Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S

Delikat, stor 4-roms eierleilighet

Prisantydning: kr 5 800 000



Eiendomsmegler Norge



Stor, delikat og svært innbydende eierleilighet med 2 balkonger som tar deg direkte til felles solrik hage! Parkering*

Adresse
Oddernesveien 32,
4630 KRISTIANSAND S

Område
Lund - Thilo Schoder

Prisantydning
kr 5 800 000

Nøkkeltall

BRA-i: 162 m²
BRA Total: 162 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 1939
Soverom: 3

Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 317.8 m²

Omkostninger: kr 146 090,-
Totalpris: kr 5 946 090,-
Formuesverdi: kr 1 296 510,-
Kommunale avgifter: kr 11 723,- per år
Eiendomskatt: kr 4 531,- pr. år
Fellesutgifter: kr 4 000,- pr. mnd.



Ina Andersen
Eiendomsmegler

94 78 11 88
Ina.Andersen@emnorge.no

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



Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S

Velkommen til en stor eierleilighet med en ypperlig beliggenhet på beste Lund, midt mellom Kristiansand sentrum og Universitetet i Agder. Aktuell leilighet er opprinnelig to mindre leiligheter slått sammen til en, som gjør at du har et stort sosialt rom med stue og kjøkken hvor det slippes inn rikelig med naturlig dagslys! Du har også to balkonger. Bygget er tegnet av den annerkjente arkitekten Thilo Schoder, og leiligheten er presentert av Ina Andersen for Eiendomsmegler Norge.

Leiligheten har følgende planløsning:
1.etg.: entre, soverom 1, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer (de fleste fra Miele), soverom 2/ekstra stue, garderoberom, soverom 3, samt nytt bad fra 2024 utført av fagfolk.
Underetg.: tv-stue, og ellers rikelig med lagringsplass

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 152, bnr. 1088, snr. 1, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder følgende planløsning:
1.etg.: entre/mellomgang, bad/vaskerom, soverom 1, åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til balkong, soverom 2 med tilkomst til balkong, garderoberom, soverom 3, samt bad.
Underetg.: tv-stue, samt flere boder og direkte tilkomst til felles gang og felles vaskerom.

Standard

Velkommen til en svært innbydende og lekker 4-roms eierleilighet! Leiligheten i Oddernesveien 32 er presentert av Ina Andersen for Eiendomsmegler Norge. Aktuell leilighet er opprinnelig to leiligheter slått sammen til en. Det gjør at du har to balkonger og to tilkomster til hagen som er felles for sameiet. Sameiet består av 2 leiligheter i tillegg til aktuell leilighet og er således et mindre sameie. På sameiets tomt er det opparbeidet en gressplen, samt terrasseplatting med sittebenk under tak. Det er også noe beplantning, hvor du blant annet finner et epletre.

Leiligheten bader i naturlig dagslys og i den åpne stue/kjøkkenløsningen er det store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig dagslys inn. Rommet er av svært god størrelse hvor det er plass til flere møbleringssoner. I den åpne stue/kjøkkenløsningen finnes både vedovn og varmepumpe for oppvarming vinterstid.

Kjøkkenet ble pusset opp for ca 15 år siden hvor enhver som er glad i å lage mat kan trives! Det er store arbeidsflater på kjøkkenbenk og på kjøkkenøyen som også fungerer som en barløsning. Det er integrerte hvitevarer fra Miele, og du finner blant annet stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap og vinskap. Kjøkkenet er litt tilbaketrukket som gjør at du kan holde på innerst med det som søler mest, samtidig som du kan servere de deiligste rettene direkte fra kjøkkenøya. En smart løsning! Vedovnen har også en nydelig plassering slik at du kan se flammene både fra kjøkkenet, spiseplassen og fra sofasonen.

I den åpne stue/kjøkkenløsningen er det malte tregulv, ellers slette malte vegger og himling. Legg merke til den stilige kontrastveggen ved trappen som tar deg til underetasjen. Stue- og sofasonen er også av god størrelse med plass til en raus sofa med stoler til.

Leiligheten inneholder hele 3 soverom, hvorav soverom 1 idag er benyttet som en ekstra stue. Fra dette rommet er det direkte tilkomst til balkong og uteplass. Vegg i vegg med ekstra stue/soverom 1 finner du et praktisk garderoberom hvor det er plass til mye!

Videre inn finner du soverom 2 som idag benyttes som hovedsoverommet. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsning. Vinduene her er skiftet de siste årene.

Vegg i vegg med hovedsoverommet finner du et nytt og lekkert bad fra 2024. Det er fliset med varme i gulvet. Det inneholder alt du behøver som dusj, baderomsinnredning med speil over, samt vegghengt toalett. Det er varme i gulvet, samt spotter i himlingen. Badet ble pusset opp av fagfolk i regi av Mur i Sør i 2024.

Videre finner du entre/mellomgang hvor det er plass til et garderobeskap og heng til yttertøy. Fra entreen er det direkte tilkomst til soverom 3 som er av god størrelse. Det er slette malte vegger og himling, samt malt tregulv. Her er også vinduene skiftet de siste årene.

Badet/vaskerommet ligger vegg i vegg med soverom 3. Det har plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, samt vegghengt toalett og vask med speil over.

I underetasjen følger det flere rom, hvorav dette som er godkjent som en tv-stue. I tillegg følger det flere innvendige boder, og tilkomst til felles vaskeri. Her har du god lagring!

Areal

BRA - i: 162 m²
BRA totalt: 162 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 50 m² Trapperom, gang, bod, bod 2, gang 2, bod 3, bod 4, tv-stue

1. etasje
BRA-i: 112 m² Entré, gang, wc/vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, trapperom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. 2 stk balkonger på 4 m2. Terrassen i hagen er felles. Den er på 20 m2.

Tidligere eier har slått sammen 2 leiligheter. I kjelleren er det som var leilighetenes boder nå integrert i leiligheten. Det er dør fra gang i kjelleren ut til fellesareale.

Avvik tegninger Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegning etter ombygging 26.4.2005.

Byggemåte og tilstandsrapport

Boligen er laget i tre. Den har etasjeskiller i tre. Vinduer er av tre. Dører tre. Balkong/terrasse tre.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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 Henrik Løvdal den 13.10.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Leilighet på Nedre Lund, Kristiansand. Dette er 2 leiligheter som er slått sammen i 2005. Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten og utvendig på deler som tilhører boligen direkte. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet. Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no- Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

UTVENDIG:
Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er ikke laget med lufting bak. Eier opplyser om at kledningen ble malt på fremsiden i 2025 og mot hagen i 2026. Kledningen har vanlig aldersslitasje. De fleste vinduer i leiligheten er å regnes som eldre. Vinduer mot bakgården og noen i kjelleren er eldre og slitt. Vinduer i kjelleren mot veien har kun 1.lags glass. Vinduer anbefales å byttes. Noen vinduer mot veien er byttet. Disse har 3-lags glass. Så ok ut. 2 stk eldre balkongdører. Beslag under dører må festes/monteres. Dører er eldre og slitt. Eldre dør fra kjeller ut til felles trapperom. Den bør byttes til en branndør. Inngangsdøren til leiligheten er byttet. 2 stk balkonger ut i fra kjøkken og soverom. Rekkverk er i følge eier byttet. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Terrasse med halvtak og benk ut i hagen er felles. Terrassen har råte og er skjev. Større oppgraderinger må gjøres for å få den i god stand. Ettersom den er felles blir det ikke satt tilstandsgrad på denne. 2 utvendige trapper i mur opp til balkonger. De har normalt slitasje. Vanlige oppgraderinger må gjøres. Rekkverk på en side.

INNVENDIG:
Det er eldre furugulv inne i leilighetens 1.etg. I kjelleren er det mur. Furugulv har slitasje. Oppussing av gulv må påregnes. Dette punktet gjelder 1.etg. Kjelleren har murvegger og eldre vegger av enkel trekonstruksjon mellom rom. De er ikke regnet med her. I 1.etg. er boligen pusset opp når leilighetene ble slått sammen. Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruksog aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er vanlig i eldre boliger. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt. Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom. Området har middels forekomst av Radon.Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Det er ikke utført radonmåling. Åpen plasslaget peis. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll når de var der i september 2026. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sot kunne ikke sjekkes. De er i andre deler av bygget som ikke kunne sjekkes. Nærmere kontroll anbefales. Feieluke synlig i tv-stuen i kjelleren. Synlig saltutslag på vegger av mur. Bod og tv-stue i kjelleren. Trapp ned til kjelleren fra stuen i 1.etg. Trapp i tre uten rekkverk. Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM:
Våtrom › 1.etasje › Wc/vaskerom: Eier opplyser om at wc/vaskerom ble pusset opp i 2005. Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Vegg og himling i ok stand. Malte veggplater. De er ikke fuktsikret. Det er gulvet som er våtsonen i rommet. Fallforhold til sluket i rommet: Det er ikke laget oppkant ved døren. Det er ikke/ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Fallforhold skal til sammen være 25 mm eller mer. Det er 0 mm fra gulvet ved døren og bort til slukristen. Belegg er montert på gulvet. Det er ikke laget oppkant ved døren. Belegget er klemt/limt på toppen av nedgang til sluket. Usikkert hvordan det er gjort ned til sluket som ligger lengre nede i gulvet. Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er synlig spalte under toalett for lekkasjeløsning til innebygget sisterne. Lufteventil i veggen. Det må monteres elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke boret hull i veggen mot våtrom. Rommet har ikke fuktsikret vegg. Kommer vann på veggen vil det kunne bli skade i vegg og tilstøtende rom. Det er kun gulvet i rommet som er
våtsonen, da det ikke er vask eller andre ting som kan sprute vann på vegger. Det er fuktmålt med pigger i treverk som går ned til gulvet. Det var ikke forhøye verdier av fukt i disse, men kommer vann på gulvet og bort til veggen vil treverk ikke tåle dette. Våtrom › 1.etasje › Bad: Eier opplyser om at badet ble pusset opp i 2024. Eier har dokumentasjon på utførelse av våtrom og vegger mot kaldsone. Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Ok. I våtsoner er det smørt membran bak fliser. Resten av badet har malte plater. Vindu er montert i våtsonen til dusjen. Der er det sikret med dusjkabinett. Fallforhold til sluket i rommet: Det er ikke laget oppkant ved døren. Det er ikke/ikke tilstrekkelig fall mot sluket under dusjkabinettet. Fallforhold skal til sammen være 25 mm eller mer. Det er 23 mm fra gulvet ved døren og bort til slukristen. Det er termostat på veggen som indikerer at det er varmekabel i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert. Jeg kunne ikke sjekke oppi sluket om hvordan slukmansjett/membran er utført i sluket. Støttebein til dusjkabinett strå oppå sluket. Dusjkabinett har ikke hjul, men bein. Vanskelig å flytte kabinettet. Dette vil også gjøre rengjøring av sluket mer vanskelig. Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Elektrisk vifte trakk luften ut. Rommet er nyere enn 5 år. Det ble ikke boret hull i veggen. Dusjen (våtsonen) ligger mot yttervegg og soverom. Det ble fuktmålt med pigger i fra kjelleren rundt sluket. Der var det ingen forhøye verdier av fukt.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vinskap. Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Innredningen har vanlig bruksslitasje. Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Det var ikke stoppekran inne i leiligheten. Stoppekran er montert i felles gang inn fra kjellerdør til fellesarealet. Varerør til vannrør i kjøkkenbenken må tettes i overgang. Enten med moffe eller fuges. (Må gjøres). Vvbereder ble ikke sjekket. Ikke tilgang. Stakeluke synlig i kjellerbod. Avløpsrør er byttet inne i leiligheten. Elektrisk avtrekksvifte må monteres på vaskerom. Elektrisk vifte er

montert i bad og kjøkken. Varmepumpen virket ok. Eier opplyser om at viften er rengjort inni. Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år. Elektrisk anlegg fra byggetiden i 2005. Eier har ikke papirer på det elektriske anlegget. Diverse eldre elektrisk i kjelleren. Det anbefales å ha en gjennomgang med el-kontrollør av hele det elektriske anlegget. Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri. I kjelleren er det ikke tilstrekkelig brannsikret mot fellesareal eller andre leiligheter.

TOMTEFORHOLD:
Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensrør må det påregnes at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser. Grunnmur av stein og mur. Ingen vesentlige sprekker i grunnmuren. Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør er av eldre dato. Det er avløpsrør inne i boligen som er byttet, men videre i gulvet ut til felles anlegg er de eldre.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak:
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er krav til rekkverk på begge sider i utvendige trapper.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak.
Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Terrasse med halvtak og benk ut i hagen er felles. Terrassen har råte og er skjev. Større oppgraderinger må gjøres for å få den i god stand. Ettersom den er felles blir det ikke satt tilstandsgrad på denne.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

TG2:
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater - gulv: Det er påvist riss/sprekker i overflater. Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: En kontroll med kamera inne i pipen er lurt for å sjekke etter sprekker osv.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Overflater, vegger og himling: Treverk i rommet går helt ned til gulvet. Dvs lister og veggplater.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er målt i veggen uten å finne fukt. Men vegger er ikke fuktsikret.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Lekkasje fra etasjen over. Ikke grunnet feil på boligens bad, men grunnet boligen over sitt bad.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Oppussning/renovering grunnet gammelt utseende og ønske om nytt. Utført av Mur i Sør i 2024.

Tak, yttervegg og fasade
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Byttet vinduer. Utført av Brandsdal i 2025. Maling av fasade ble gjort av ufaglærte i 2025.

Planer og godkjenninger
28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Det er oppe en sak som omhandler bygging av en ny sykkelsti forbi boligen

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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.

Vaskemaskin/tørketrommel kan kjøpes etter nærmere avtale

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin, stekeovn/koketopp, vinskap og kjøleskap (hvitevarene er fra kvalitetsleverandøren Miele og nåværende eier opplyser at de er ca 20 år gamle. De fungerer idag, men selger tar forbehold om resterende levetid. Lyset i vinskapet jukser litt, og slår seg av innimellom, dog fungerer vinskapet på temperatur pt.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Lund - et populært og ettertraktet område blant både studenter, unge voksne, etablerte eller om du ønsker en utleiebolig. Her bor du midt i et pulserende og levende nabolag, med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Universitetet i Agder (UiA) og Kristiansand Katedralskole Gimle ligger bare få minutters gange unna, noe som gjør leiligheten perfekt for studenter, ansatte eller deg som ønsker et utleieobjekt.

Innen kort gangavstand finner du dagligvarebutikker, treningssentre, nydelige turområder, spisesteder og hyggelige kafeer - samt gode kollektivtilbud med hyppige bussavganger som tar deg videre rundt i byen. Du har også gangavstand til Kristiansand sentrum med byens handlegate, kulturtilbud, restauranter og togstasjon.

For den aktive finnes flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, som Jegersberg, Baneheia og Odderøya - perfekte steder for både trening, bading og naturopplevelser. I tillegg er det kort vei til populære Bystranda og Bertesbukta med stupetårn.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener - en urban livsstil med nærhet til natur og rekreasjon. Et ideelt sted å bo for deg som ønsker en lettstelt, sentral og smart bolig med mange muligheter.

Tomt

317.8 m², eiet
Felles opparbeidet tomt med gressplen, terrasse og tørkestativ.

Adkomst

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

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser i gate like utenfor bygget. Kristiansand Kommune har planer om å benytte denne gaten til bebyggelse av sykkelvei. I forslag til planprogram (høringsutgave) datert den 28.05.26 i punkt 5.1.2 fremgår det at parkering vil være et tema i reguleringsplanarbeidet. Det

foreslås å fjernes 16 parkeringsplasser som er reservert som egen parkering til Thilo Schoder-husene. Videre opplyses det om at Kristiansand Kommune jobber med innføring av bosone-parkering i dette nabolaget. Hvorvidt parkeringsplassene må fjernes, kompensasjon eller fordeling av nye parkeringsplasser er pt. uvisst og vil bli opp til ny eier. Referat fra møte med States vegvesen datert den 02.07.26, samt utdrag av planforslaget er vedlagt i salgsoppgaven. Parkeringsplassene (2 stk.) benyttes idag inntil videre beskjed fra Kristiansand Kommune.

ENERGI

Oppvarming
Varmekabler på begge bad, varmepumpe i stue samt åpen peis. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 400-500 kWh pr. mnd på sommern og ca. 1000-1300 kWh pr. mnd. på vinteren. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk. Det er tegnet Norgespris på strømmåleren.

Energiklasse
E

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 296 510 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 5 186 041 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 11 723 pr 2025

Info kommunale avgifter
Totalt k. 16 254,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, gebyr for vann- og avløp samt feie- og tilsynsgebyr.

Eiendomsskatt
Kr 4 531 pr 2025

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett via Telia.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshus, datert 16.11.1939. Og det foreligger ferdigattest for bruksendring (sammenføyning av 2 leiligheter til 1 leilighet, samt innredning av boligrom i kjeller. Ombyggingen gjelder 1. etasje og 1/2 kjelleren), datert 04.10.2005. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei og eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 217 Oddernesveien, del av med omr., datert 10.08.1970. 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.

