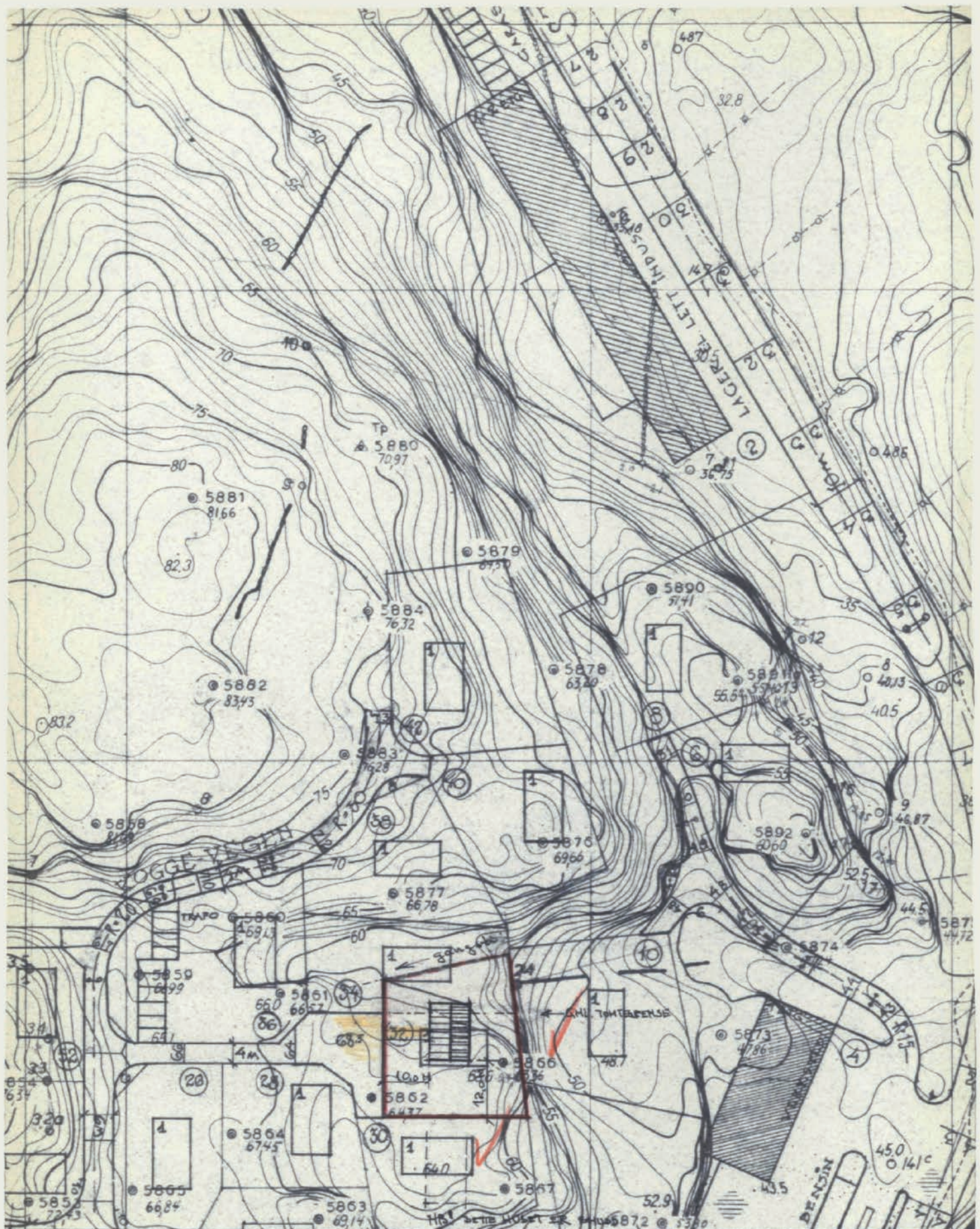
Beres søknad av 26. mars 1966 innvilges på de i denne nevnte betingelser.

Det må legges vanlig kultlag under kjellergulvet og rundt grunnuren, og drøne- og takvannet må ledes bort fra bygningen uten å skade tilgrensende naboelendomer og veier.

Kommunen overtar intet ansvar for skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at dispensasjon er gitt.


T. Timenes

Gjenpart til: Firma O. M. Skuggevik
Bygningskontrollen



Y-25 200

MOTTATT
20. AUG. 1965
FR SAND
BYGNINGSADM.

