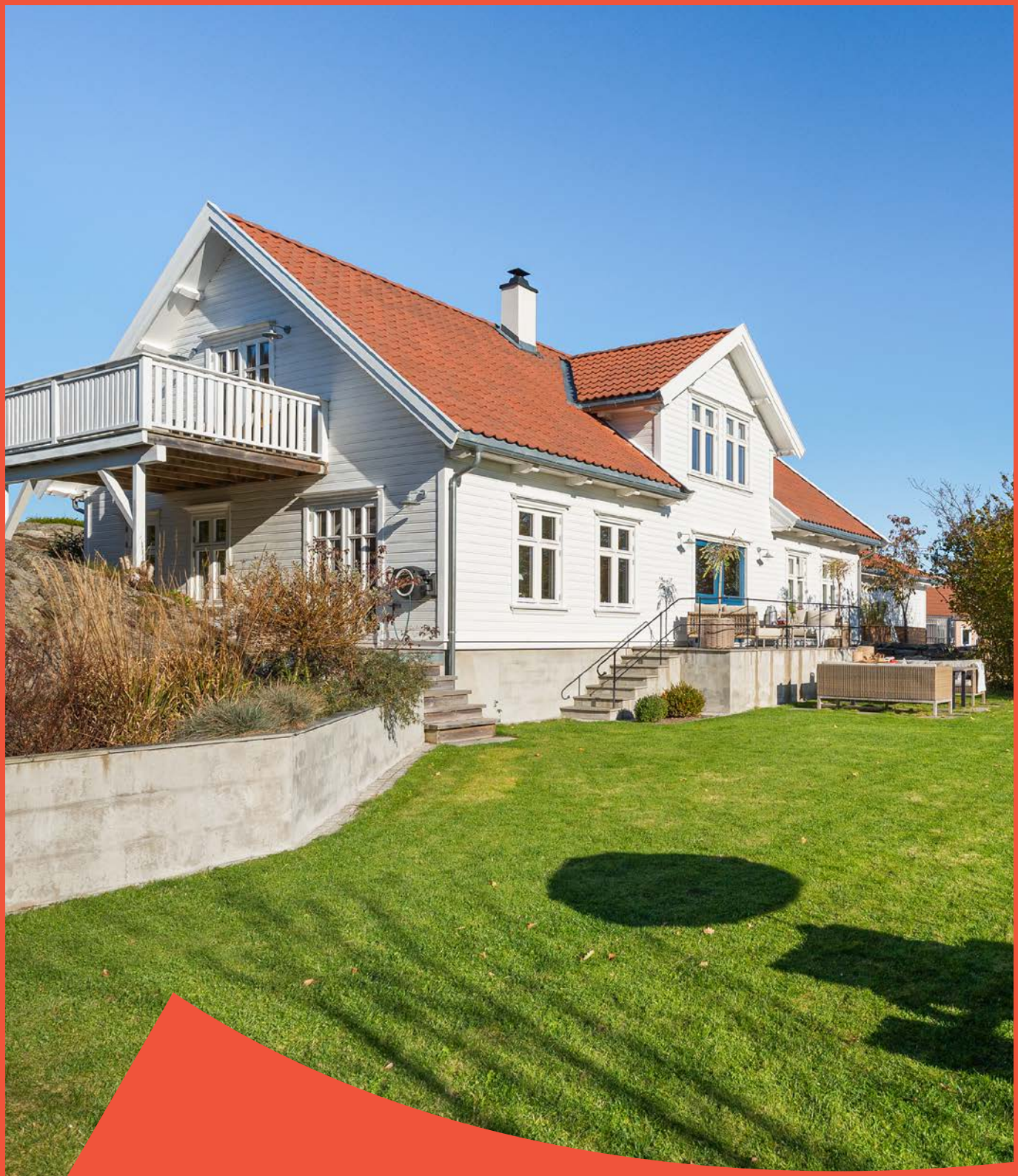


Onnerveien 31,
4625 FLEKKERØY

Prisantydning: kr 7 490 000,-

Eiendomsmegler Norge



Vakker nyere (2021) enebolig i klassisk stil! Kakkelovn | Idyllisk, stor og solrik hage! Blindvei. Dobbelgarasje og låve