Eiendommen ligger i område for T8 Kulturmiljø (middels verdi).

Legalpant
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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:

4204/152/1088/1:
Heftelser:
19.07.1939 - Dokumentnr: 2181 - Erklæring/avtale.
Bestemmelse om felles vegg. Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1088. Gjelder denne registerenheten med flere.
Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv.
Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne.
Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

11.11.1939 - Dokumentnr: 3158 - Erklæring/avtale.
Bestemmelse om felles vegg. Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1088. Gjelder denne registerenheten med flere.
Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv.
Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne.

Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

30.07.1971 - Dokumentnr: 6392 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1088. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.06.1999 - Dokumentnr: 9148 - Skjønn. SAK 97-2224B/05 E18. Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1088. Gjelder denne registerenheten med flere. Skjønnets bakgrunn: Om utbygging og omlegging av E-18.

13.12.2005 - Dokumentnr: 23483 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere.

29.08.2006 - Dokumentnr: 18504 - Bestemmelse iflg. skjøte. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/ festekontrakt. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:
13.12.2005 - Dokumentnr: 23483 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 1. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 2/4. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1, 2 OG 3.

22.12.2009 - Dokumentnr: 987485 - Målebrev til gnr. 200 bnr. 20 som kun er registrert i gab gnr. 200 bnr. 40, bnr. 209 bnr. 5 og 6 som kun er registrert i gab avgir også areal Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn. Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel. Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BOENHETEN

Eierbrøk
2/4

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 000

Felleskostnader inkluderer
Felles byggforsikring, renovasjon, strøm i fellesareal og div kostnader i og rundt sameiet (etc. maling og generelt vedlikehold).

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet Oddernesveien 32

Om sameiet
Sameiet består av tre boligseksjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoner ingen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Styregodkjennelse
Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte kjøp og erverv, eksempelvis gjennom bruk av «stråmenn», nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges bestemmelsene i aksjelovens §§ 1-5, og 1-3 til grunn. Kjøper må i skjøte signere på at erverv ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysingen dersom de finner at ervervet, på tross av egenerklæring som sier det motsatte, er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Har du, dine nærstående eller dine selskaper allerede eierskap til seksjon(er) i sameiet, er det derfor viktig at du sjekker om nytt kjøp kommer inn under ovennevnte forbud før du gir bindende bud på eiendommen.

Vedtekter/husordensregler
Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett eller husordensregler. Vedtekter må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Regnskap/budsjett
Sameiet har p.t. kr. 62 309,- stående på felles konto.

Fellesutgiftene fordeles etter eierbrøk. Denne seksjonen betaler kr. 4 000,- pr. mnd. i fellesutgifter, mens de to andre seksjonene betaler kr. 2 000,- hver pr. mnd.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 5 800 000

Totalpris
Kr 5 946 090

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

145 000,- (Dokumentavgift)
12 600,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
146 090,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
158 690,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
5 946 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 958 690,- (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 5 500,- til kr 7 000,- 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 bygningssakyndig 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 oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Fotografering, filming og lydopptak
Av hensyn til selgers og øvrige tilstedeværendes personvern er det ikke tillatt å fotografere, filme eller gjøre lydopptak under visningen uten forhåndsavtale med megler. Dette gjelder også bruk av smarttelefoner, smartbriller, smartklokker eller annet utstyr som har kamera-, mikrofon- eller opptaksfunksjon. Bruk av slikt utstyr som ikke innebærer opptak, er tillatt. Megler kan be om at opptaksfunksjoner deaktiveres dersom det er tvil om hvorvidt opptak foretas.

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,00 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Salgsoppgave stor pakke 10 stk. kr. 1 800,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 24 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-
1. visning og alle privatvisninger inkl. Deretter kr. 3.000,- pr. annonserte visning.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Fotograf (ca. pris) kr. 4 125,-
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 725,-
Innhenting restanser Kristiansand kommune kr. 206,-

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. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Gjensidige
Polisenummer: 93214103

Selger
Torje Benestvedt Kydland
Emilie Hagen Peersen

Oppdragsanvarlig
Ina Andersen
Eiendomsmegler
Ina.Andersen@emnorge.no
Tlf: 947 81 188

Ansvarlig megler
Ina Andersen
Eiendomsmegler
Ina.Andersen@emnorge.no
Tlf: 947 81 188

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.

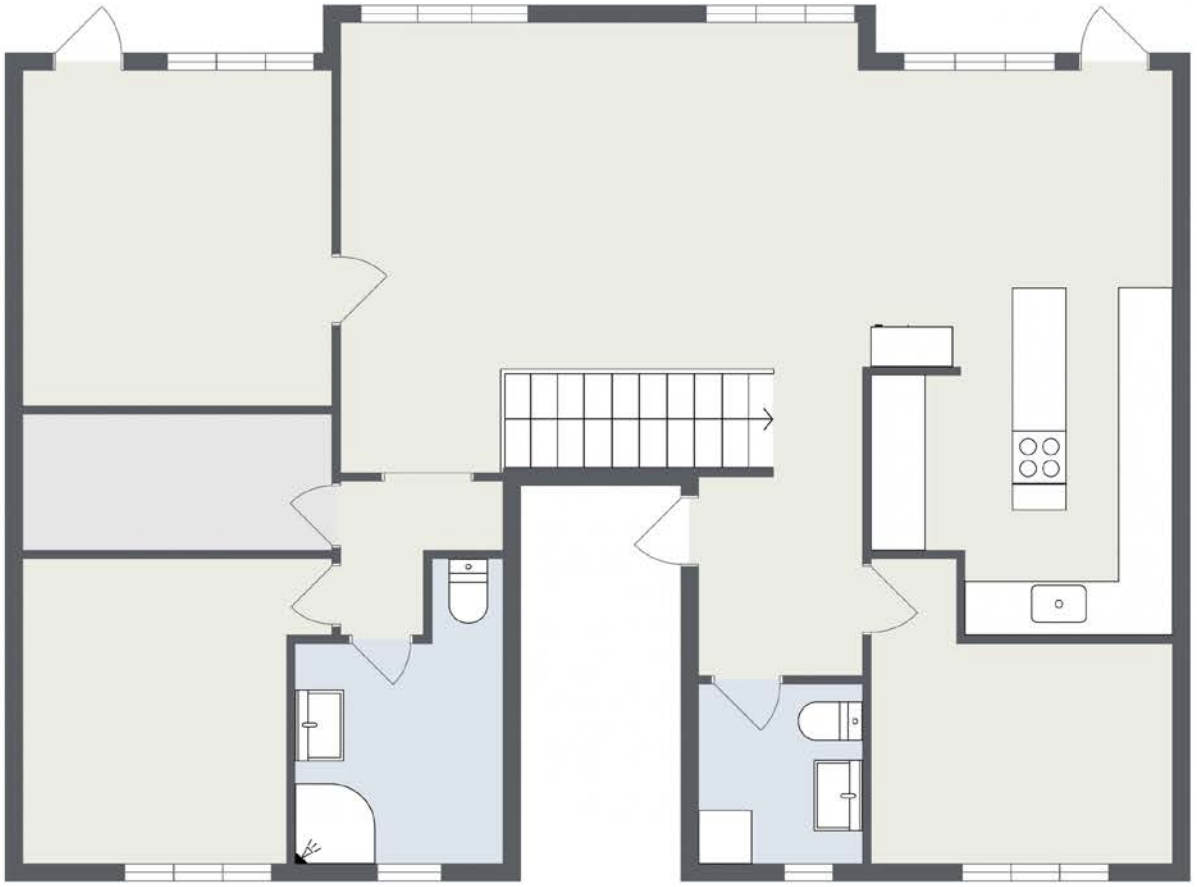
Oppdragsnummer
50260498

Salgsoppgavedato
23.10.2026

Plantegning

Oddernesveien 32

1. Etasje



FOTOGRAF SONDRE TRANSETH

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.








SMEG
SMEG
Miele


























gorenje

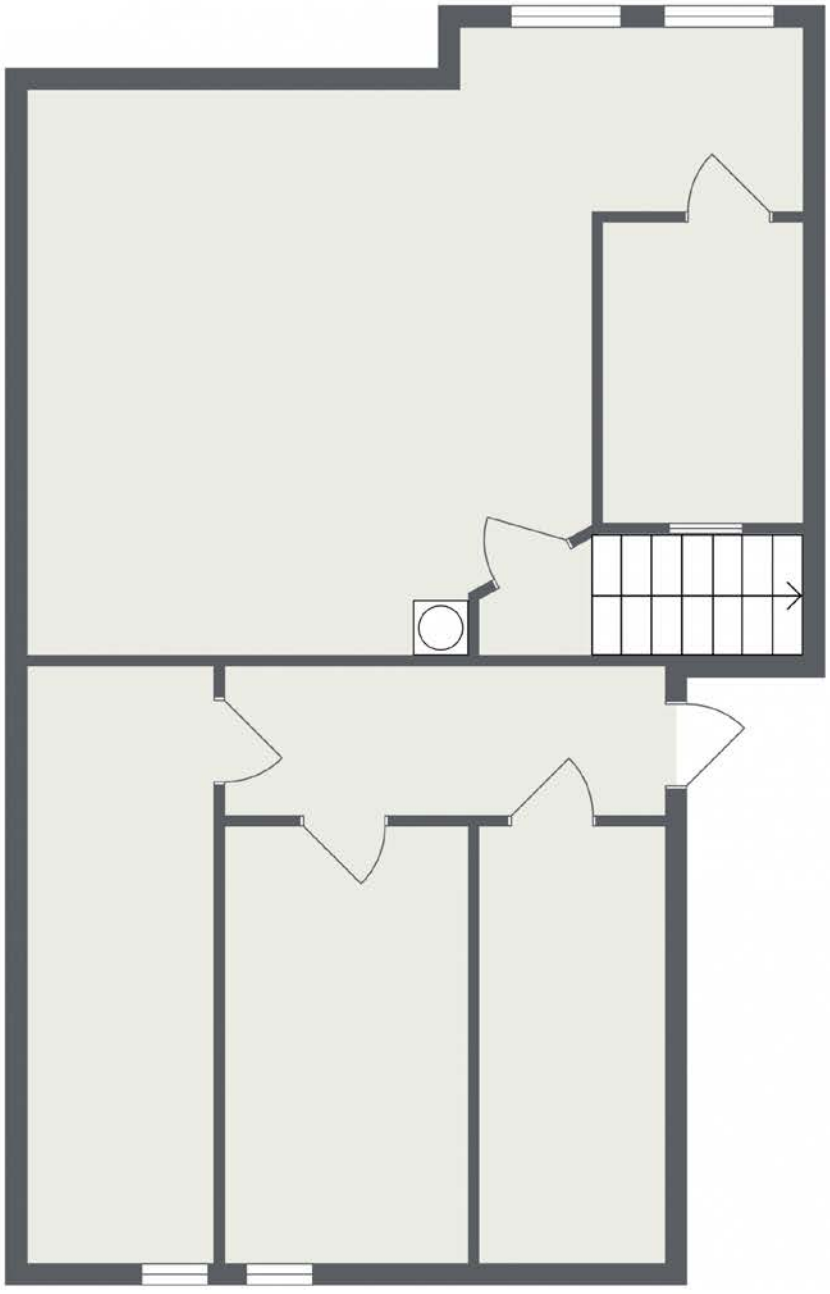




Plantegning

Oddernesveien 32

Underetasje



FOTOGRAF SONDRE TRANSETH

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.




Norconsult





Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag...	7 min
Kjøita - Kristiansand Kommune	7 min

SPORT

Lovisenlund skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Gimle sandvolleyballanlegg Ballspill, sandvolleyball	8 min 0.6 km
Spicheren Treningssenter	11 min
SATS Aquarama	16 min

VARER/TJENESTER

Postgården	21 min
Apotek 1 Aquarama	16 min

DAGLIGVARE

Joker Oddernesveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Spar Lund Torv	8 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Idylliske omgivelser nær elva. Bademuligheter, hyggelige naboer, nærhet til sentrum.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Oddemarka Totalt 23 ulike linjer	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 4.2 km
Kristiansand Kjevik	15 min

KVALITETER

Kvalitet på skolene	Opplevd trygghet	Naboskapet
89	85	72
Veldig bra	Veldig trygt	Godt vennskap

SKOLER

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	11 min 0.9 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	17 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 1.1 km

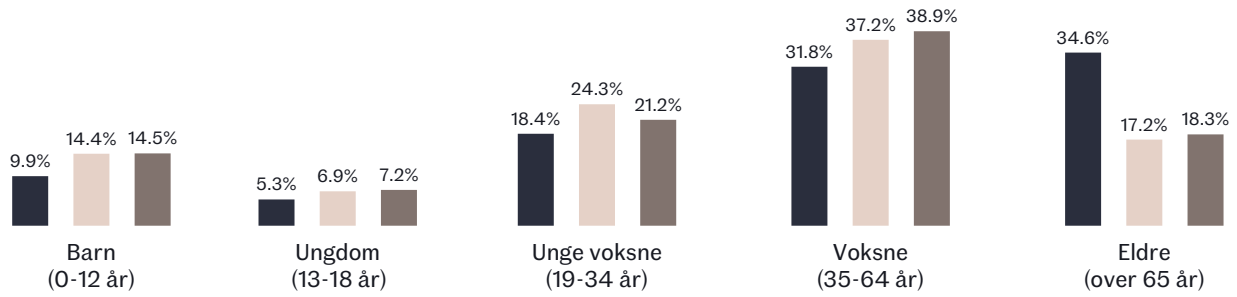
BARNEHAGER

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	8 min 0.6 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.7 km
Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-5 ... 125 barn	14 min 1.2 km

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Nedre Lund	1 203	610
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

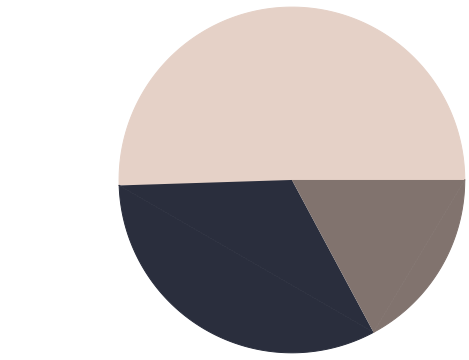
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Sykkel
Egen bil
Gående

KVALITETER

Kvalitet på barnehagene	Turmulighetene	Vedlikehold hager
91	89	87
Veldig bra	Nærhet til skog og mark	Godt velholdt