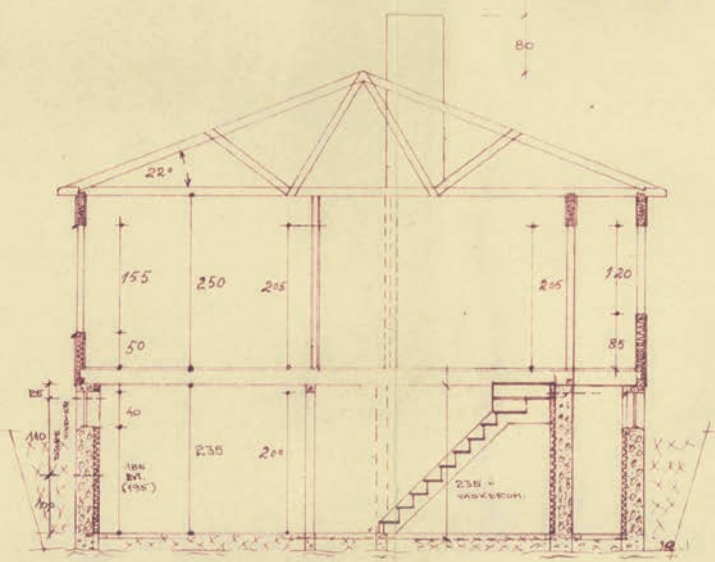
959
493/6

250

Y-25 100

SITUASJONSPLAN
KOGGEVEGEN 32 -TØRVEYEN
for JØRGEN BJØRMYR

Løben med Kunstvæg

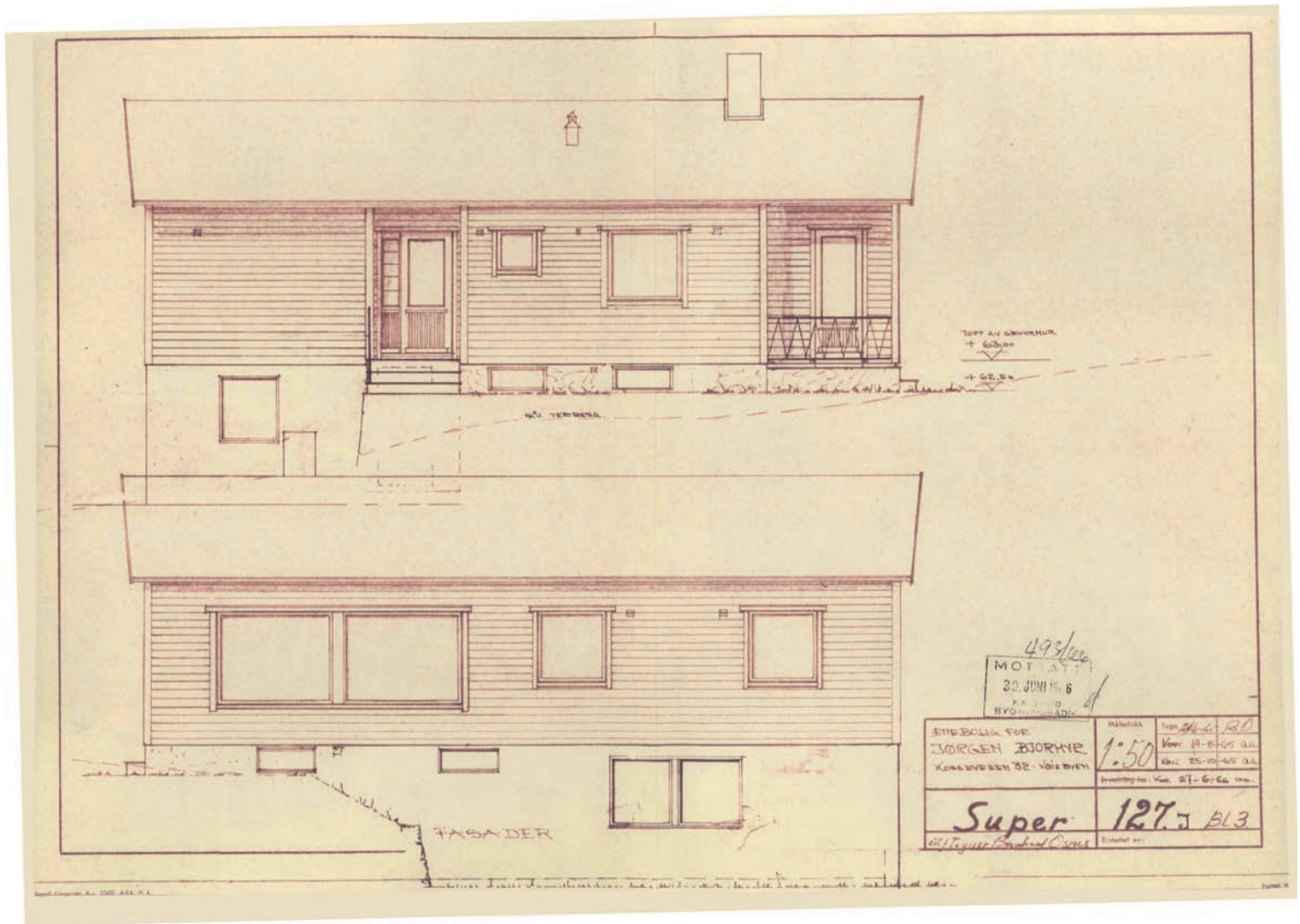


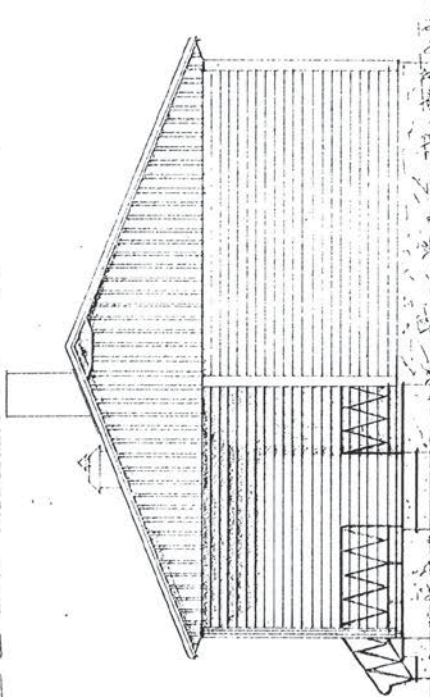
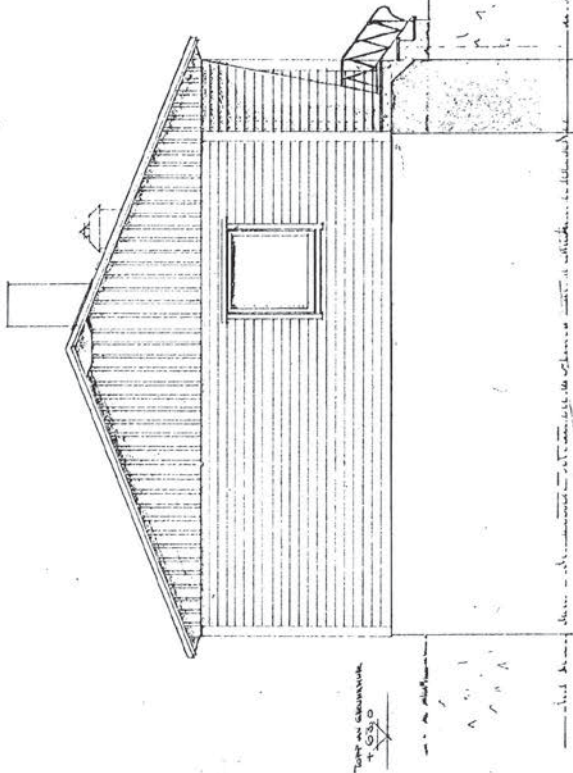
12. MAI 1906
K. S. LIND
BYGNINGSDIREKTOR
493/66

SNITT

ENEBOLIG FOR JØRGEN BJØRMYR KARLEVESØ 32 - VOLDBYEN	Målestokk	Tegn 24/06 1906
	1:50	Tegn 19-20-05 m.m. Korr. 25-10-06 m.m. Indstilling for. Korr. 21-11-06 O.S.
Super	127. J 131.5	
Udf. tegner (Sambod) P. Sørensen	Erstatet af	

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





GAVLFASADER

MOTÆFT
32. JUNI 1966
BYG

493/100

ENERGILIG FOR. JØRGEN BJØRMYR KORSEVEGEN 52 - VOIEBYEN	1:50	13.0	19.2-20.5 da 25.10-68 da
Super		127. J BL4	28-6-66 da
466. Kjøper Bjørnbyen 20.63		Erfattet av	

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

Konsulentfirma ~~Lise~~ og Aas
Tollbodgaten 8
4600 KRISTIANSAND S.

969/73
AMO/rh

28. august 1973

KOGGEVEIEN 32 - CARPORT FOR JØRGEN BJORMYR

Byggemeldingen av 3. august 1973 godkjennes som anmeldt og på følgende vilkår:

Carporten settes på en lav, støpt sokkel. Sokkelhøyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen.