Adresse
Onnerveien 31, 4625 FLEKKERØY

Område
Flekkerøy

Prisantydning
kr 7 490 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 201 m²
BRA-e: 77 m²
BRA Total: 278 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2021
Soverom: 4

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1427 m²

Omkostninger: kr 206 340,-
Totalpris: kr 7 696 340,-
Formuesverdi: kr 765 939,-
Kommunale avgifter: kr 16 916,- per år



Kristoffer Munksgaard
Eiendomsmegler

Tlf.: 41 73 73 73
Kristoffer.Munksgaard@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Sentrumsveien 27,

38 02 22 22



Onnerveien 31,
4625 FLEKKERØY

Boligen har en idyllisk beliggenhet i blindvei med direkte tilkomst til gå- og turstier. Den er bygget i klassisk sørlandsk stil med fokus på detaljer i utformingen og fremstår som moderne og med høy standard. Her er alle valg gjennomtenkt som også vises i alt fra materialvalg til gjennomføring. Det er flotte uteområder samt brostein og skiferheller i gårdsplass, smijernsrekkverk og ytterdører i accoyatre.

Innendørs finner du kvaliteter som vannbåren gulvvarme, plassbygget trapp og hyller i stue, kakkelovn (2025) og et påkostet kjøkken med integrerte hvitevarer.

Boligen inneholder følgende:
1.etg: entre, toalettrom, vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning, garderobe, hovedsoverom, samt bad.
2.etg: loftsstue, kontor, 3 soverom, bad, boder
I tillegg medfølger det en låve og dobbel garasje

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 5, bnr. 6
i Kristiansand kommune.

Innhold
Eneboligen går over to plan og inneholder følgende planløsning:
1.etg: entre/hall, toalettrom, vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til terrasse/hage, garderoberom, hovedsoverom, samt bad.
2.etg: loftsstue med lesekrok og utgang til terrasse, 3 soverom, innvendig bod, bad, samt kontor og innvendig bod (Godkjent som del av stuen)
I tillegg medfølger det en stor og romslig dobbel garasje, samt en eldre låve.

Det er mindre endringer i plantegning i 1. etasje i forhold til opprinnelige godkjente tegninger. Det er tegnet inn et soverom i stuen som ikke bygget, samt at det er satt opp en vegg mellom gang og stue.
I 2. etasje er det etablert en liten bod/kott som er godkjent som del av soverom. Kontor og innvendig bod er godkjent som del av stue. Trappen opp er flyttet litt slik at gangen oppe er en del av trappegang.

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

Standard
Velkommen til en idyllisk beliggende enebolig med tilhørende stor tomt, låve og dobbel garasje. Eiendommen er presentert av Kristoffer Munksgaard for Eiendomsmegler Norge. Eiendommen ligger i landlige omgivelser, men likevel i gang- og sykkelavstand til det du trenger i hverdagen som barnehage, skole, fritidsaktiviteter, dagligvarebutikk og kollektivtransport. Fra eiendommen har du gode solforhold og naturskjønn utsikt! Eneboligen ble oppført i 2021 med påfølgende oppgraderinger av uteområdene i tiden etter det. Du finner flere flotte uteplasser med skiferdekke, smijernsrekkverk og trapp til hagen. Naboen har sauer beitende, og sommerstid beiter det kuer på jordene lengre nede. Like ved finner du en gangsti som tar deg direkte ut på nydelig tursti til Ansteins Fyr og videre til det store løypenettet på Vesterøya på Flekkerøy.

Boligen holder en høy og moderne standard og fremstår som pen, gjennomtenkt og svært delikat.

Eneboligen ble oppført i 2021 og nåværende eiere har vært opptatte av å ta vare på byggeskikken som var tidligere hvor de bla. har valgt pølsekledning, firerammede vinduer, ekstra detaljer rundt vindusomramning mm. Tofløyende ytterdører av accoya med en gammel fargekode hentet fra Jotun. Langs gavlsiden av boligen er det laget en terrasse som strekker seg til inngangspartiet og som følger fjellet. Her er det blitt plass til en sittegruppe. Det er lagt varmt og kaldt vann i utekran som du finner på begge sider av boligen.

Låven er eldre og har bruk for vedlikehold i årene som kommer. Den har av nåværende eiere blitt brukt til lagring og låvekino for barna. Den er i dårlig forfatning, men har til nå hatt tett tak. Rør for vann/kloakk/strøm ligger under grus i låvens gavl.