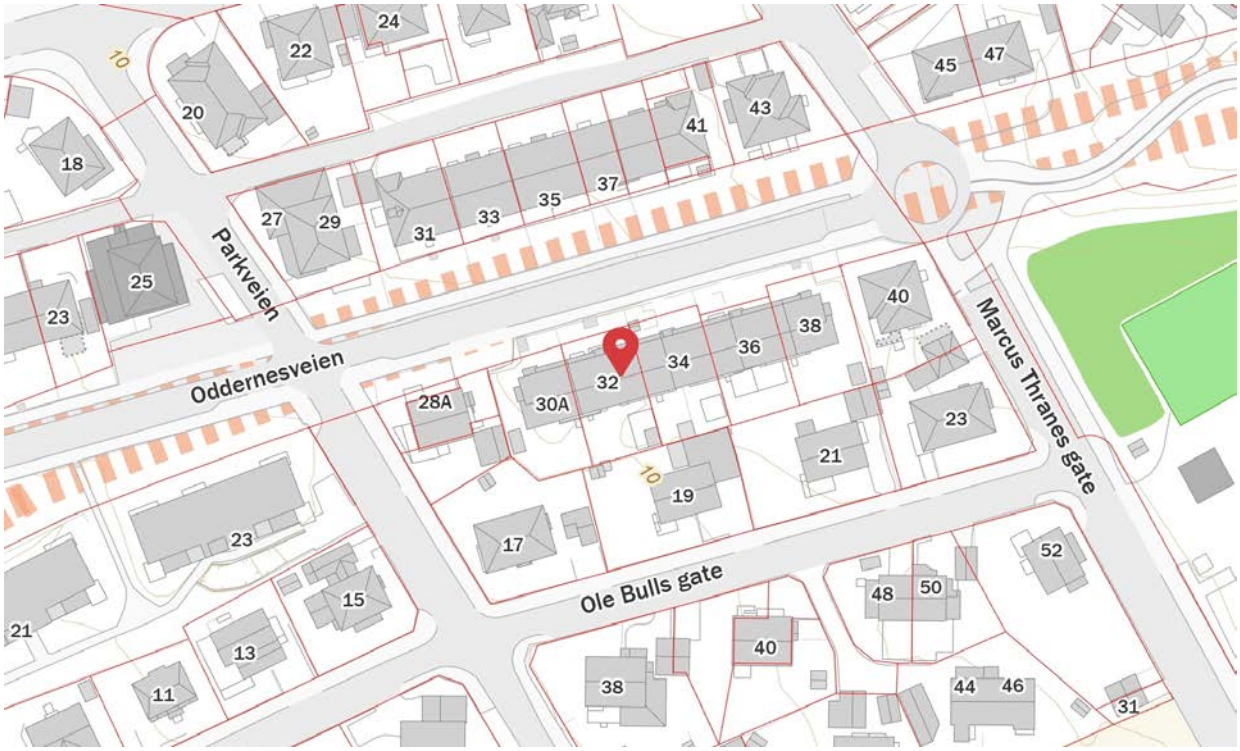
BOLIGMASSE

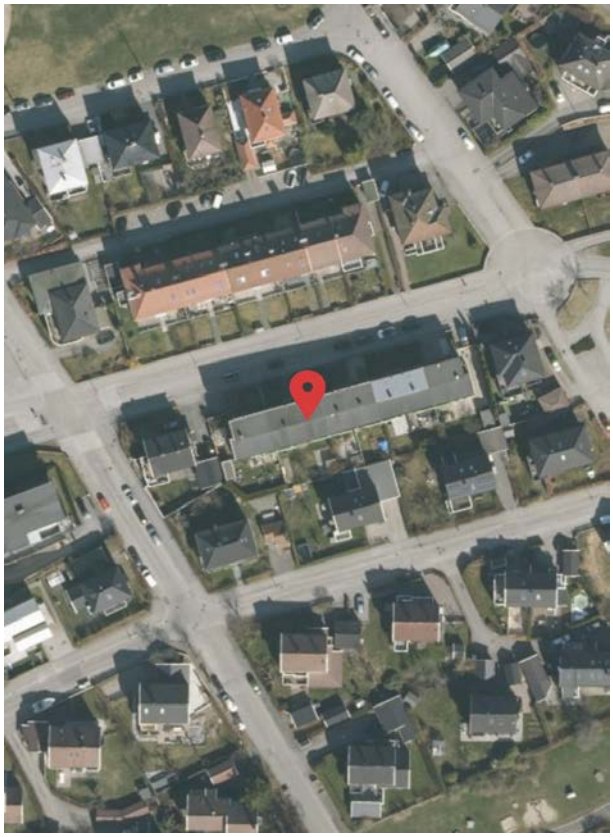


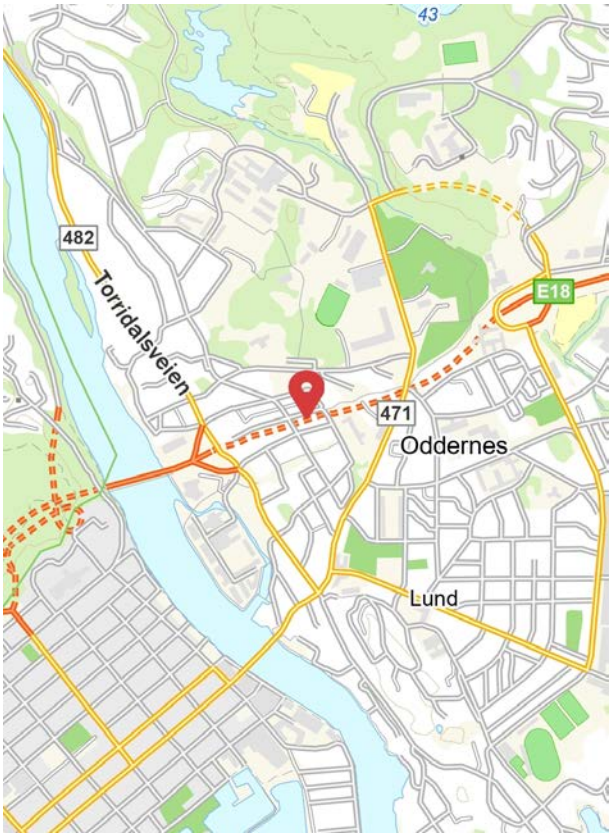
- Enebolig
- Blokk
- Annet

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil







FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Eiendomsmegler Norge,
Kristiansand

Gjensidige

Egenerklæring

Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Oddernesveien 32	Oddernesveien 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2025

Har du 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.

Har bodd i boligen hele eierperioden + noen år før, men som leietaker

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kydland, Torje Benestvedt

Selger

Peersen, Emilie Hagen

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra etasjen over. Ikke grunnet feil på boligens bad, men grunnet boligen over sitt bad.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppussning/renovering grunnet gammelt utseende og ønske om nytt.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

mur i sør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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 arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brandsdal

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Maling av fasade

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er oppe en sak som omhandler bygging av en ny sykkelsti forbi boligen

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 50299245

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1088, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20308-2440 **Eiendomsverdi ref nr:** LP1045

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Løvdal **Vår ref:** Takstmann Henrik Løvdal

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.
I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på Nedre Lund, Kristiansand.
Dette er 2 leiligheter som er slått sammen i 2005.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten og utvendig på deler som tilhører boligen direkte. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Byggemåte:
Boligen er laget i tre. Den har etasjeskiller i tre. Vinduer er av tre.
Dører tre.
Balkong/terrasse tre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er ikke laget med lufting bak. Eier opplyser om at kledningen ble malt på fremsiden i 2025 og mot hagen i 2026.
Kledningen har vanlig aldersslitasje.
De fleste vinduer i leiligheten er å regnes som eldre. Vinduer mot bakgården og noen i kjelleren er eldre og slitt.
Vinduer i kjelleren mot veien har kun 1.lags glass.
Vinduer anbefales å byttes.
Noen vinduer mot veien er byttet. Disse har 3-lags glass. Så ok ut.
2 stk eldre balkongdører. Beslag under dører må festes/monteres.
Dører er eldre og slitt.
Eldre dør fra kjeller ut til felles trapperom. Den bør byttes til en branndør.
Inngangsdøren til leiligheten er byttet.
2 stk balkonger ut i fra kjøkken og soverom. Rekkverk er i følge eier byttet. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.
Terrasse med halvtak og benk ut i hagen er felles. Terrassen har råte og er skjev. Større oppgraderinger må gjøres for å få den i god stand. Ettersom den er felles blir det ikke satt tilstandsgrad på denne.
2 utvendige trapper i mur opp til balkonger. De har normalt slitasje.
Vanlige oppgraderinger må gjøres.
Rekkverk på en side.

INNVENDIG Gå til side

Det er eldre furugulv inne i leilighetens 1.etg. I kjelleren er det mur.
Furugulv har slitasje. Oppussing av gulv må påregnes.
Dette punktet gjelder 1.etg. Kjelleren har murvegger og eldre vegger av enkel trekonstruksjon mellom rom. De er ikke regnet med her.
I 1.etg. er boligen pusset opp når leilighetene ble slått sammen.
Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er vanlig i eldre boliger. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.
Området har middels forekomst av Radon.Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Det er ikke utført radonmåling.
Åpen plasslaget peis. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll når de var der i september 2026.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Sot kunne ikke sjekkes. De er i andre deler av bygget som ikke kunne sjekkes. Nærmere kontroll anbefales. Feieluke synlig i tv-stuen i kjelleren.
Synlig saltutslag på vegger av mur. Bod og tv-stue i kjelleren.
Trapp ned til kjelleren fra stuen i 1.etg. Trapp i tre uten rekkverk.
Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Wc/vaskerom
Eier opplyser om at wc/vaskerom ble pusset opp i 2005.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Vegg og himling i ok stand. Malte veggplater. De er ikke fuktsikret.
Det er gulvet som er våtsonen i rommet.
Fallforhold til sluket i rommet: Det er ikke laget oppkant ved døren.
Det er ikke/ikke tilstrekkelig fall mot sluket.
Fallforhold skal til sammen være 25 mm eller mer.
Det er 0 mm fra gulvet ved døren og bort til slukristen.
Belegg er montert på gulvet. Det er ikke laget oppkant ved døren.
Belegget er klemt/limt på toppen av nedgang til sluket. Usikkert hvordan det er gjort ned til sluket som ligger lengre nede i gulvet.
Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er synlig spalte under toalett for lekkasjeløsning til innebygget sisterne.
Lufteventil i veggen. Det må monteres elektrisk avtrekksvifte.
Det er ikke boret hull i veggen mot våtrom. Rommet har ikke fuktsikret vegg. Kommer vann på veggen vil det kunne bli skade i vegg og tilstøtende rom. Det er kun gulvet i rommet som er våtsonen, da det ikke er vask eller andre ting som kan sprute vann på vegger.
Det er fuktmålt med pigger i treverk som går ned til gulvet. Det var ikke forhøye verdier av fukt i disse, men kommer vann på gulvet og bort til veggen vil treverk ikke tåle dette.

Våtrom › 1.etasje › Bad
Eier opplyser om at badet ble pusset opp i 2024.
Eier har dokumentasjon på utførelse av våtrom og vegger mot kaldsone.
Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Ok.
I våtsoner er det smørt membran bak fliser. Resten av badet har malte plater.

Beskrivelse av eiendommen

Vindu er montert i våtsonen til dusjen. Der er det sikret med dusjkabinett.
Fallforhold til sluket i rommet: Det er ikke laget oppkant ved døren. Det er ikke/ikke tilstrekkelig fall mot sluket under dusjkabinettet. Fallforhold skal til sammen være 25 mm eller mer.
Det er 23 mm fra gulvet ved døren og bort til slukristen.
Det er termostat på veggen som indikerer at det er varmekabel i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.
Jeg kunne ikke sjekke oppi sluket om hvordan slukmansjett/membran er utført i sluket. Støttebein til dusjkabinett strå oppå sluket. Dusjkabinett har ikke hjul, men bein. Vanskelig å flytte kabinettet. Dette vil også gjøre rengjøring av sluket mer vanskelig.
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Elektrisk vifte trakk luften ut.
Rommet er nyere enn 5 år. Det ble ikke boret hull i veggen. Dusjen (våtsonen) ligger mot yttervegg og soverom.
Det ble fuktmålt med pigger i fra kjelleren rundt sluket. Der var det ingen forhøye verdier av fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vinskap.
Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Innredningen har vanlig bruksslitasje.
Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Det var ikke stoppekran inne i leiligheten. Stoppekran er montert i felles gang inn fra kjellerdør til fellesarealet.
Varerør til vannrør i kjøkkenbenken må tettes i overgang. Enten med moffe eller fuges. (Må gjøres).
Vvbereder ble ikke sjekket. Ikke tilgang.
Stakeluke synlig i kjellerbod. Avløpsrør er byttet inne i leiligheten.
Elektrisk avtrekksvifte må monteres på vaskerom. Elektrisk vifte er montert i bad og kjøkken.
Varmepumpen virket ok. Eier opplyser om at viften er rengjort inni.
Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år.
Elektrisk anlegg fra byggetiden i 2005. Eier har ikke papirer på det elektriske anlegget.
Diverse eldre elektrisk i kjelleren. Det anbefales å ha en gjennomgang med el-kontrollør av hele det elektriske anlegget.
Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.
I kjelleren er det ikke tilstrekkelig brannsikret mot fellesareal eller andre leiligheter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensrør må det påregnes at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser.
Grunnmur av stein og mur. Ingen vesentlige sprekker i grunnmuren.
Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør er av eldre dato. Det er avløpsrør inne i boligen som er byttet, men videre i gulvet ut til felles anlegg er de eldre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

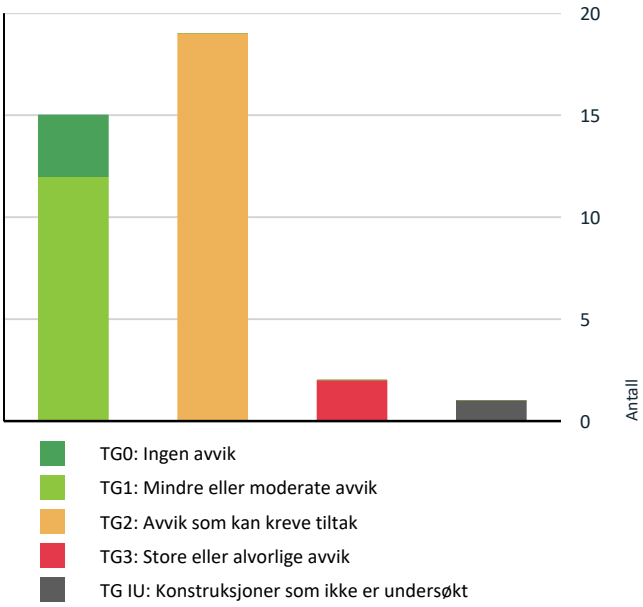
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegning etter ombygging 26.4.2005.

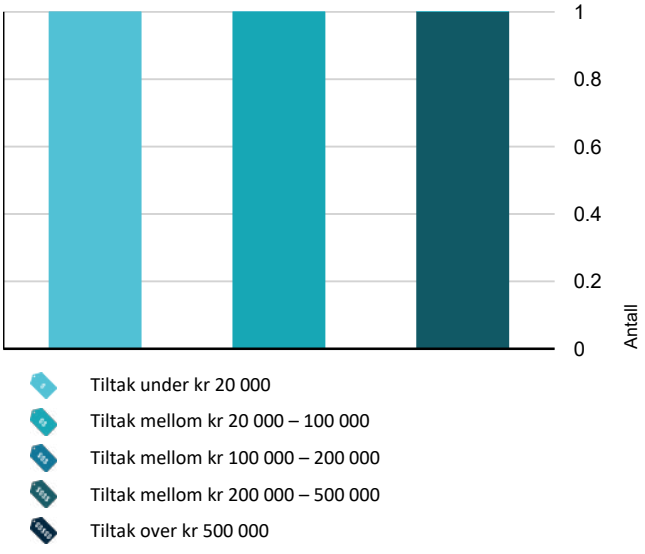
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen. Tilstandsrapporten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Eier har fortalt om boligen. Bilder er tatt av diverse rom og bygningdeler ute og inne.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
En kontroll med kamera inne i pipen er lurt for å sjekke etter sprekker osv.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Treverk i rommet går helt ned til gulvet. Dvs lister og veggplater.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Det er kun lufteventil i yttervegg

Våtrom > 1.etasje > Wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Det er målt i veggen uten å finne fukt. Men vegger er ikke fuktsikret.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noen ting er vedlikehold, noe er pusset opp og noe er byttet.

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Ombygging fra 2 til 1 leilighet i 1.etg. og kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er ikke laget med lufting bak. Eier opplyser om at kledningen ble malt på fremsiden i 2025 og mot hagen i 2026. Kledningen har vanlig aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Når det er liten eller ingen luftespalte bak kledningen må dette lages når kledningen er blitt så dårlig at hele partier med kledning må byttes. Da bør det også vindtettes og muligens i enkelte tilfeller etterisoleres.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De fleste vinduer i leiligheten er å regnes som eldre. Vinduer mot bakgården og noen i kjelleren er eldre og slitt.
Vinduer i kjelleren mot veien har kun 1.lags glass.
Vinduer anbefales å byttes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduer må påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



Kjellervinduer som det ikke er tilstrekkelig tettet rundt. De bør fuges eller mures igjen mellom karm og mur.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Noen vinduer mot veien er byttet. Disse har 3-lags glass. Så ok ut.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

2 stk eldre balkongdører. Beslag under dører må festes/monteres. Dører er eldre og slitt.
Eldre dør fra kjeller ut til felles trapperom. Den bør byttes til en branndør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

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









TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Inngangsdøren til leiligheten er byttet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

2 stk balkonger ut i fra kjøkken og soverom. Rekkverk er i følge eier byttet. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG IU Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med halvtak og benk ut i hagen er felles. Terrassen har råte og er skjev. Større oppgraderinger må gjøres for å få den i god stand. Ettersom den er felles blir det ikke satt tilstandsgrad på denne.







⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

2 utvendige trapper i mur opp til balkonger. De har normalt slitasje. Vanlige oppgraderinger må gjøres.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er krav til rekkverk på begge sider i utvendige trapper.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er eldre furugulv inne i leilighetens 1.etg. I kjelleren er det mur. Furugulv har slitasje. Oppussing av gulv må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

• Skal knirk fjernes må det tas opp og legges nytt. Det må vurderes av ny eier. Ikke konstnadsestimert. Slitasje fra mangeårig bruk. Normal oppussing må påregnes.



Kjeller (Tv-stue).



1.etg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Dette punktet gjelder 1.etg. Kjelleren har murvegger og eldre vegger av enkel trekonstruksjon mellom rom. De er ikke regnet med her.
I 1.etg. er boligen pusset opp når leilighetene ble slått sammen.
Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er vanlig i eldre boliger. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.





Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Området har middels forekomst av Radon.Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radonmåling bør gjøres mellom november og februar for å mest riktig måling. Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og
sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.
Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.
I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig
mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Åpen plasslaget peis. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll når de var der i september 2026. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Sot kunne ikke sjekkes. De er i andre deler av bygget som ikke kunne sjekkes. Nærmere kontroll anbefales. Feieluke synlig i tv-stuen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• En kontroll med kamera inne i pipen er lurt for å sjekke etter sprekker osv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre pipeløp bør filmes innvendig for å sjekkes grundig.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig saltutslag på vegger av mur. Bod og tv-stue i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

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

• Når det ikke er drenert rundt grunnmuren må det gjøres tiltak innvendig og utvendig. Innvendig bør veggen stå åpen uten innboksing av muren. Det anbefales ikke å kle inne grunnmuren. Isolering av kjeller bør gjøres i himlingen mellom bjelker. Det er mest energimessig bra. Grunnmur holdes best tør ved å kunne puste fra innsiden.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ned til kjelleren fra stuen i 1.etg. Trapp i tre uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM

1.ETASJE > WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser om at wc/vaskerom ble pusset opp i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1.ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegg og himling i ok stand. Malte veggplater. De er ikke fuktsikret. Det er gulvet som er våtsonen i rommet.

Vurdering av avvik:

• Treverk i rommet går helt ned til gulvet. Dvs lister og veggplater.

Konsekvens/tiltak

• Hvis det kommer vann på gulvet vil treverk bli fuktig. Det kan føre til råte.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > WC/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold til sluket i rommet: Det er ikke laget oppkant ved døren. Det er ikke/ikke tilstrekkelig fall mot sluket.
Fallforhold skal til sammen være 25 mm eller mer.
Det er 0 mm fra gulvet ved døren og bort til slukristen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

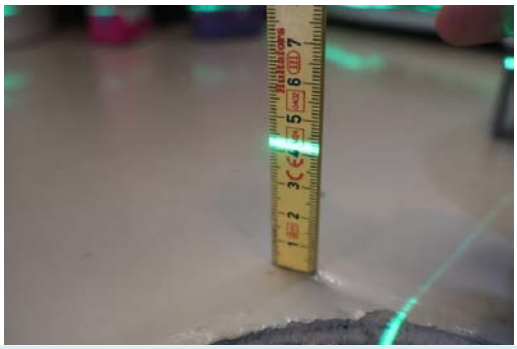
• Hvis det kommer vann på gulvet vil det ikke renne til sluket.

• Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket. Hvis sluket skulle tette seg eller det kommer vann på gulvet fra andre komponenter, da kan vann renne ut av våtrommet og skade tilliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat er satt kun for å rette at ikke vann kan renne så lett ut av rommet. Og for å lage fall.
Hvis en sveiser belegg som oppkant ved døren og laget tilstrekkelige oppkanter langs vegger vil dette bli bedre.
For å lage fall må belegget tas opp, det må støpes/lages fall til sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1.ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er montert på gulvet. Det er ikke laget oppkant ved døren. Belegget er klemt/limt på toppen av nedgang til sluket. Usikkert hvordan det er gjort ned til sluket som ligger lengre nede i gulvet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Når ikke belegget er tilstrekkelig klemt i klemring ned i sluket kan vann renne inn i gulvet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er synlig spalte under toalett for lekkasjeløsning til innebygget sisterne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er ingen dokumentasjon om det er fuktsikret inne i sisternekassen til toalett. Det er montert innebygget sisterne mot rom hvor det ikke kan byttes eller fikses inne i sisternekasse. Veggen har faste plater.

1.ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil i veggen. Det må monteres elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen.



1.ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke boret hull i veggen mot våtrom. Rommet har ikke fuktsikret vegg. Kommer vann på veggen vil det kunne bli skade i vegg og tilstøtende rom. Det er kun gulvet i rommet som er våtsonen, da det ikke er vask eller andre ting som kan sprute vann på vegger.
Det er fuktmålt med pigger i treverk som går ned til gulvet. Det var ikke forhøye verdier av fukt i disse, men kommer vann på gulvet og bort til veggen vil treverk ikke tåle dette.

Vurdering av avvik:

• Det er målt i veggen uten å finne fukt. Men vegger er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av våtrommet er ikke tilfredsstillende.



Det er målt i veggen uten å finne fukt. Men vegger er ikke fuktsikret.
12,2 V% tørt.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser om at badet ble pusset opp i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har dokumentasjon på utførelse av våtrom og vegger mot kaldsone.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Ok.
I våtsoner er det smørt membran bak fliser. Resten av badet har malte plater.
Vindu er montert i våtsonen til dusjen. Der er det sikret med dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold til sluket i rommet: Det er ikke laget oppkant ved døren. Det er ikke/ikke tilstrekkelig fall mot sluket under dusjkabinettet.
Fallforhold skal til sammen være 25 mm eller mer.
Det er 23 mm fra gulvet ved døren og bort til slukristen.
Det er termostat på veggen som indikerer at det er varmekabel i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert 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.

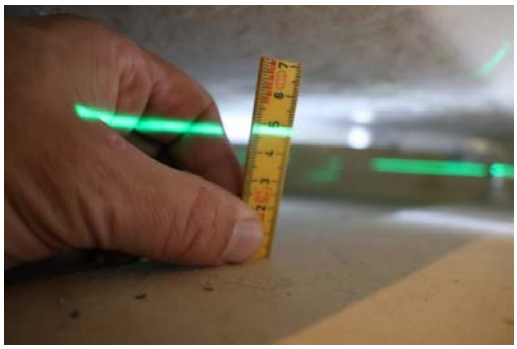
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

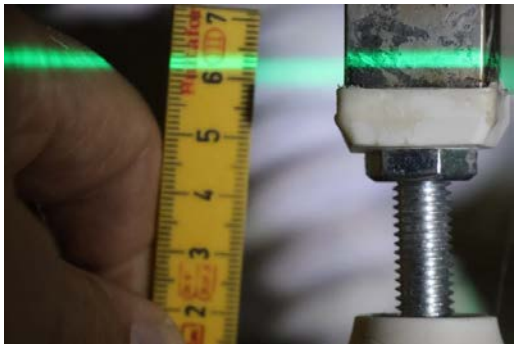
Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett må brukes i rommet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket. Hvis sluket skulle tette seg eller det kommer vann på gulvet fra andre komponenter, da kan vann renne ut av våtrommet og skade tilliggende bygningsdeler.



Det er ikke laget oppkant ved døren.



Litt fall innover i rommet.



Laser begynner på 4 cm. 23 mm fall til sluket. Skulle vært 25.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Jeg kunne ikke sjekke oppi sluket om hvordan slukmansjett/membran er utført i sluket. Støttebein til dusjkabinett strå oppå sluket. Dusjkabinett har ikke hjul, men bein. Vanskelig å flytte kabinettet. Dette vil også gjøre rengjøring av sluket mer vanskelig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Nærmere kontroll må gjøres.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Det er ingen dokumentasjon om det er fuktsikret inne i sisternekassen til toalett. Det er montert innebygget sisterne mot rom hvor det ikke kan byttes eller fikses inne i sisternekasse.





1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Rommet er nyere enn 5 år. Det ble ikke boret hull i veggen. Dusjen (våtsonen) ligger mot yttervegg og soverom.
Det ble fuktmålt med pigger i fra kjelleren rundt sluket. Der var det ingen forhøye verdier av fukt.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vinskap.
Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

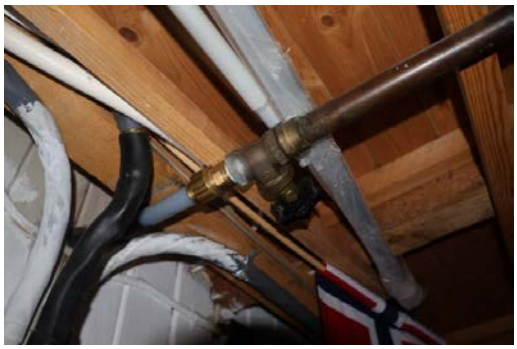
Beskrivelse

Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Det var ikke stoppekran inne i leiligheten. Stoppekran er montert i felles gang inn fra kjellerdør til fellesarealet.
Varerør til vannrør i kjøkkenbenken må tettes i overgang. Enten med moffe eller fuges. (Må gjøres).
Vvbereder ble ikke sjekket. Ikke tilgang.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Stakeluke synlig i kjellerbod. Avløpsrør er byttet inne i leiligheten.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte må monteres på vaskerom. Elektrisk vifte er montert i bad og kjøkken.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpen virket ok. Eier opplyser om at viften er rengjort inni.
Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

• Eldre varmepumper virker, men har mindre effekt enn nye. De gir av og til mindre strømsparing enn nye. Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggetiden i 2005. Eier har ikke papirer på det elektriske anlegget.
Diverse eldre elektrisk i kjelleren. Det anbefales å ha en gjennomgang med el-kontrollør av hele det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.
I kjelleren er det ikke tilstrekkelig brannsikret mot fellesareal eller andre leiligheter.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensrør må det påregnes at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• 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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av stein og mur. Ingen vesentlige sprekker i grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør er av eldre dato. Det er avløpsrør inne i boligen som er byttet, men videre i gulvet ut til felles anlegg er de eldre.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

Kommunen har av og til oversikt over hvor utvendige kraner er. Det er ikke sjekket. Det er usikkert om det er utvendig stoppekran. Jeg kunne ikke sjekke det. Eldre vann og avløpsrør kan føre til at de tetter seg eller bryter sammen. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er krav til rekkverk på begge sider i utvendige trapper.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

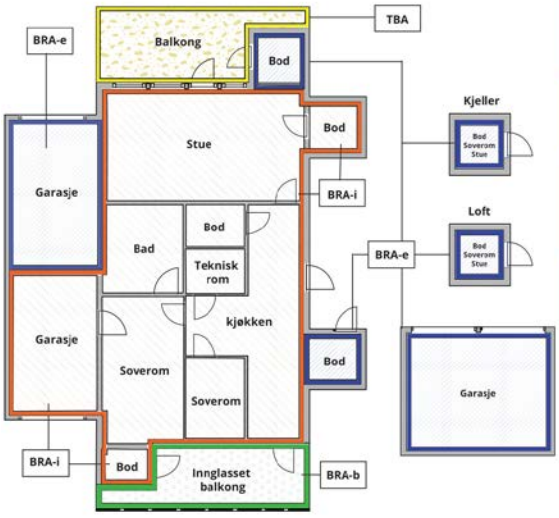
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	112			112	8
Kjeller	50			50	
SUM	**162**				**8**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, wc/vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, trapperom		
Kjeller	Trapperom, gang, bod, bod 2, gang 2, bod 3, bod 4, tv-stue		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. 2 stk balkonger på 4 m2.
Terrassen i hagen er felles. Den er på 20 m2.

Tidligere eier har slått sammen 2 leiligheter. I kjelleren er det som var leilighetenes boder nå integrert i leiligheten. Det er dør fra gang i kjelleren ut til fellesareale.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning etter ombygging 26.4.2005.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendig/utvendig vedlikehold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Emilie Hagen Peersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1088		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oddernesveien 32

Hjemmelshaver
Peersen Emilie Hagen, Kydland Torje Benestvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i leilighetsbygg på Nedre Lund, Kristiansand.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.11.1939	Og etter ombygging. 4.10.2005	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.04.2005		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Papirer/bilder på utførelse av badet.	20.03.2024	Sjekkliste godkjent av Jarle Tryfoss	Gjennomgått		Nei

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ambita

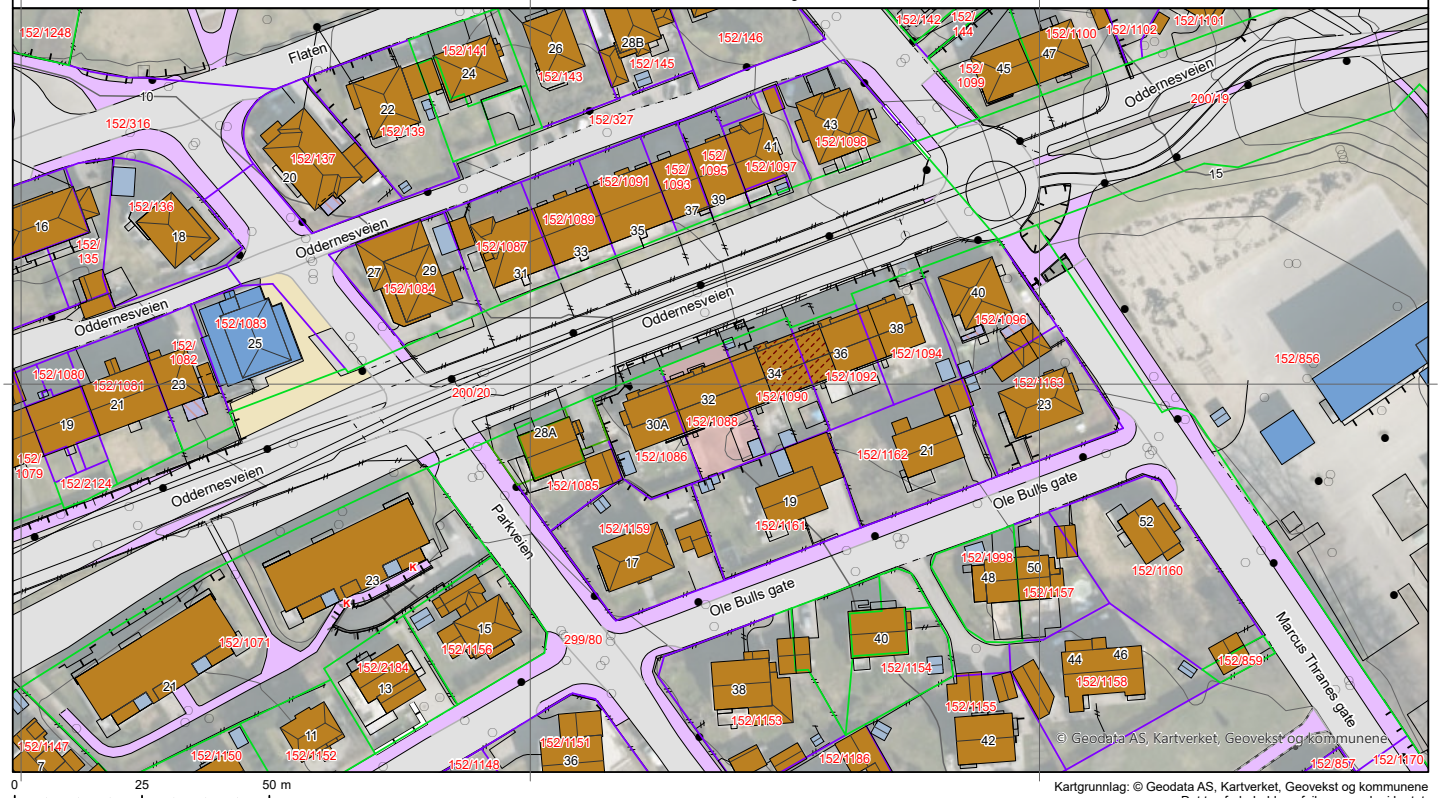
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/1088/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

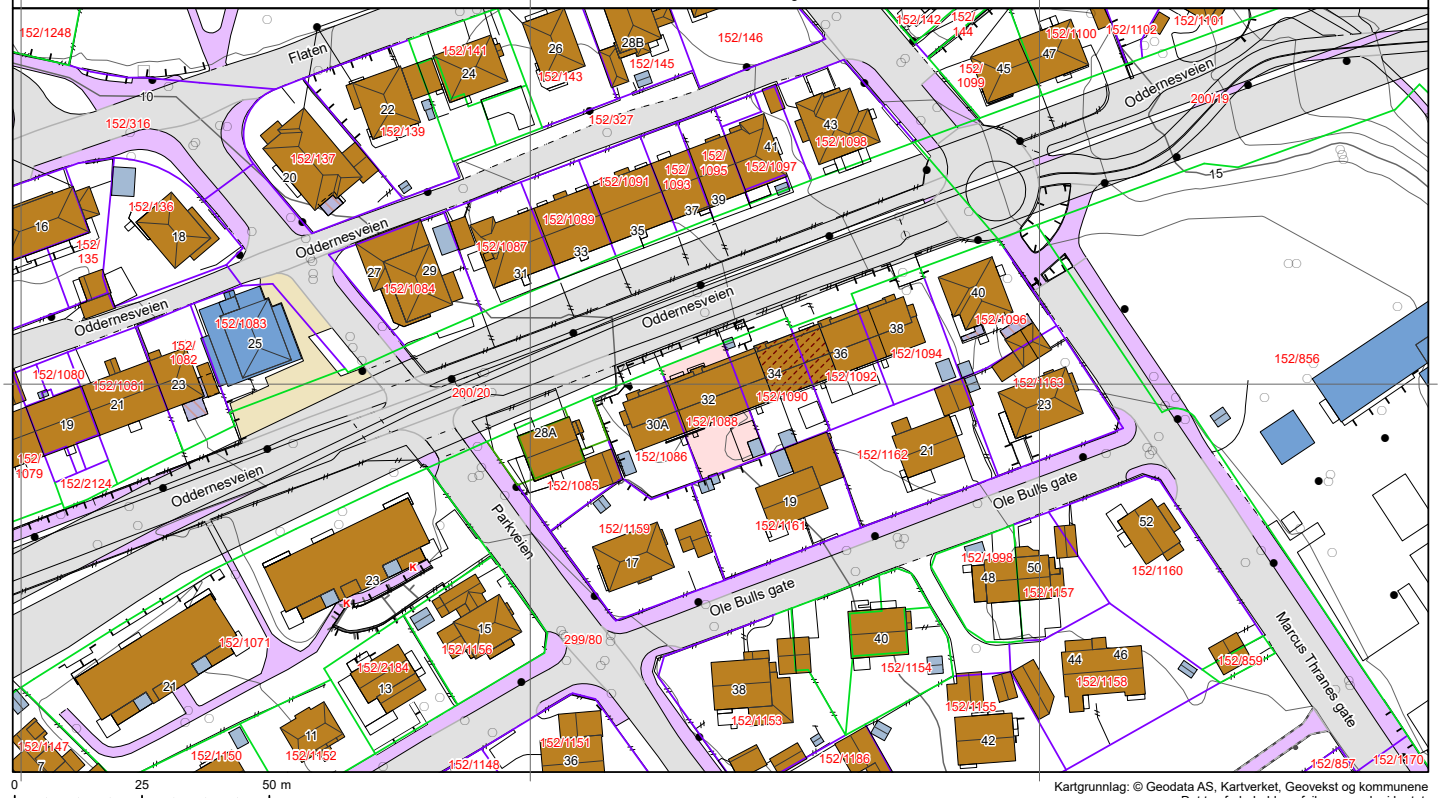
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/1088/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