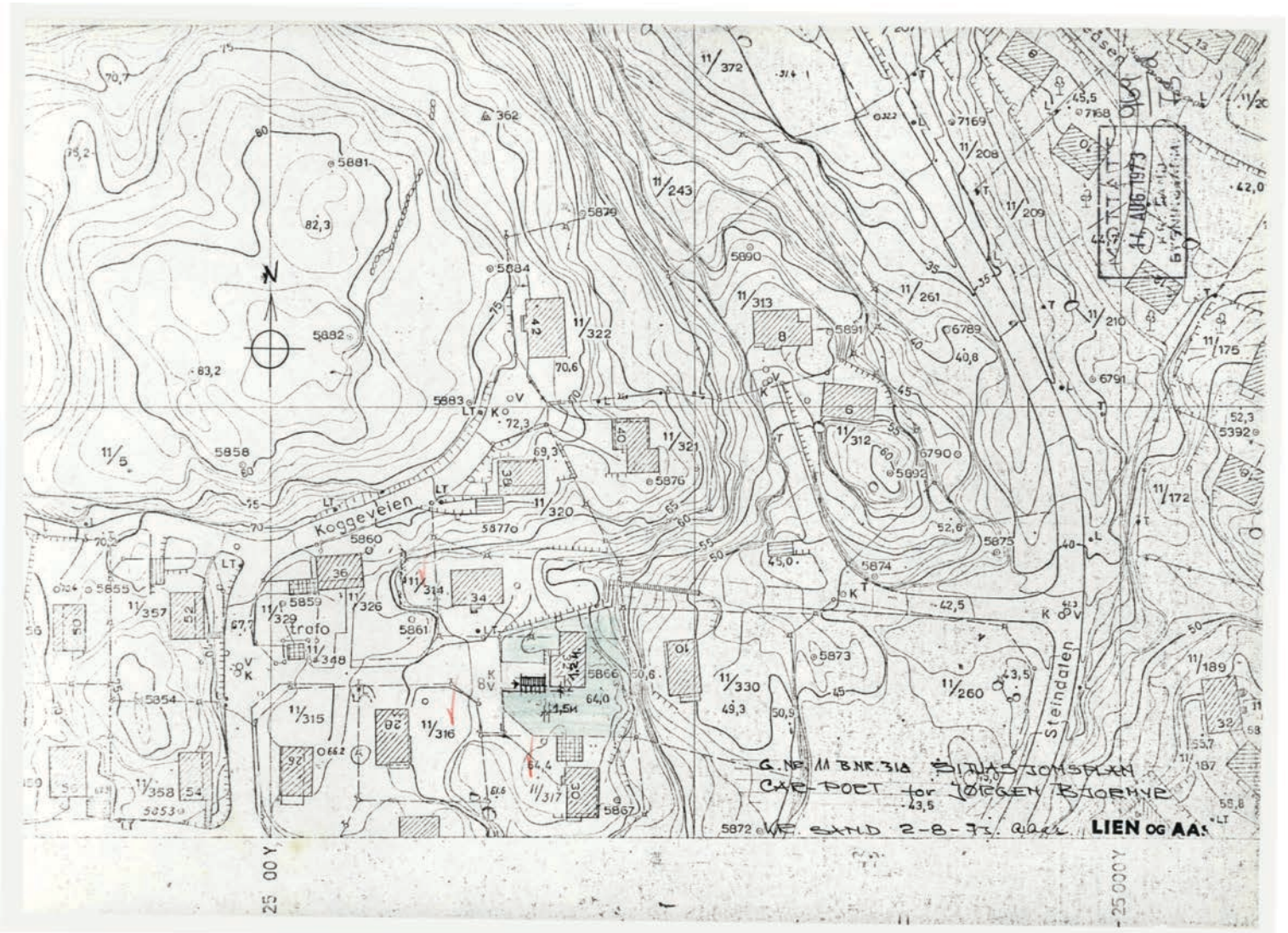
Gebyrer innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