I 2024 fikk nåværende eier Vesterøya Maskin til å lage vei inn til låven, som fungerer som lagring av båt vinterstid og ekstra parkeringsplasser sommerstid. Det er ellers gode parkeringsmuligheter på grus, eller utenfor den doble garasjen.

Velkommen inn! I entreen/hallen er det store gulvfliser på 120×120. Det vannvarme i alle gulv i boligens 1.etg., foruten i bod under trapp, samt på loftsstue/bod/kontor og bad i boligens 2.etg.

Vaskerommet har tilsvarende flis som i entre, og innredning fra Sigdal hvor vaskemaskin/tørketrommel er satt i "riktig" arbeidshøyde og ventilasjonsanlegg er skjult i høyskap Det er forøvrig en større, svært praktisk vask i innredningen. Med tilkomst fra entreen finner du et smart toalettrom med vegghengt toalett, samt baderomsinnredning med bollevask, vegghengt vask og speil over. Skapdørene skjuler et "hemmelig rom", hvor det er god lagringsplass under trappen. Der finner du bla. varmtvannsberedere, samt klesoppheng mm.

Videre inn finner du en åpen stue/kjøkkenløsning med naturlig avdelte soner hvor du kan være mange! Det er integrerte høytalere i himlingen i stuen og på kjøkkenet, i tillegg til på begge bad.

Legg merke til de dype vinduskarmene som tømrer har laget på mål, samt belistningen rundt vinduene og gulvlistene. Gulvlistene ble funnet i den tidligere boligen som stod her og nåværende eiere har fått et lokalt høvleri til å gjenskape de gamle listene. Videre inn finner du kjøkkenet hvor nåværende eiere har beholdt de gamle tømmerveggene som fantes i eksisterende bolig. De ble heist ut, så ble det støpt nytt dekke og de ble deretter heist tilbake av kranbil.

Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren Sigdal med dobbeltmalt innredning i samme fargekode som veggene ellers, samt benkeplate fra Scan Granitt i dekton som du kan sette varme gryter og kjeler direkte på. De gamle tømmerveggene som er fra 1800-tallet er tatt vare på og har ingen annen funksjon enn at de er fantastisk vakre! Legg merke til at innredningen ikke går helt vegg-til-vegg, slik at du kan se tømmeret hele veien ned til gulvlistene. Du finner integrerte hvitevarer som planlimt platetopp med integrert vifte, touch-open oppvaskmaskin, samt

fullt kjøleskap fra kvalitetsmerket Gaggenau. Forøvrig integrert stekeovn og mikrobølgeovn, samt avsatt plass til fullt fryseskap. Legg merke til hyllen i enden av kjøkkenøya som er svært praktisk! Den er spesialbestilt og rommer plass til tallerkener og glass (tåler tung vekt) - helt skjult for gjestene ved spisebordet, men lett tilgjengelig i det daglige. Benkeplaten i dekton ved vasken er spesialkuttet og tilpasset tømmerveggen (som ikke er helt rett), og det er valgt ekstra dybde slik at du kan ha beholder til en Quooker kran dersom ønskelig. Vasken er nedfelt i samme materiale (dekton) som benkeplaten.

I "foreldresonen" finner du et garderoberom, hovedsoverom, samt eget bad. I garderoberommet er det satt opp garderobe innfelt i veggen. Hovedsoverommet er av god størrelse med tilkomst med dør fra begge sider. Ved den ene siden av sengen er det satt opp lader til telefon, med lading uten kabel. Det er lagt opp strøm på motsatt side dersom ny eier vil ha tilsvarende lader der (bak sengegavl).

Badet i 1. etasje som er av god størrelse. Det er downlights i himling i entre/hall, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, garderoberom og bad i boligens 1.etg. Badet har lekre, store 120×120 terrazzoflis på gulvet og i dusjsonen. Her finner du et vegghengt toalett, dobbel vask med vegghengte armaturer, samt dobbel dusj! Det er gjennomgående armaturer fra Tapwell i "brushed nickel" foruten kran på vaskerom. I dusjsonen er det innfelt en sjampoohylle, samt en dusjsluk som tar lite oppmerksomhet. Takdusj med regndusj!