Adressepunkt

K Kulturminne - punkt

N Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Oddernesveien 32

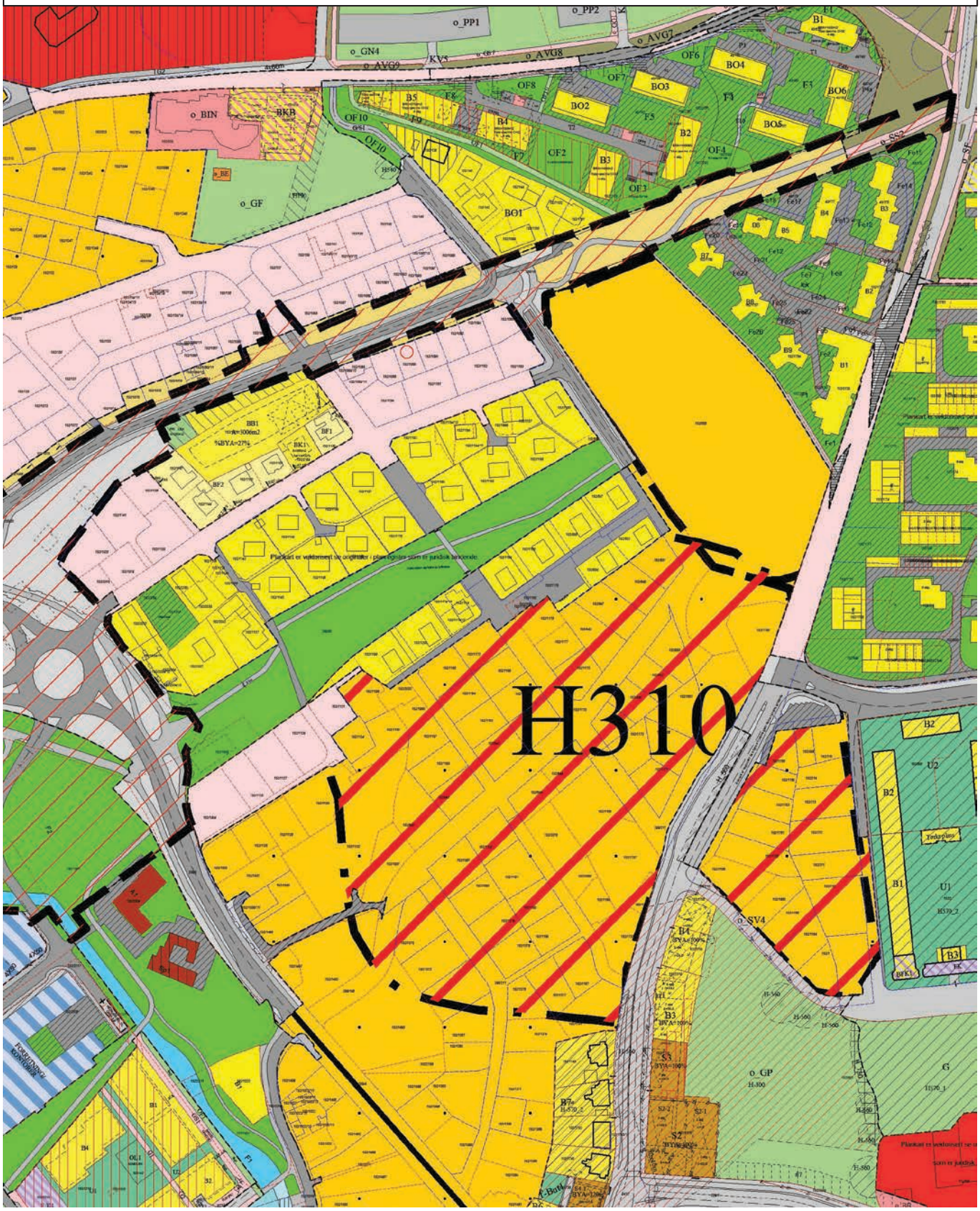
Dato: 13.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINSPLAN FOR D
ODDERNESVEIEN, NY BRO O
OG TILLIGGENDE AREALE

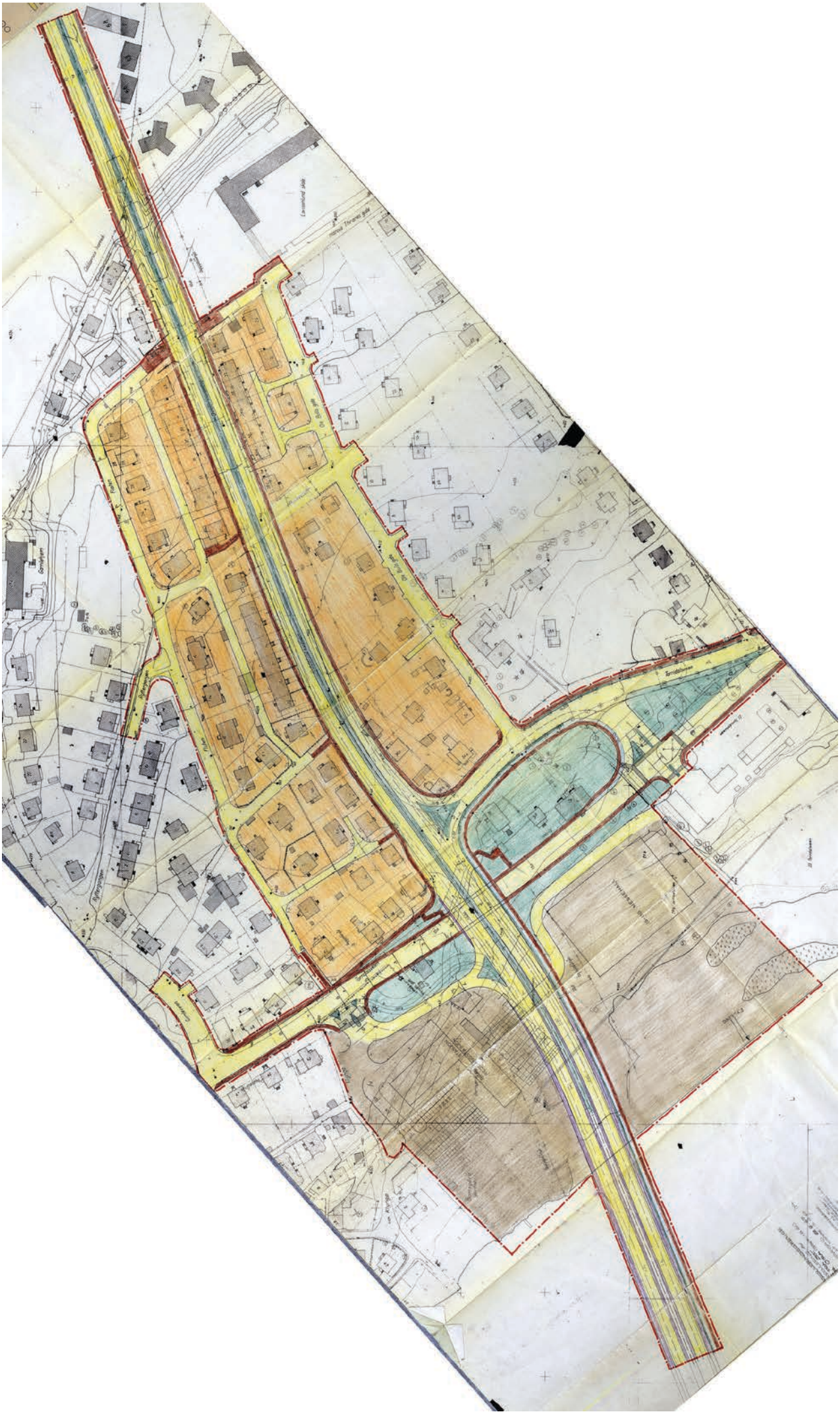
BYPLANKONTORET 6-12-
REVIDERT 15-3-

VEIER.
FORTAU.
SYKKELSTI.
BANKETT.
GRÖNTAREAL, RABATT, GUARD RAI
BOLIGOMRÅDE

KOMM. DER. TET
001801 10.8.70
PL.

KOM
000


OFFENTLIGE FORMÅL.
REGULERINGSGRENSE.
BYGGELINJE.
FYLKESMA
— UTBYG
Delo



136-436

Dagbok nr. 2181 1939.
Kristiansand byskriverembede

Erklæring.

Undertegnede eier av Oddernes Ringgate no. 30a og Oddernes Ringgate no. 32 i Kristiansand S. erklærer herved at den felles brandgavl mellem begge eiendommer, skal i tilfelle huset brenner eller rives tilhøre det gjenstående hus. Denne erklæring tinglyses som heftelse på begge eiendommer.

Kristiansand S. 12/7 1939.

Olav Byrem Thorvald Andås.

Til vitterlighet:
Knut Kjøsland
Johan Roland

For tinglysingen kr. 6.-
Ført inn i dagboken ved
Kristiansand byskriverembede
som nr. 2181 den 19 juli 1939.
Ført inn i grb. bl.
~~personregistret.~~
~~Hoftelser anmerkes mot kr. 2.-~~
~~Anmerkes.~~

T. Dietrichsen
kst.

Kristiansands Bygningsvesen.

Færdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Hr Tho Gundås

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 32

Oddernes Ringgate

Bånningshus

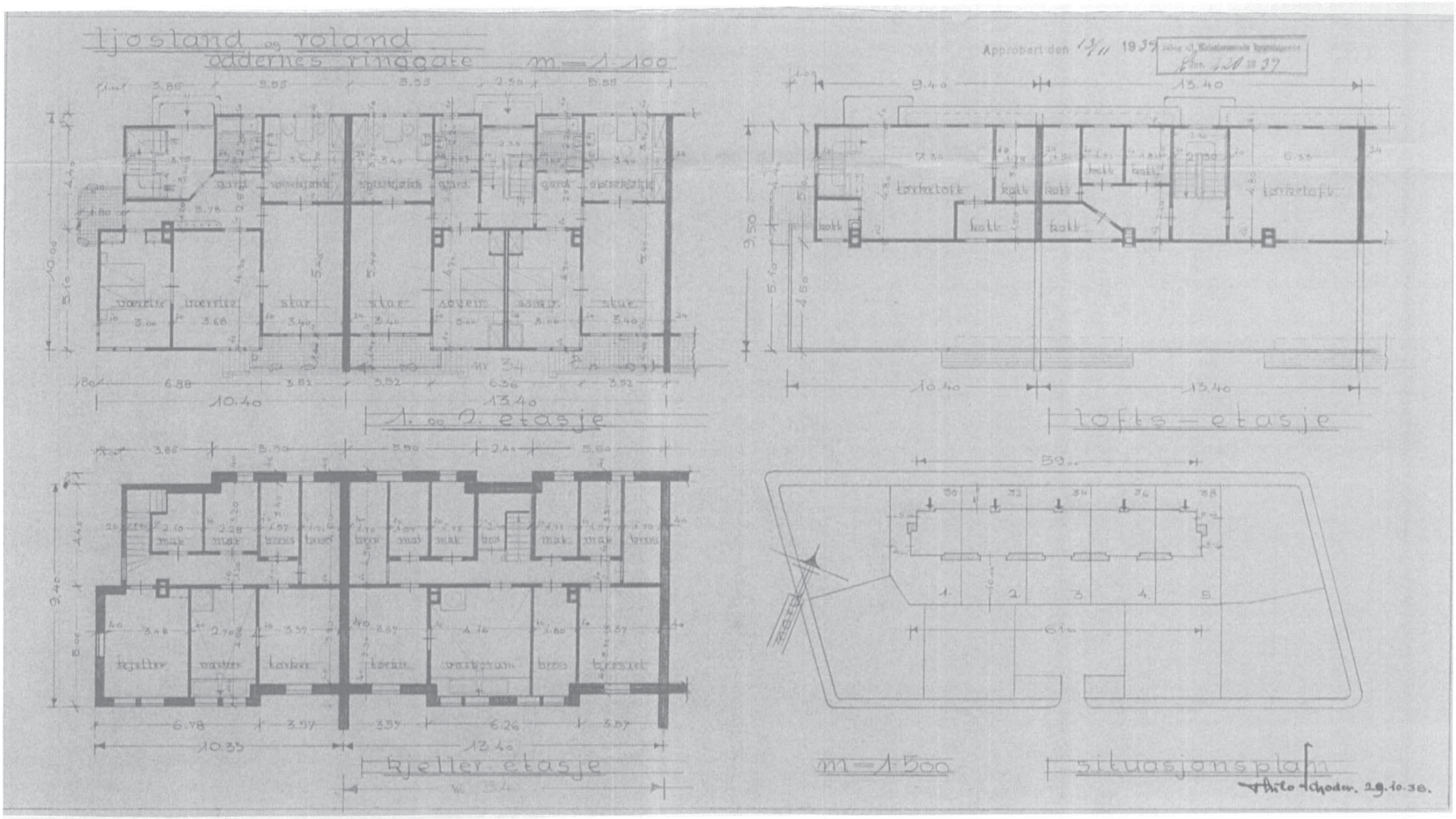
er lovmedholdig utført.