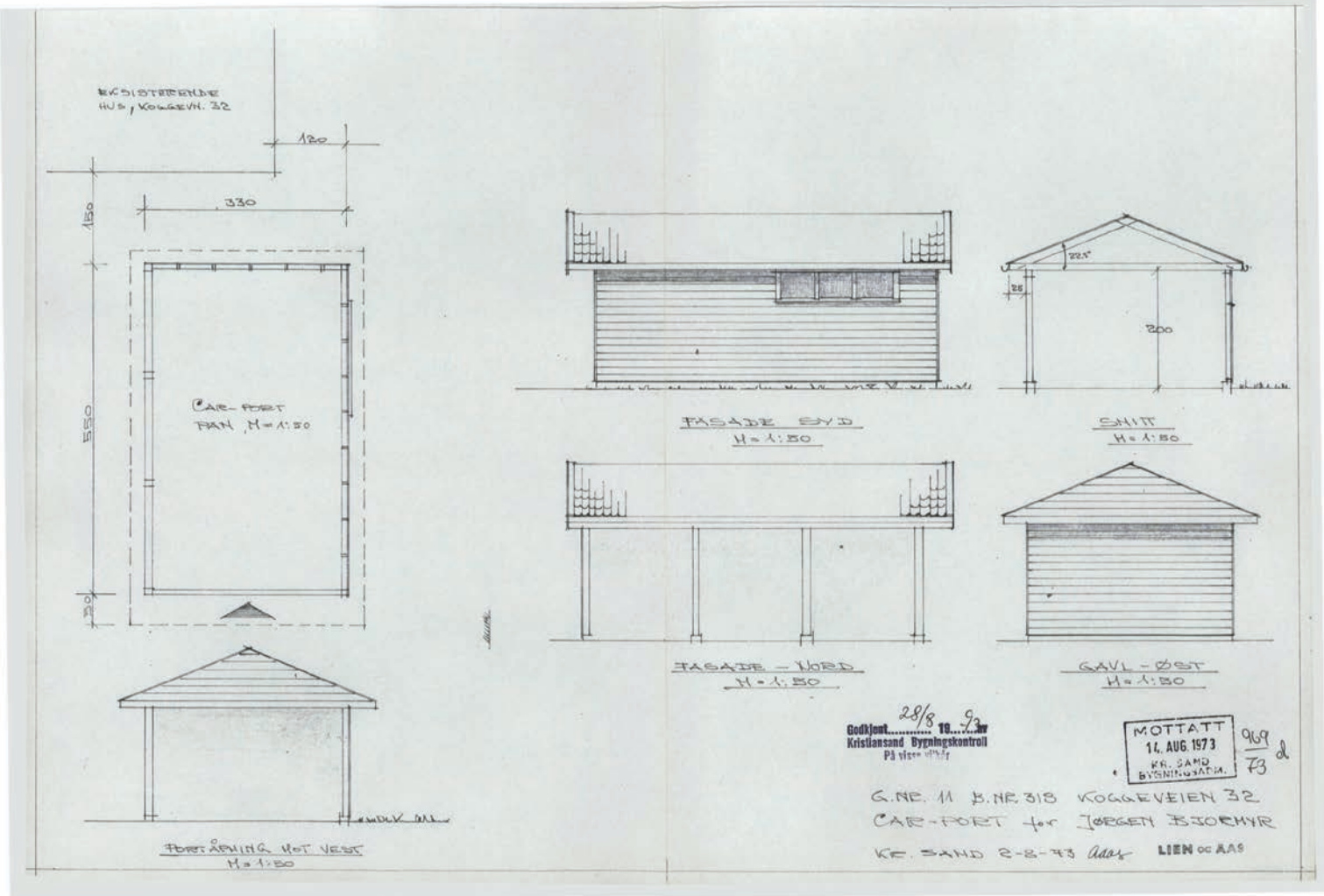
Kristiansand bygningskontroll

P. Dalen
P. Dalen

AMO
Alf M. Olsen

Gjenpart: Jørgen Bjormyr.





0 50 100
 100 Pletter i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN

MARKENSGT, 47 - 4600 KRISTIANSAND - SENTRALBORD 25 550

Vidar Baade
Koggeveien 32

4620 VÅGSBYGD

Deres ref./brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
AMO/mh/376/86/511

Dato
29. mai 1986.

KOGGEVEIEN 32 - TILBYGG OG GARASJE.

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 7. april 1986 på følgende betingelser.

Tilbygget må ha samme utførelse som eksisterende bygg.

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

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 636,- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 36121.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

for
A. Ersdal

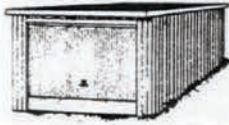
S. Pedersen

Amn
A. M. Olsen

Vedlegg.

GRIMSTAD - GARASJENE

TYPE N



B: 320 x L: 560 CM (ENKEL)
 B: 620 x L: 560 CM (2 ROMS/PR. ROM)
 B: 920 x L: 560 CM (3 ROMS/PR. ROM)
 Stålplater med antikondens og port er standard.
 STØRRE ANLEGG - BE OM TILBUD

BYGGESETT	MONTERT
KR. 8870,-	KR. 10440,-
KR. 7490,-	KR. 8780,-
KR. 7130,-	KR. 8320,-

TYPE O



B: 320 x L: 560 CM
 Shingel takbelegg og port er standard
 Ekstra lengder pr. 60 cm på forespørsel

BYGGESETT	MONTERT
KR. 11140,-	KR. 12980,-

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr.

Mottatt 10 APR. 1986

Ark.nr.

TYPE P



B: 440 x L: 560 CM
 Shingel takbelegg, port og dør er standard.
 Ekstra lengder pr. 60 cm på forespørsel

BYGGESETT	MONTERT
KR. 14390,-	KR. 16640,-

TYPE R



B: 620 x L: 560 CM
 Shingel takbelegg og porter er standard
 Ekstra lengder pr. 60 cm på forespørsel

BYGGESETT	MONTERT
KR. 17990,-	KR. 20810,-

TYPE S



B: 320 x L: 560 CM (ENKEL)
 B: 620 x L: 560 CM (2 ROMS/PR. ROM)
 B: 920 x L: 560 CM (3 ROMS/PR. ROM)
 Shingel takbelegg og port er standard
 STØRRE ANLEGG - BE OM TILBUD

BYGGESETT	MONTERT
KR. 11880,-	KR. 13730,-
KR. 9530,-	KR. 10980,-
KR. 8630,-	KR. 9980,-

DIVERSE

Gangdør med karm, sylindrelås og vrider (90 x 187cm) montert i veggelement
 Vindu - tredelt med glass (175 x 55cm) montert i veggelement
 Sprosser til vinduene

MONTERT

KR. 820,-
 KR. 430,-
 KR. 130,-

PRIS PÅ FORESPØRSEL:

Ekstra lengder
 Fremskutt front
 Valmet tak
 Isola sorte firkant takrenner
 Leddporter
 Spesialutførelser etter egne skisser

Andre takvinkler
 Ekstra høyde for varebiler
 Innvendig brannisolering
 Avtrappinger
 Automatiske portåpnere

TAKBELEGG

Typene O - P - R og S leveres med ISOLA SHINGEL eller papp, sløyfer og lekter for takstein som standard. Farge på shingelen etter ønske. Type N leveres med stålplater med antikondens.

Prisene er eksklusiv merverdiavgift og frakt. Betalingsbetingelser netto kontant eller finansieringsbistand etter avtale.

Det tas forbehold om konstruksjons- og prisendringer.

01.01.85

1 840 - planlegg

Bilag til byggemelding for Koggeveien 32, 4620 Vågsbygd v/Vidar Baade.