I boligens 2.etg. tar den ekstra brede trappen deg til et rapo hvor du må velge side. Tar du til høyre kommer du til loftsstua hvor du finner en skjønn lesekrok, kontor, samt en innvendig bod. I lesekroken er det bestilt en spesialtilpasset sittepute i møbelstoff lagd av en møbeltapetserer. Legg merke til teglsteinen som er plassert på pipen i loftsstuen. Den er møysommelig hentet fra det gamle huset som stod her tidligere, pusset og satt kjærlig tilbake. Den bærer med seg litt av historien til det som har vært. Terrassedøren tar deg ut til en terrasse med ettermiddags- og kveldssol. Kontoret har egenlagd benkeplate som går fra vegg til vegg med god plass til hjemmekontoret.

Tar du til venstre i trappen vil du komme til "sovesonen" hvor du finner 3 soverom, innvendig bod, samt bad.

Soverom nr. 2 er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeløsning, samt plass til lek! Det er spesialbestilt vindusskjerming med liftgardiner produsert av Sømrømmet med møbelstoff fra Slettvoll. Soverom nr. 3 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt plass til garderobeløsning om ønskelig. Soverom nr. 4 er innredet til et koselig barnerom. Her er det også satt inn en dobbeltseng (180 cm bredde), med tilhørende nattbord er det også god plass til lek!

Vegg i vegg med soverom nr. 4 finner du en praktisk innvendig bod med skuffeoppbevaring i samme materiale som kjøkkeninnredningen fra Sigdal.

Badet er delikat innredet og har et fantastisk rundt badekar fra Copenhagen Bath! Det er satt inn ekstra varmtvannsbereder så du kan fylle det helt opp! Ellers er det god oppbevaring i baderomsinnredning fra Sigdal, dobbel vask, dusjnisje og toalett. I himlingen på badet er det satt opp høytalere som styres via telefon. Systemet nåværende eiere har kan kjøpes etter nærmere avtale. Høytalere på begge bad, samt i stue/kjøkken medfølger. I dusjen er det regndusj med takdusj og innfelt sjampoohylle.

I den doble garasjen er det satt opp kjøkkeninnredning fra Ikea med rikelig oppbevaringsplass. Det er automatiske portåpnere og el-bil lader. Det medfølger 1 el-bil lader, dog er det mulighet for å ha to el-bil ladere, hvor det er lagt opp elektrisk kurs til 2 stk. ladere.

Areal
BRA - i: 201 m²
BRA - e: 77 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 278 m²
TBA: 44 m²

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

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

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

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 118 m²

2. etasje
BRA-i: 83 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje

36 m²

2. etasje
8 m²

Låve
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 45 m²

Byggemåte og tilstandsrapport
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 Lossius Takst AS den 04.02.2026, 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:
Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.
Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 2021
UTVENDIG
Bygning oppført i tre over grunnmur av pusset Leca og støpt plate mot grunn. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Luftet saltakkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler i tre tekket med betongtakstein. Undertekke av Taktro og diffusjonsåpen duk. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Malte sidehengslede korsvinduer malte karmer og rammer av tre med 2-lags glass. Boligen har to doble ytterdører i Accoya-tre, plassert henholdsvis ved hovedinngang til entré og utgang fra stue/kjøkken. Videre er det etablert dobbel balkongdør med utgang fra stue på gavlvegg, balkongdør med utgang fra loftstue, samt ytterdør med direkte tilgang til vaskerom. Ytterdørene har karmer og rammer av tre. Boligen har veranda, terrasser, plattinger og trapper mellom/på ulike nivåer, utført i trekonstruksjoner og skiferbelagt betong

INNVENDIG
Furugulv eller fliser på gulv. Malte slette vegg- og takoverflater av gips. Innslag av vegger oppført i tømmer fra opprinnelig bygning som stod på eiendommen tidligere. Etasjeskille/bjelkelag av tre. Støpt dekke mot grunn i 1. etasje. Boligen har tretrapp mellom etasjer. Profilerte malte kompakt/tredører som innvendige dører.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier i loftsetasje. Åpnings bredde i vindu er under 50 cm. og sum av åpnings bredde og åpnings høyde er under 150 cm. Det er ikke montert rekkverk i nederste del på innvendig trapp.
- En av de utvendige trappene mangler rekkverk.
- Det mangler håndløper på en side av vegg i øverste del av det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på veranda, platting er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk platting eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på taket.
Det mangler stigetrinn for feier

Innvendig > Overflater

Det er registrert solbleking og fargeforskjeller i gulvoverflater på områder som har vært tildekket av tepper eller annet fast inventar. Forholdet vurderes som kosmetisk og relatert til normal bruk og eksponering for sollys.