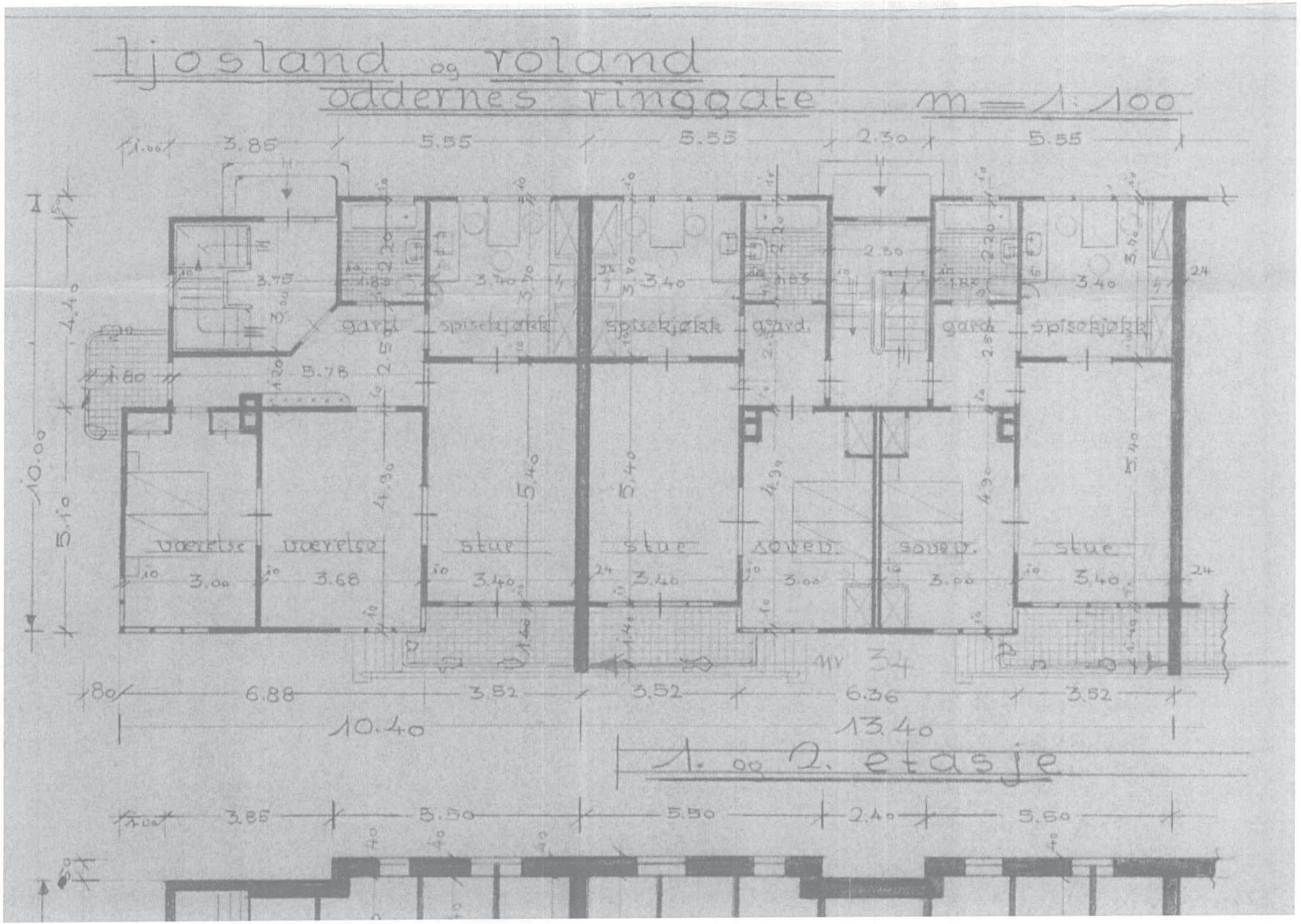
Kristiansand den 16de November 1939

Helge Olsen

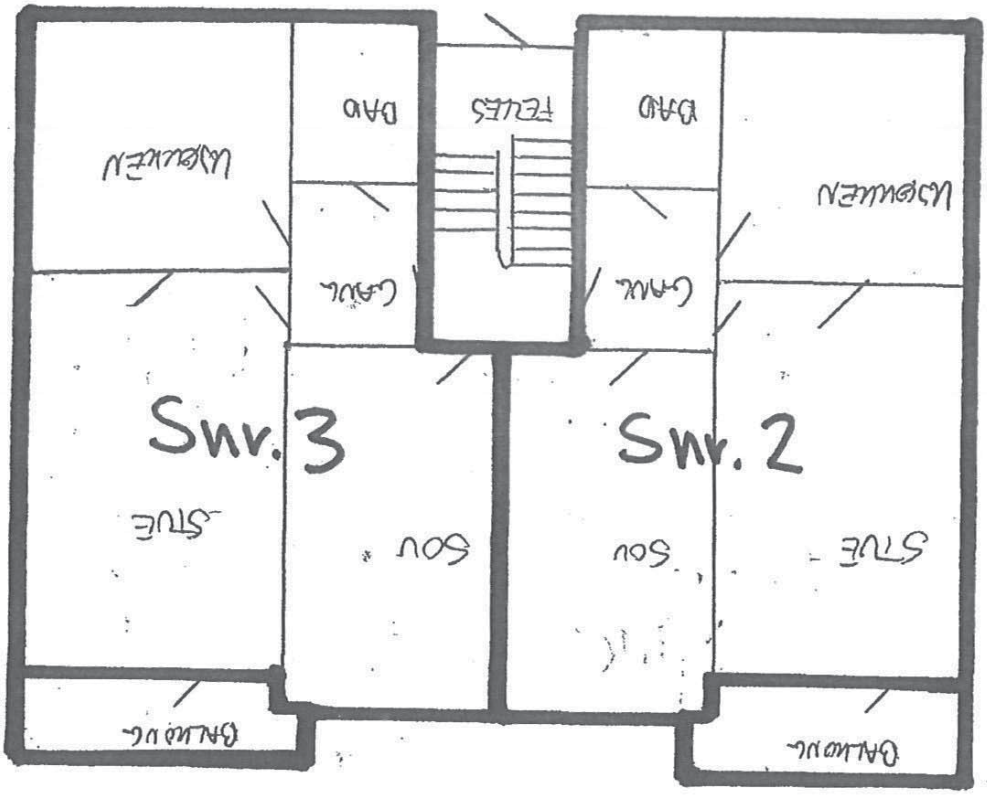
bygningschef.

H. Jørgen Hansen


tjostand og roland
oddernes ringgate m = 1:100
1. og 2. etasje
kjeller etasje
m = 1:500
situasjonsplan
loftsetasje
Approbert den 13/11 1939
10.40
13.40
9.40
6.88
6.56
6.78
3.57
6.26
10.35
59.00
61.00

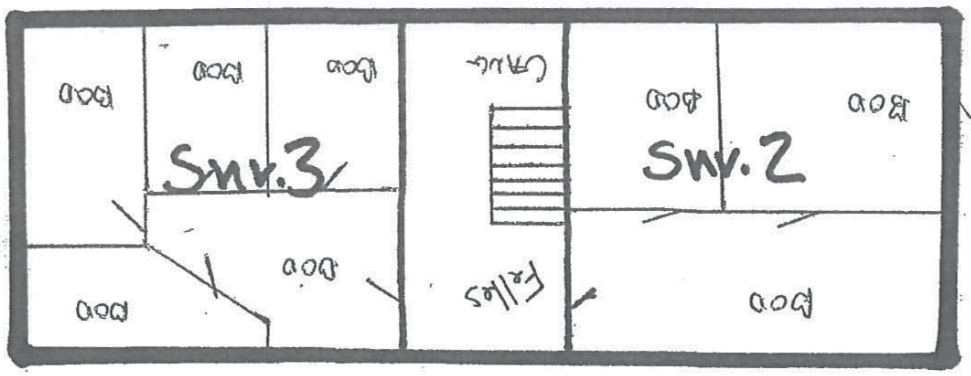

ljosland og roland
oddernes ringgate
m = 1:100
gard
spisekjøkk
spisekjøkk
gard.
gard
spisekjøkk
værelse
værelse
stue
stue
SOVED.
SOVED.
stue
6.88
3.52
3.52
6.36
3.52
10.40
13.40
1. og 2. etasje

Oddernesveien 32
2 etg.
M1:100



SIDE 3 AV 4

Oddernesveien 32
Loft
M1:100



SIDE 4 AV 4

KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Valdal Byggtjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200503584-4	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato:04102005

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	ODDERNESVEIEN 32	Eiendom:	152/1088/0/0
Tiltakshaver:	Trond Moi	Adresse:	Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22
www.kristiansand.kommune.no

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

Org.nr.: NO 963296746 MVA

KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Valdal Byggtjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200503584-2	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato:03052005

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95b>.

Byggeplass:	ODDERNESVEIEN 32	Eiendom:	152/1088/0/0
Tiltakshaver:	Trond Moi	Adresse:	Bergstien 14B, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c, f, og 95b godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 28.04.2005 ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes om sammenføyning av 2 leiligheter til 1 leilighet, samt innredning av boligrom i kjeller. Ombyggingen gjelder 1 etasje og ½ kjelleren.

Det er ikke behov for nabovarsling av denne saken.
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Det søkes om sammenføyning av 2 leiligheter til 1 leilighet, samt innredning av boligrom i kjeller. Ombyggingen gjelder 1 etasje og ½ kjelleren. Nytt bruksareal for denne leiligheten blir på 157 m² .

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Oddernesveien m/områder Godkjent 10.08.1970. Formål: bolig.

Estetiske krav:

Det foretas ingen utvendige endringer på bygget.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Mindre endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":
Valdal Byggtjeneste AS, gebyr kr. 280,-

Bico Bygg og Innredning AS, gebyr kr. 280,-

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 3500,- + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr.560,-,. Totalt kr.3600,- må innbetales. Det er gitt 10% rabatt for enkle tiltak. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

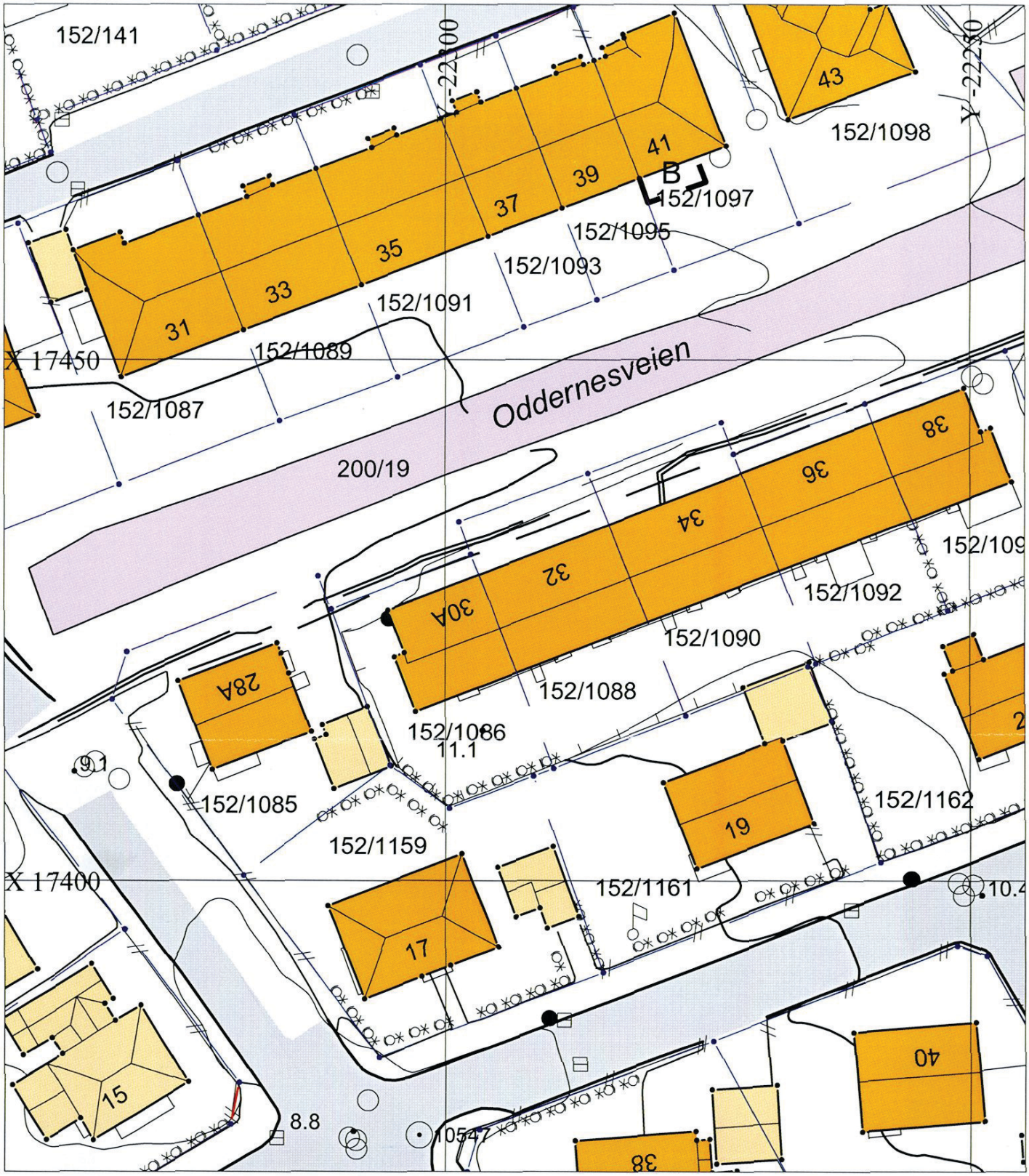
Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



KRISTIANSAND KOMMUNE SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30	**FORENKLET SITUASJONSKART** FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER	
Gnr.: 152	**Bnr.: 1088**	**Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Oddernesveien 32		**Sokkelhøyde:**

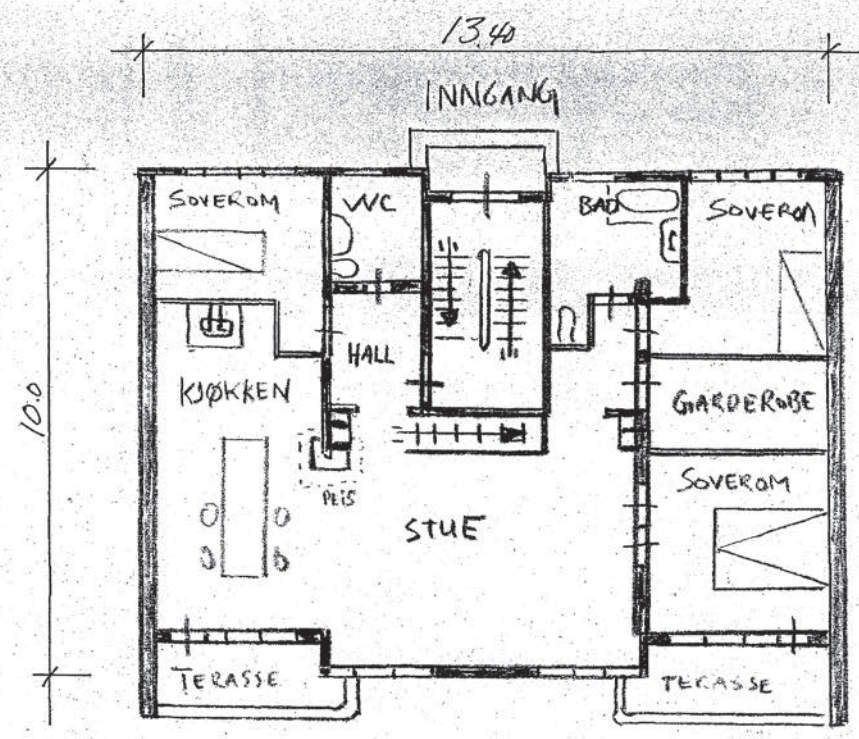
N

Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:500
Dato: 17/02/05
Sign.: Peder Dalen
PDF - fil