Tilstøtende naboer: Steen Bedringås, Koggeveien 30, 4620 Vågsbygd.
Odd Stenbråten, Koggeveien 28 --- " ---
Håkon Børresen, Koggeveien 34 --- " ---

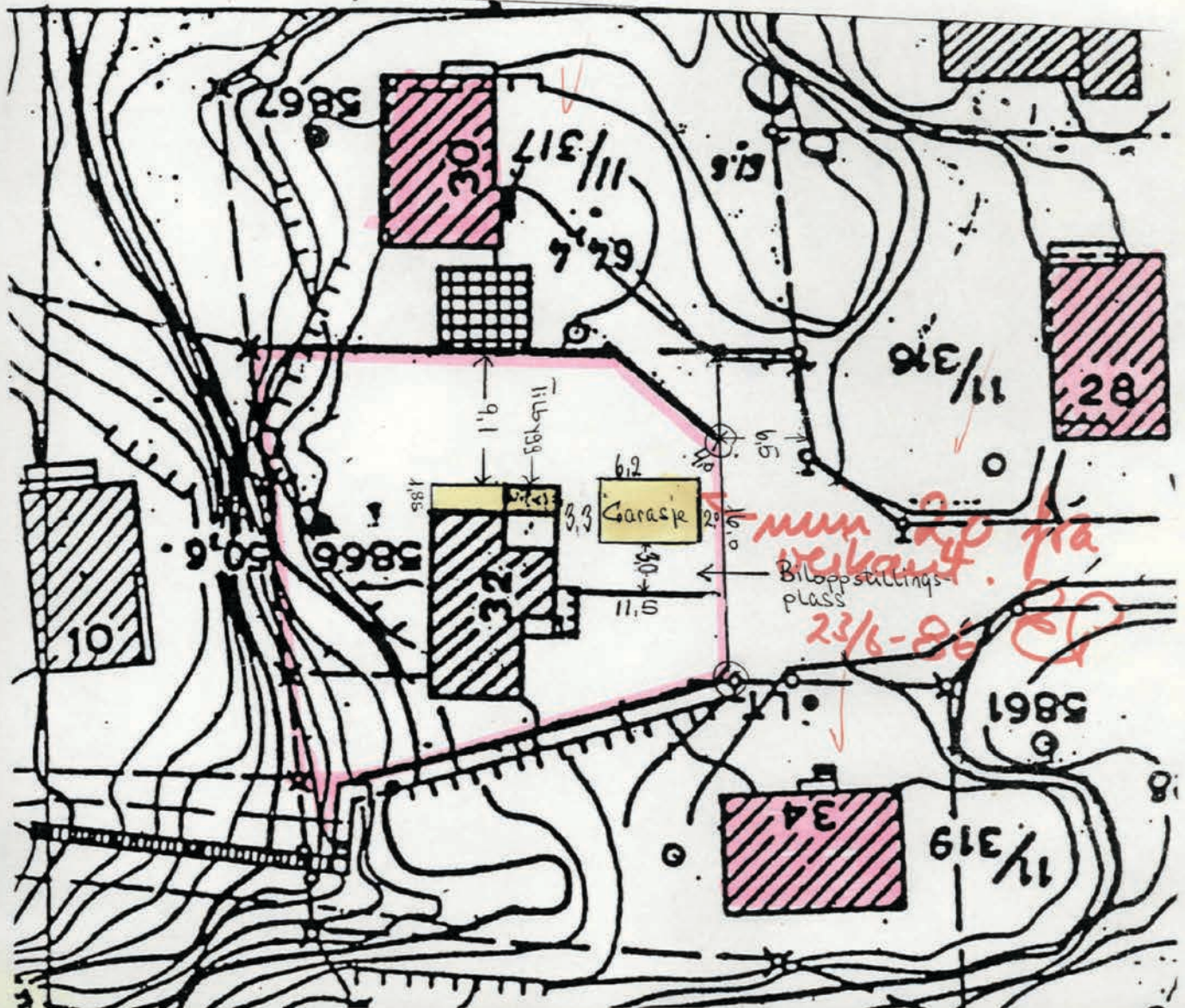
KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr _____

Mottatt 10 APR. 1986

Ark _____

BY _____



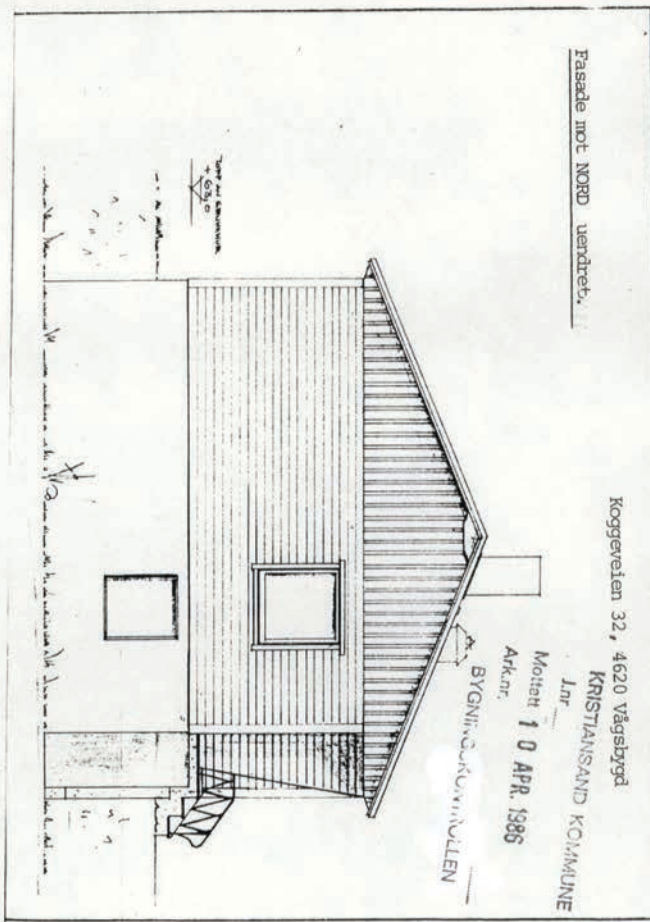
Fasade mot NORD vendret.