Det er registrert hul lyd ved belastning på flislagt dekke ved inngangspartiet. Forholdet indikerer mulig noe mangelfull understøttelse av flislaget. Mulig årsak vurderes å være at det støpte dekket ikke er tilstrekkelig fylt eller understøttet inn mot ringmur i området ved dørpartiet.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Nye bad, toalettrom og vaskerom i 2021. Vi har hatt fagfolk til det elektriske og til rørarbeidet. Murerarbeid er gjort av eier som har fagbrev (murmester) som egeninnsats. Uavhengig kontroll våtrom utført av Arkicon v/ Roger Kristiansen. Thomassen Rør AS, Flekkerøy Elektro

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

Nytt tak, reisverk, yttervegger, vinduer mm. i 2021. Utført av nåværende eier, samt faglærte (tømrer, byggmester) som vennetjeneste

8 Er det utført arbeid med drenering?
Vesterøya Maskin har planert, gravd, satt opp natursteinsmurer mm. før ny ringmur i 2021. Et støpt hjørne av ringmuren er fra 1970-tallet (denne var i god stand, og ble pusset tilsvarende ny ringmur). Det ble så lagt knotteplast inntil terreng. Vesterøya Maskin AS

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Nytt elektrisk anlegg i hele boligen utført av Flekkerøy Elektro i 2021. Nytt elektrisk anlegg ved oppsetting av garasjen i 2022 (strøm, el-bil lader, varmepumpe med luft til vann mm.).

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Nytt innvendig røropplegg ved bygging i 2021, samt luft til vann med vannbåren gulvvarme i de fleste rom i 1.etg., samt loftsstue og bad i 2.etg. Avløpsledning ut til kommunalt nett ble skiftet i ca 2020. Det er forøvrig lagt rør ut til vann/kloakk med tanke på fremtidig arbeid på låven, samt vannledning til et fremtidig utekjøkken i hagen ved låven. Thomassen Rør AS

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Nytt ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning utført av Breland Byggtjenester AS i 2021. Ellers vannbåren gulvvarme med varmtvannsbereder (kolbe) utført av Thomassen Rør AS.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Det ble satt opp ny pipe med leca ventipipe ved bygging i 2021. Ny kakkelovn satt inn i 2025 i regi av Varmefag AS.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Vi har hatt inn maur et par plasser de første årene. Det ble sprayet maurgift utvendig og maurene forsvant like fort som de kom

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Boligen har tilbygg og påbygg, godkjent av kommunen og ført opp i 2021. Arbeidene ble utført av fagfolk og som egeninnsats

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Det ble grovplanert, lagt radonduk klasse A, avrettet og satt grunnmur. Leca ringmurselementer. Deretter isopor og vannrør før støyp. Gamle tømmervegger ble heist ut, og deretter heist tilbake når grunnmuren var støpt. De har ingen funksjon annet enn historie. Gammelt listverk vi fant i den originale eneboligen ble tatt vare på slik at vi fikk høvlet nytt innvendig listverk tilsvarende det som fantes i boligen hos et lokalt høvleri. Ellers har vi forsøkt å bygge nytt i "gammel" tradisjonell sørlandsstil, hvorav Jotun ble kontaktet for å finne tilsvarene blå farge som på de eldre ytterdørene i Posebyen i Kristiansand.

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.

Følgende medfølger ikke:
Vegglamper, samt taklamper i trapperom, stue, spisestue og på hovedsoverom i 1.etg.
Knaggerekker i eik, og vegghylle på kjøkken
Arvet skap på hovedsoverom i 1. etg.
Stinghyller på vaskerom
Innebygde høyttalere medfølger, dog ikke selve høytalersystemet (plassert i bod under trapp). Det kan kjøpes etter nærmere avtale med eier.
Utvendige vannslangetromler, de lekker litt og er fjernet.

Bokhyller til barna, og hylle på barnerom kan fjernes og tas med dersom ny eier ikke ønsker disse.

Sandkasse utvendig i «båten» medfølger

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap (Gaggenau), samt stekeovn og mikrobølgeovn (Ikea) medfølger. Integrert fryseskap medfølger ikke.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at felles postkassestativ står på aktuell eiendom.