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

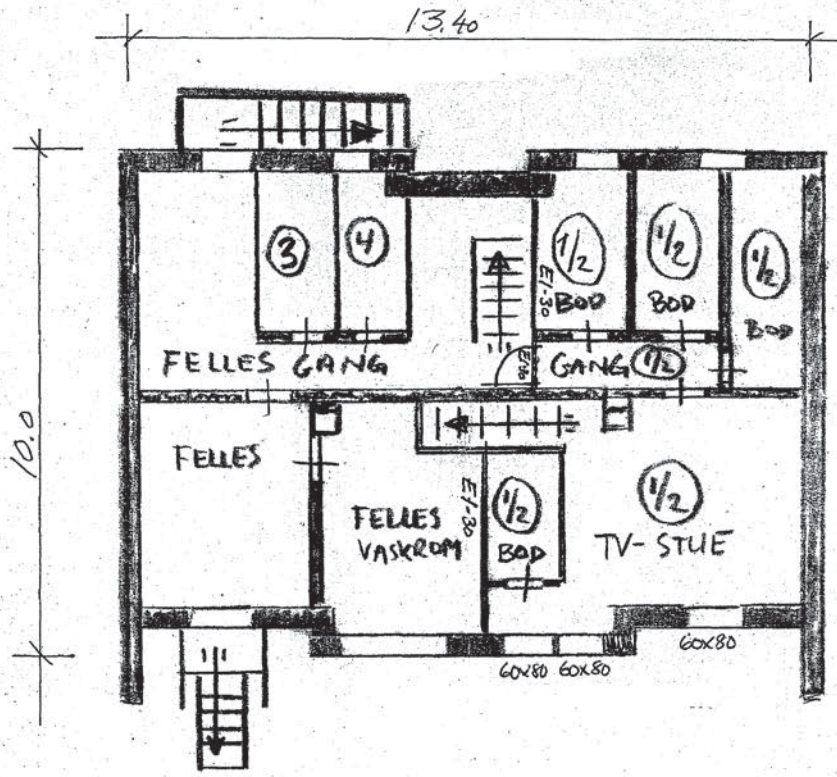


ODDERNESVEIEN 32

PLAN 1. ETG

M 1:100 26.04.05

E-1



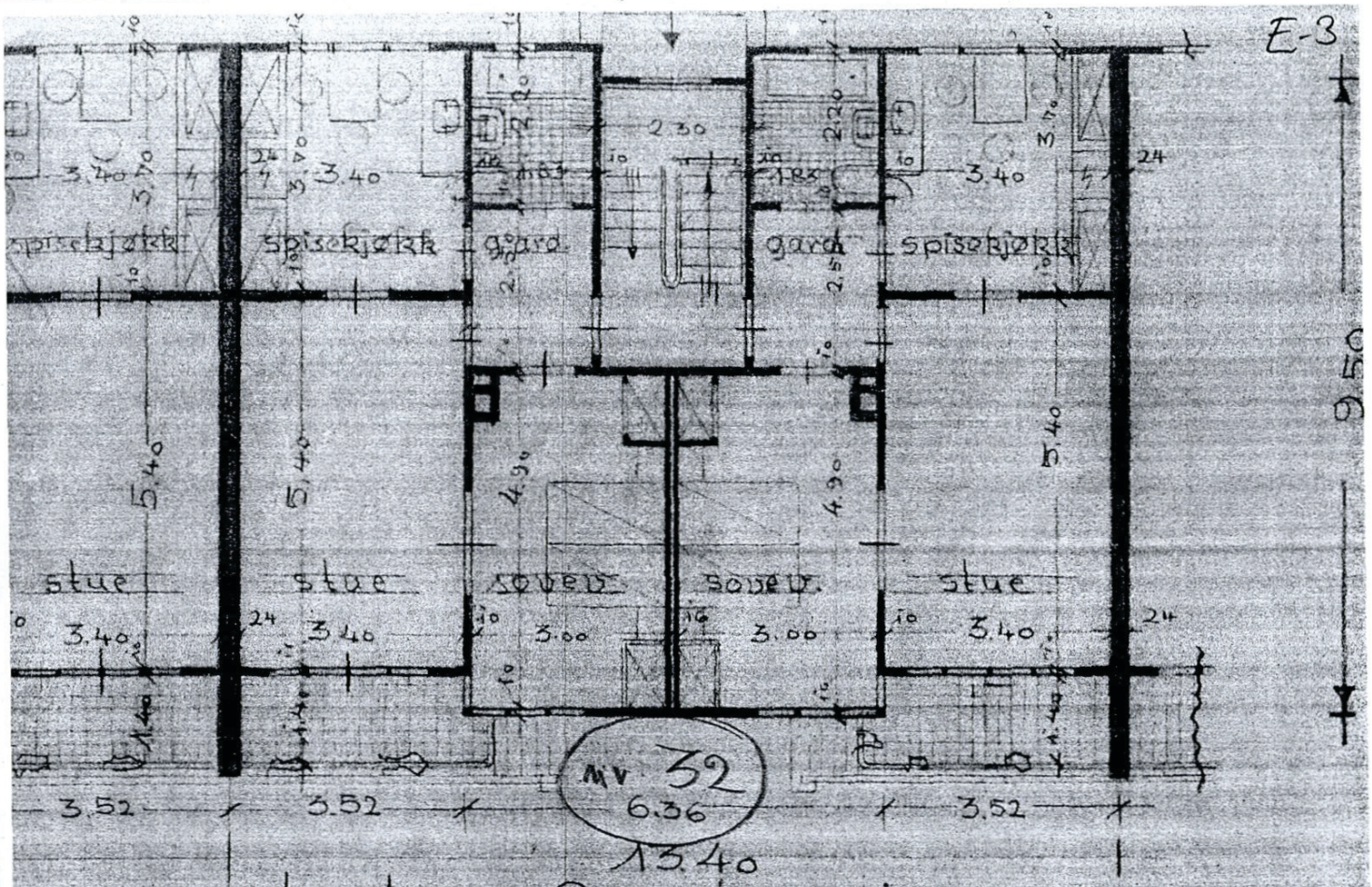
ODDERNESVEIEN 32

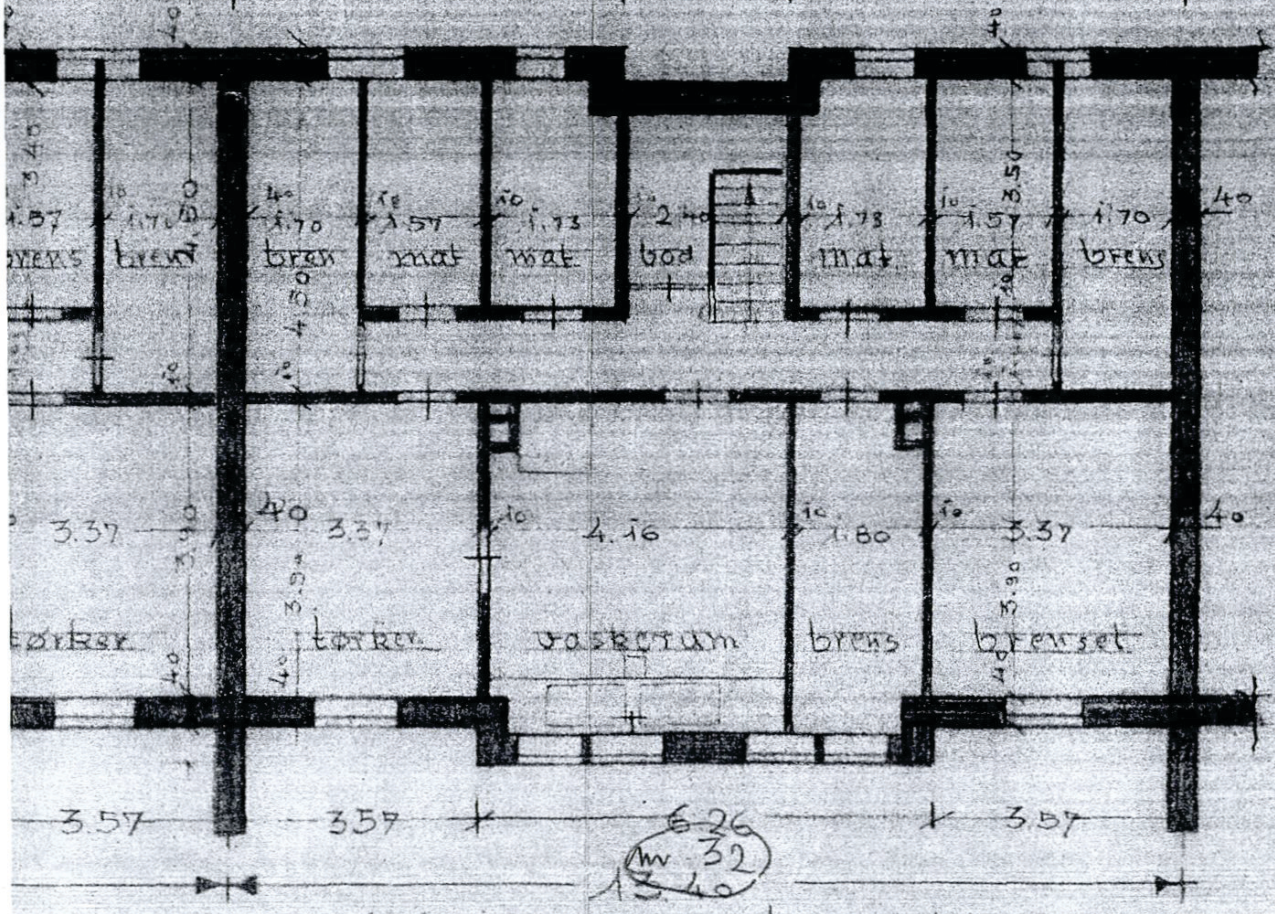
PLAN KJELLER

M 1:100 26.04.05

E-2

E-3


spisekjøkk
spisekjøkk
gang
gang
spisekjøkk
stue
stue
sovev.
sovev.
stue
MV 32
6.36
13.40
1. og 2. etasje


bad
mat
mat
mat
bad
tørker
tørker
vaskerom
bad
bad
MV 32
13.40
kjeller-etasje

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ODDERNESVEIEN 32

Vedtatt i årsmøte
den 01. oktober 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Oddernesveien 32, og har gårdsnummer 152 og bruksnummer 1088 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.2005.

Sameiet består av tre boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Lading av elbil skal kun gjøres gjennom ladepunkt. Seksjonseiere som ønsker ladepunkt må bære kostnadene til dette fullt ut. Dette inkluderer om nødvendig forsterkning av sameiets fellesstrømforsyning eller selve infrastrukturen.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Hver seksjonseier forplikter seg til å betale fellesutgiftene månedlig.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ingen varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Alle seksjonseierne samtykker til at det kan fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

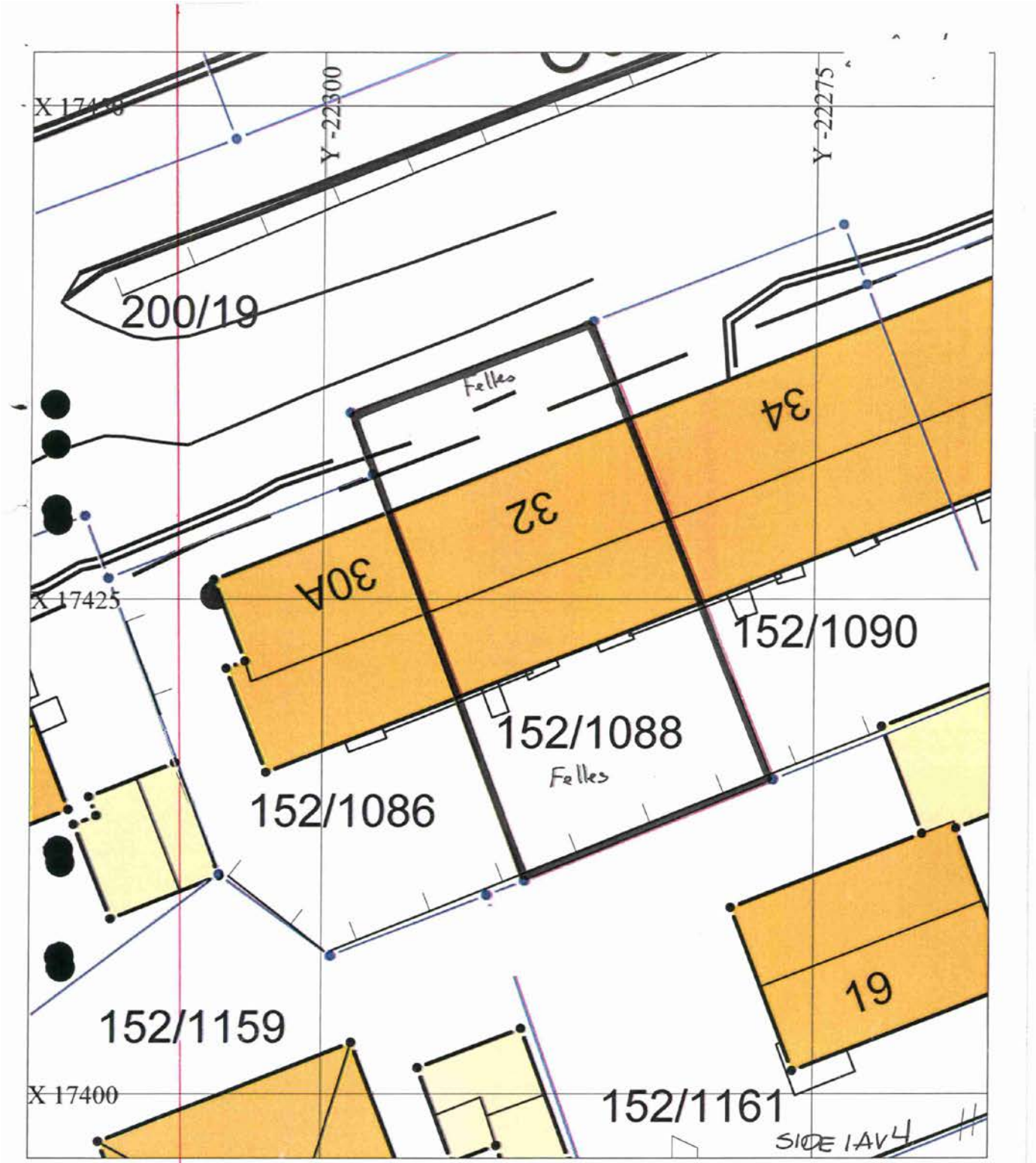
Dato:

Sted:

Morten Lauvrak
Underskrift - Morten Lauvrak (H202)

Moi
Underskrift - Trond Moi (H101)

Maren Oustad Torve
Underskrift - Maren Oustad Torve (H201)



KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 152 **Bnr.: 1088** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: **Oddernesveien 32** **Sokkelhøyde:**

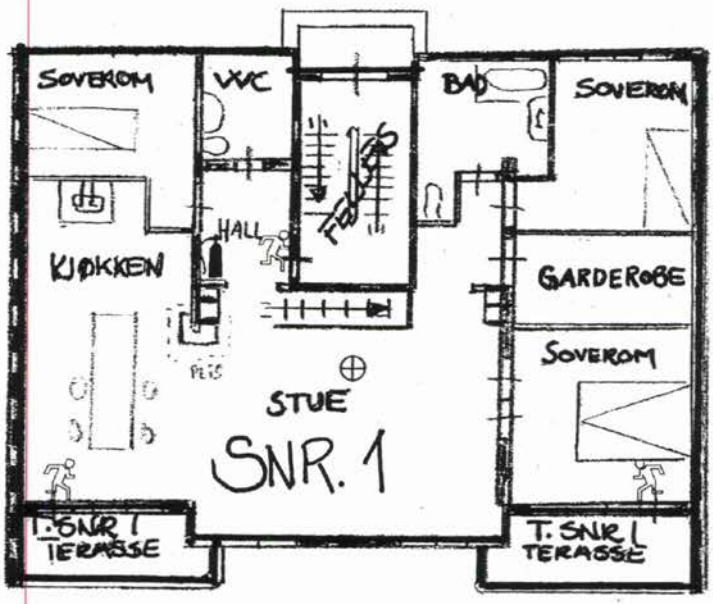
N

Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:250
Dato: 22/11/04
Sign.:
PDF - fil

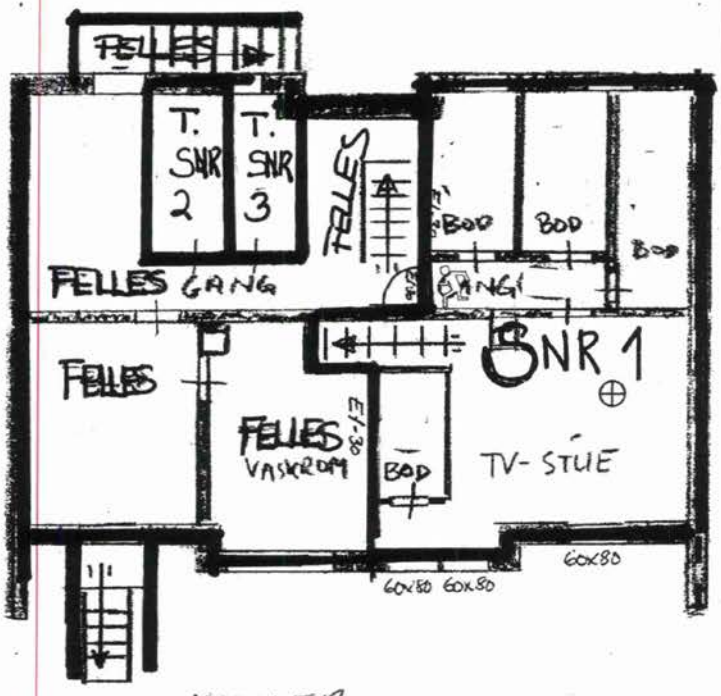
Kvalitet eiendomsgrenser:
Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

BYGGEBESKRIVELSE for: Oddernesveien 32, T. Moi



1. ETG



KJELLER

Tegnforklaring

Branncelle EI 30 m/dører EI 30	
Etasjeskille EI 30	
Rømningsdør	
Rømningsvindu	
Røykvarsler	
Husbrannslange	
Brannsl.apparat 6 kg.	