Koggeveien 32, 4620 Vågsbygd

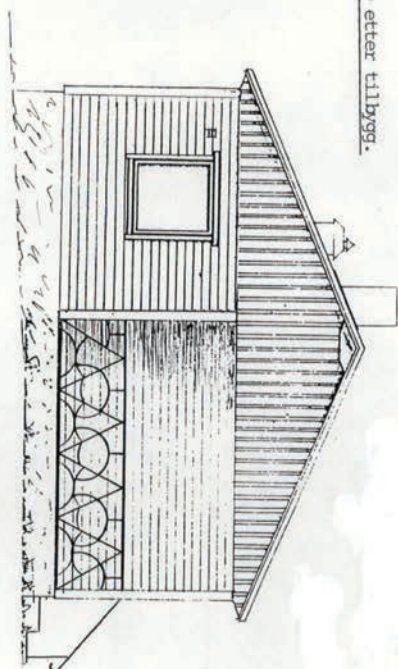
KRISTIANSTAND KOMMUNE
Lnr

Mottatt 10 APR. 1986
Ark.nr.

BYGNINGSKOMMISJONEN



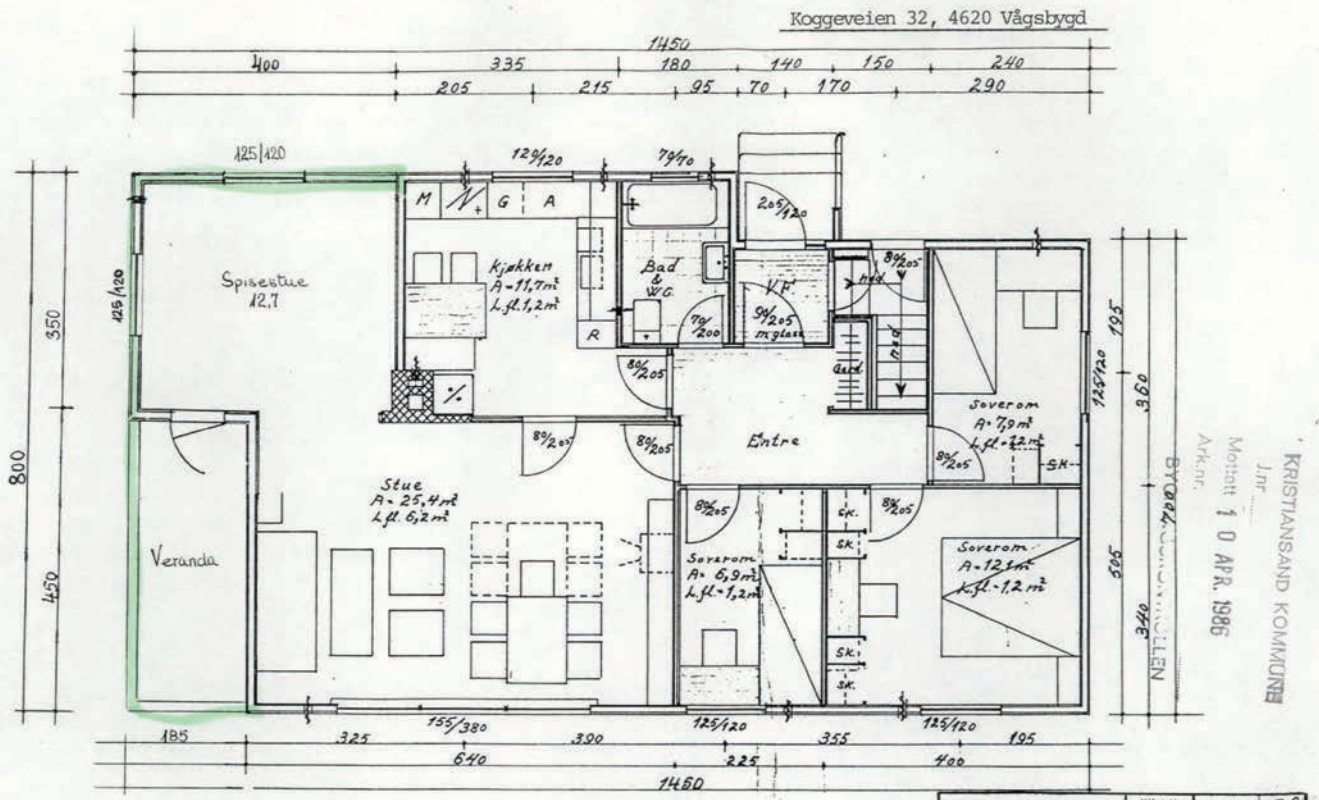
Fasade mot SYD etter tilbygg.



GAVELFASADIEK

Arkivnr.	127.5 B14
Prosjekt	Super
Byggherrens Navn	JØRGEN BJØRBYE
Byggherrens Adresse	Koggeveien 32 - VÅGSBYGD
Byggherrens Postnr.	4620
Byggherrens Telefonnr.	150
Byggherrens Fødselsnr.	19-0-05 04
Byggherrens Fødselsdato	21-4-68 04
Byggherrens Fødselssted	180

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



KRISTIANSTAD KOMMUNE
 Lnr. 127.5 B13
 Mottatt 10 APR. 1986
 Ark.nr. BYGD/UR/177/1011

ENEBOLIG FOR JØRGEN BJØRNHE KOGGEVEIEN 32 - VÅGSBYGD	Målestokk	1:50	1:50
	Plannummer Kval. 25-10-65 Q4	127.5 B13	1:50
127.5 B13		127.5 B13	



SKJØTTE.

1. juni 1966

A-69-68

Firma Listad & Arnesen A/S, skjøter herved til herr Jørgen Bjørnmyr født 19/11-13, Koggeveien 32, gr. nr. 11 br. nr. 318 "Voiebyen i Oddernes på følgende omforenede betingelser:

1. Tomten er solgt i henhold til vedtatt reguleringsplan for Voiebyen, hvor tomten er avmerket og bekjentgjort for kjøperen.
2. Selgeren påtar seg å legge fram til tomten veg, vann og kloakk i hovedveien, slik at tomten kan bli byggekklar. Dette arbeidet utføres etter regning ifølge gjeldende bestemmelser og etter de påbud som Kristiansand kommune måtte fastsette og som kjøperen er bundet av.
3. Som eier av hovedbruket, forbeholder selgeren seg rett til uten erstatning å føre vann, kloakk, telefon, høyspent og lavspent elektriske ledninger over tomten som finnes nødvendig for det svrige området, eller for de tilliggende områder. Disse ledninger skal til enhver tid kunne ettersees eller repareres.
4. Som eier av hovedbruket, skal selgeren ha rett til å føre overflatevann fra veier og plasser ut på parsellen, fortrinnsvis til bestående bekker.
5. Som eier av hovedbruket, skal selgeren ha rett til uten erstatning å foreta mindre grenseforandringer langs veilinjene.
6. Kjøperen er kjent med at der er utferdiget bygningsvedtekter for området av Oddernes kommune, og at bebyggelse av tomten må skje overensstemmende hermed og i samsvar med de bestemmelser som Kristiansand kommune til enhver tid måtte fastsette.
7. For tomter som ikke grenser til hovedveg, og for hvilket det derfor må anlegges stikkveger, bæres vedlikeholdet av de tomteeiere som støter til stikkvegen. Reparasjoner som blir nødvendige som følger av påviselig uaktksom adferd av den enkelte tomteeier må dog denne bære alene.
8. Kjøperen bærer alle omkostninger som måtte påløpe i forbindelse med kartforretning, tinglysnings- og stempelgebyr, samt pristakst.

Tomtens areal er 706 m².

Kjøpesum og pristakst på råtomten er kr. 2.500.-.

Vågsbygd, 31/5-1966

Jørgen Bjørnmyr

Listad & Arnesen

Det bekreftes herved at Hans Listad og Jørgen Bjørnmyr har undertegnet dette skjøtet i vårt nærvær, og at begge er over 21 år.

Vågsbygd, 31/5-1966

Avskrift av

Vedlegg til

Kristiansand byrett

dagbok nr. 3408/1966

Thorvald Andersen

Jan Petter Brenden

Stplm. kr. 25,- kass. av byretten 1/6-66

kr.

23. april 1966

B-71-31

Avskrift av dagbok nr. 3190 1966
Vedlegg til
Kristiansand byrett

Erklæring

11/318

Undertegnede som eier av matr.nr. 32 Kaggervi, Våtsbygd...
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og
kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til
å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

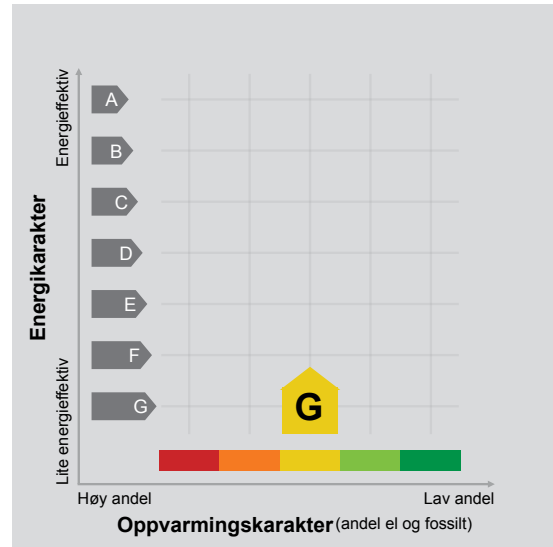
Kr. sand. 5 den 26/3 19 66.....

Jöran Björnsjö
Eiers egenhendig underskrift
Wassentid
Jöran & Torunn

kfr.

ENERGIATTEST

Adresse	Koggeveien 32
Postnummer	4624
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	318
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168127669
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192393
Dato	23.11.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Budskjema



Eiendom:

Koggeveien 32, 4624 KRISTIANSAND S. Gnr. 11, bnr. 318 i Kristiansand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Evt. forbehold:			

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