SIDE 2 AV 4

VALDAL byggtjeneste as
Valdal byggtjeneste as
Gyldenløves gate 34
4614 Kristiansand
Telefon: 38 07 16 40
Telefaks: 38 07 16 41
E-post: firmapost@valdal.no

Statens vegvesen

Referat

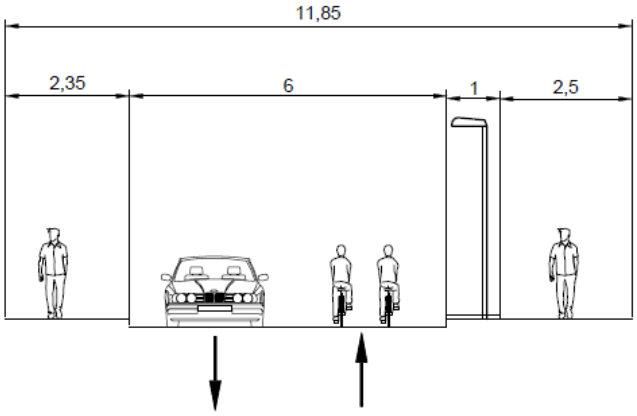
Dato:	01.07.2026	**Saksbehandler:**	Øystein Aalen
Tid:	15:00 - 17:00	**Tlf saksbeh.**	41635642
Referent:	Øystein Aalen/Stian Stordalen	**Vår dato:**	02.07.2026

E18 Oddemarka-Tordenskjolds gate, sykkelstamvei; Møte ang Oddernesveien 30-38

Møtenr:	1
Sted:	Statens vegvesen, Prosjektkontor, Banehaven 2
Møteleder:	Øystein Aalen
Til stede:	Fra Kristiansand kommune: Gro Solås, Elin Aabel Bergland Fra Statens vegvesen: Stian Stordalen, Øystein Aalen Fra Oddernesveien 30-38: Stine E. Pedersen, Eva Hasle, Wiktoria Habiera, Gunnar Skaar, Vetle Rødbakk, Morten Lauvrak, Terje Kydland, Tor Kydland, Maren Oustad Torve, Ane Tollerød Fosse, Janni L. Severinsen.
Kopi til:	Fyll inn

Punkt	Sak	Ansvar/ Frist
1	**Generelt og formål med møtet** Statens vegvesen (SVV) har utarbeidet planprogram, som nå ligger til høring, og varslet oppstart av reguleringsplanarbeid. Planprogrammet og annen info ligger på prosjektets hjemmeside: https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18oddemarkatordenskjoldsgate/ Formålet med møtet: - SVV orienterer om planprosessen og de løsninger som foreslås - Få innspill og synspunkt fra beboerne i Oddernesveien 30-38	
2	**Planprosess og framdrift:** Statens vegvesen har kunngjort oppstart av reguleringsplanarbeid juni. Høringsperiode planprogram 10. juni-28. august. Åpent møte 17.august. Brev utsendt til alle hjemmelshavere. Alle kan sende inn merknader. SVV vurderer merknadene, lager oppsummering og kommer med forslag til kommunen. Vurderer om merknadene skal innarbeides i reguleringsplanen. Ferdigstiller forslag til reguleringsplan januar 2027. Kommunal behandling 2027. Offentlig ettersyn av forslag til reg.plan før endelig vedtak.	

3	**SVV sin situasjonsbeskrivelse og forslag for Oddernesveien**: I forbindelse med prosjektet hvor E18 ble lagt i tunnel under Oddernesveien, ble det avholdt skjønn til fastsetting av erstatning for eiendomsinngrepene som var en konsekvens av vegomleggingen. I avhjemlet skjønn fra Kristiansand Byrett den 26. oktober 1998 er det inntatt en setning om at saksøkeren «vil anlegge parkeringsplass for saksøkte». Tilsvarende formulering går igjen i skjønnet for alle eiendommene som er del av Schoder-rekka. I etterfølgende korrespondanse mellom Statens vegvesen og Kristiansand kommune er det funnet dokumenter som viser at det skal etableres reservert parkeringsplasser i gata for Oddernesveien 30-38. SVV har bekreftet dette i et brev til beboerne 07.05.2004, og parkeringen er skiltet i gata i dag. Utover dette finnes ingen dokumenter som sier noe mer om rettighetens omfang, og verken SVV eller beboerne har funnet noen formell avtale som formaliserer parkeringsrettighetene. Statens vegvesen forsøker å lete frem ytterligere dokumentasjon som kan belyse rettighetens omfang og utstrekning, blant annet ved å be om innsyn i rettsboken fra skjønnet. Svar på innsynsbegjæringen har foreløpig ikke kommet. SVV påpeker at mye har skjedd etter at gata ble ombygd i 2004: • vedtatt at sykkelstamvei skal ligge i Oddernesveien • Sykkeltrafikken øker, og skal øke mye framover. • Stor andel el-sykler og el-sparkesykler med høy fart • Dagens parkering er uheldig for trafikksikkerheten: - skaper en smal gate og begrenser framkommeligheten - hindrer sikt - rygging • Oddernesveien har blitt en strekning hvor det har skjedd en del ulykker. (SVV har kun oversikt over ulykker som er registrert på legevakt/sykehus). • Mye fremmedparkering (og bompenger på Oddernesbrua) • Bosone-parkering skal innføres. Da forsvinner alle fremmede biler som i dag parkerer i gatene. Det blir mye lettere å finne parkeringsplass for beboerne. SVV foreslår i planprogrammet (kap. 5.1.2) at all parkering i Oddernesveien skal fjernes, og gata får tverrsnittet som vist på neste side. Biler og syklister skal benytte kjørebanen og fotgjengere bruke fortauet. Tilsvarende normalprofil er bygd i Rådhusgata, og det fungerer godt.	

	Nytt normalprofil, Alt:1 (Gate uten parkering)  I tillegg foreslås Oddernesveien å bli envegskjørt (mot øst) for biler, mellom Parkveien og Marcus Thranes gt/Flaten.	
4	**Synspunkter fra beboerne:** Det er svært viktig for beboerne å beholde sine parkeringsplasser som i dag, og de mener at det er små ulemper for trafikksikkerheten. Beboernes tolkning av skjønnet og etterfølgende forhold er at de har fått en evigvarende rett til parkering i gaten som nyter erstatningsrettslig vern. SVV må avklare alle forhold rundt deres rettigheter. Beboerne mener det ikke er akseptabelt med endringer som medfører at de må kjøre rundt å lete etter parkeringsplasser i andre gater, og mener det må være mulig å få reservert egne plasser utenfor planområdet, f.eks. i Ole Bulls gt. Ang. trafikksikkerhet: beboerne mener det er mye verre rundt Joker-butikken. Her er det ofte farlige situasjoner, parkeringen der er til mye større ulempe og sikten er dårlig. Det er dessuten mange syklister som benytter fortauet i Oddernesveien. Stiller spørsmål ved om det virkelig skjer så mange ulykker i Oddernesveien. Ønsker å få tilsendt ulykkesrapport.	
5	**SVV og kommunen sine kommentarer:** Statens vegvesen ønsker å belyse rettigheten best mulig før vi konkluderer, og oppfatter at dette også er i tråd med innspill mottatt i møtet, hvor SVV ble bedt om å ta en grundig vurdering. SVV mener det er for tidlig å konkludere omkring denne rettigheten på nåværende tidspunkt. Det er da nødvendig å innhente mer dokumentasjon (dersom dette eksisterer) for å kunne tolke hvilken rettighet som er gitt til beboerne mtp. parkering. SVV jobber videre med dette og vil komme tilbake til beboerne med et svar når vi har gjort denne jobben. Både SVV og kommunen vil vurdere om det er mulig å reservere faste plasser i tilstøtende gater. Men det kan være en del juridisk som hindrer dette.	

	SVV er enig i at området ved Joker-butikken trolig er det viktigste området i Oddernesveien hvor det er behov for å forbedre trafikksikkerheten, og skal også se på tiltak der. SVV vil oversende ulykkesrapport, men oversendelse må avklares med transportøkonomisk institutt som har laget rapporten. Det er derfor ikke mulig å få oversendt rapporten før ferien. SVV anbefaler at beboerne sender inn merknad til oppstart av planarbeidet. Merknadsfrist 28.august. Husk å skrive inn saksnr. 25/70053. Skriv gjerne om behov og rettighet til parkering, evt ønsker om reservert parkering i tilstøtende gate, normalprofil som alternativ 1 (vist over) eller alternativ 2 med sykkelstamvei-standard? Hva er deres forslag til trafikksikre løsninger i Oddernesveien? Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål til SVV eller kommunen nå i høringsperioden.	

5.1.2. Delstrekning 2: Oddernesveien

Som konkludert i KU 2015 skal dagens trase i Oddernesveien benyttes. Løsningsprinsipper, tverrsnittet og detaljert utforming skal avklares i reguleringsplanarbeidet.

Parkering vil være et tema i reguleringsplanarbeidet. Statens vegvesen mener at hensynet til trafikksikkerhet og framkommelighet for både gående og syklister tilsier at all parkering må fjernes fra Oddernesveien. Gata er for smal for både parkering, biltrafikk og sykkeltrafikk i begge retninger. Dagens gateutforming vil skape trafikkfarlige situasjoner når det blir en sterk økning av sykkeltrafikken.

Blant parkeringsplassene som foreslås fjernet er 16 parkeringsplasser som er reservert som egen parkering til Thilo Schoder - husene (Oddernesveien 30-38). Parkeringen er i henhold til en avtale mellom kommunen og Statens vegvesen inngått i forbindelse med bygging av E18 Oddernestunnelen. Dette skal ses nærmere på i reguleringsplanarbeidet.

Kristiansand kommune arbeider nå med innføring av bosone-parkering i dette nabolaget. Da vil det bli slutt på fremmedparkeringen og god plass for parkering i de tilstøtende gatene. Fjerning av parkeringsplasser vil være en liten ulempe ved at det blir et lengre stykke å gå mellom bolig og parkeringsplass enn i dag. Men avstanden er fremdeles såpass liten at det må kunne anses som akseptabelt. Det vil bli tillatt med korte stopp for av- og pålessing utenfor boligene. I reguleringsplanarbeidet vil konsekvenser bli vurdert og saken bli drøftet med beboerne i Schoder-husene og avklares da.



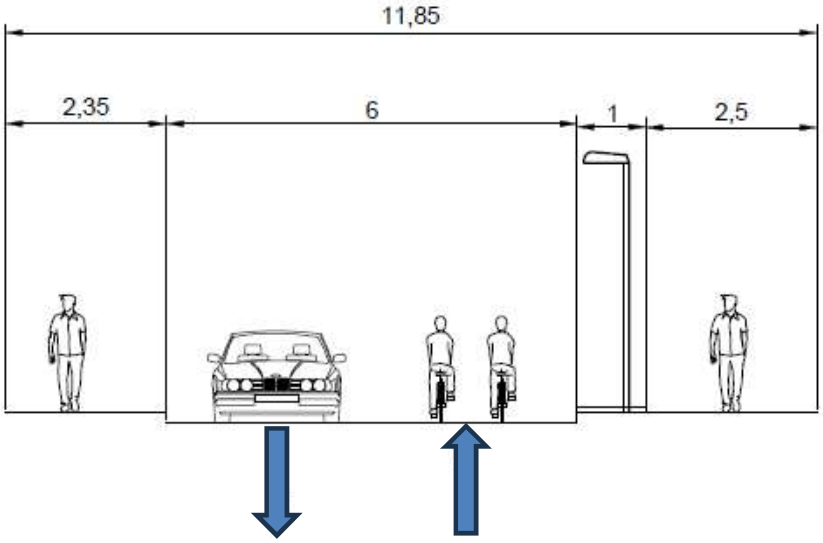
Figur 20. Forslag til trafikkregulering i Oddernesveien. All parkering fjernes. Røde piler viser kjøreretning for biler. Syklister benytter begge kjøreretninger i Oddernesveien. Innkjøring fra rundkjøringen til Ole Bulls gate blir stengt, og atkomst blir via Marcus Thranes gate og Parkveien. Kun utkjøring blir tillatt.

Det foreslås også envegsregulering av Oddernesveien fra Parkveien og ut Flaten som vist på figuren over. Dette vil skape en ryddigere og mer oversiktlig trafikksituasjon, spesielt i krysset mellom Oddernesveien og Flaten, der mange skolebarn ferdes. Utenom dette legges det ikke opp til andre endringer i kjøremønsteret i Oddernesveien.

I krysset mellom Oddernesveien og Parkveien foreslås å endre løsningene for parkeringen ved Joker-butikken slik at vi unngår at biler rygger ut i Oddernesveien (sykkelstamveien). Løsninger for dette vil bli avklart i reguleringsplanarbeidet.

I Oddernesveien er det to ulike alternativer for utforming av normalprofilet:

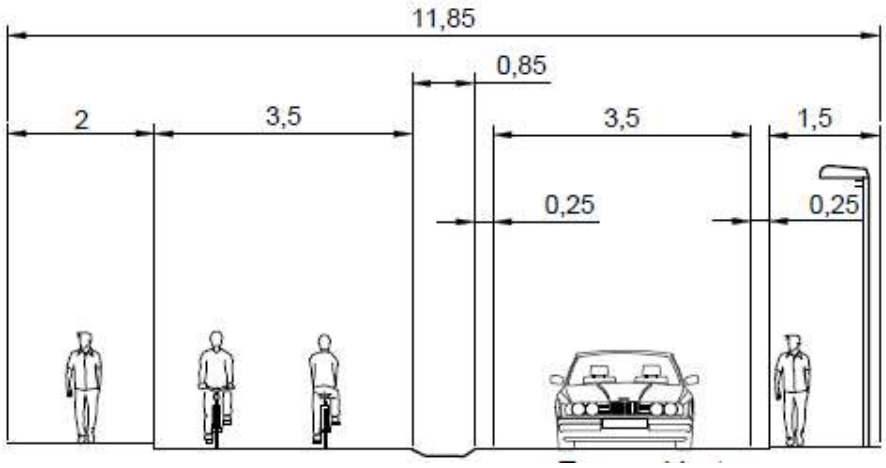
Alternativ C1: Boliggate med blandet trafikk
Dagens normalprofil beholdes. Kantstein, drenering og belysning kan beholdes som i dag. Noen endringer og fjerning av gatesteinsbelegg. Syklister og biler benytter kjørebanen. Fotgjengere benytter fortau. Saktegående sykkeltrafikk benytter fortau, på gåendes premisser. (Dette er tilsvarende løsning som nylig er bygd i Rådhusgata). Parkering vil ikke være tillatt. Stopp vil være tillatt for av- og pålessing.



Figur 21. Normalprofil, alternativ C1 i Oddernesveien.

Alternativ C2: Sykkelstamvei i Oddernesveien.
Gata bygges om. Det etableres sykkelstamveg med total bredde 5,5 m som beskrevet i kommunedelplanen for sykkelekspressveg. Sykkelstamveien legges langs sørsida av Oddernesveien, mens det bygges smal kjøreveg med fortau langs nordsida. Det bygges et skille mellom sykkelbanen og kjørebanen med belegningsstein. Dreneringen må endres, slik at overflatevannet samles i renna med belegningsstein.

Dette normalprofilet krever en ombygging av gata. Framtidig vintervedlikehold av smalt fortau (høyre side på figur 22) vil være vanskelig.



Figur 22. Normalprofil, alternativ C2 i Oddernesveien.

I høringen av planprogrammet bes om tilbakemelding på hvilket av de to alternativene som skal bygges, med begrunnelse.

5.1.3. Delstrekning 3: Torridalskrysset

Konsekvensutredning:
I KU 2015 ble det ikke utredet trasevalg i delstrekning 3. Som nevnt i kap. 1.2. må det derfor lages en konsekvensutredning som del av reguleringsplanarbeidet. I konsekvensutredningen skal benyttes samme metodikk som i KU 2015. For nærmere utdyping av metodikk og utredningstema vises til KU 2015. Følgende tema skal utredes for traseene B1, B11, B2, B3 og B4 vist på fig. 18:

1. Framkommelighet og trafikksikkerhet:
- Lengde på strekningen
- Antall kryss og avkjørsler mot bil
- Konflikt gående /syklende
- Horisontalkurvatur
- Stigning
- Invitasjon til fart.

2. Reiseopplevelse:
- Opplevelse av trygghet
- Effekt av biltrafikk (støy, støv, eksos)
- Synsinntrykk av landskapet

3. Miljøtema/landskap:
- Terrenginngrep, estetikk, påvirkning av landskapet
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Nærmiljø og friluftsliv

enova

Energiattest



Adresse **Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369531**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300188246**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **1088**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **196,76**

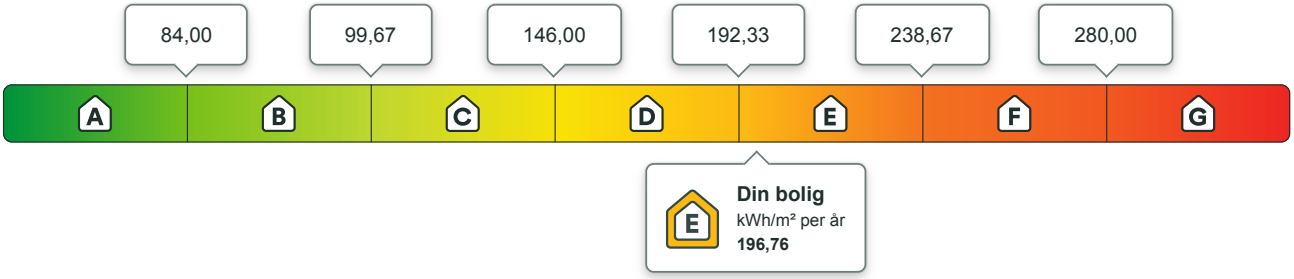
Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 038,69	**160,26**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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.Kjøl - 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldende fra januar 2020

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 salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og felles-anlegg for TV, herunder parabolantenner 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, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuge**r medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, 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, fast-montert tørkestativ samt andre faste utearrange-menter 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 elbil** 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Oddernesveien 32, 4630 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 1088, snr. 1 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	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



Eiendomsmegler Norge

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