Selger opplyser om at det er "Skikkelig fine naboer i nr. 29 - de har sauer på jordet utenfor. De har også høner, gjess/ender og papegøyer som har vært veldig stas for barna. De inviterer oss gjerne inn til sauene, for å se på kyllinger eller når det er lamming. Det har vært veldig stas for guttene våre".

Det opplyses at selger er ansatt i Eiendomsmegler Norge AS, men at selger jobber ved en annen filial av meglerforetaket. Handelen omfattes således ikke av forbudet om egenhandel i eiendomsmeglingsloven § 5-3.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen ligger idyllisk til i naturlige omgivelser med en lun beliggenhet i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Den ligger landlig til, omgitt av vakker natur og med flott utsikt over grøntarealer. Like utenfor beiter det sauer, og på sommerstid beiter kuene på jordene nederst. Eiendommen har en solrik beliggenhet med sol fra morgen av, og har utgang direkte ut i hagen fra både kjøkken og spisestuen. Hagen er av god størrelse med plass til lek for store og små. Det er laget til en sandkasse, det er plass til trampoline og rutsjesklie.

Eneboligen er beliggende i et hyggelig boligområde på Vesterøy, litt før Åshavn. Det kort vei til vakre badeplasser, båthavn og flotte turområder og passer perfekt for den som liker friluftsliv, sjø og natur. Fra boligen er det en nydelig spasertur ut til Bergenesodden og "Ansteins Fyr". Flytter du hit vil du ha gang- og sykkelavstand til alt Flekkerøy har å by på, hvor du blant annet finner flere barnehager (Flekkerøy Barnehage, Solkollen Barnehage, Taremare Barnehage), barne- og ungdomsskole. Nederst i Onnerveien går lokalbuss med skoleskyss og ruter morgen og ettermiddag. Dagligvarebutikk (Kiwi) med post i butikk finner du midt på øya, samt frisør, cafe Pust og den populære sommeråpne Cafe Geitodden hvor de serverer kaffi, sandwich, pizza og is sommerstid.

Tomt
1427 m², eiet
Tomten er pent opparbeidet med bla. brostein, skiferheller, terrassedekke, samt flere plantebed og en større gressplen. Det er også klargjort med grus til en fremtidig hagestue/utekjøkken hvor det er lagt rør for vann/elektrisk i grunnen. Det er også lagt rør for vann, kloakk og strøm i grunn til en påtenkt påkobling av låven på sikt. Nåværende eiere har ikke byggesøkt ev. ombygging av låve eller oppføring av hagestue/utekjøkken.

Innkjørselen er opparbeidet med nydelige brostein, og natursteinsmurer. Mellom den dobble garasjen er det laget til et flott plantebed med en nydelig japansk viftelønn, som får en fantastisk blodrød farge. Det er også en vintergrønn hekk, samt plantet et japansk kirsebærtre som blir utrolig vakkert når det blomstrer rosa i mai.

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

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter på tomten. Parkering i dobbel garasje, hvor det medfølger 1 el-bil lader. For øvrig parkering til 2-3 biler på brostein i gårdsplass, 1 bil i innkjørsel til låven og ellers 2 biler ved parkeringsplass ved postkassestativet.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er kort kjørevei vei til både barnehage og barne- og ungdomsskole som ligger på ligger på Flekkerøy. For detaljert informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil eller kontakt megler.

ENERGI

Oppvarming
Eneboligen har luft til vann varmepumpe med vannbåren gulvvarme.
Vannvarme i følgende rom:
1.etg.: entre/hall, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, soverom/garderoberom, bad
2.etg.: loftsstue, kontor, innvendig bod og på bad
Panelovn på to soverom (barnerom)

Det er forøvrig en ny og flott kakkelovn av merket Gabriel, fra 2025, installert av Varmefag plassert i stuen i 1. etg. Denne er både flott og se på og gir god varme. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Oppgitt strømforbruk:
Juni 2025: 1 355 kWh
Juli 2025: 1 340 kWh
November 2025: 1 946 kWh
Desember 2025: 2 521 kWh
Strømforbruket er basert på 2 voksne og 2 barn, samt lading av 1 el-bil.
Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Lys grønn - C
Eiendommen har fått energimerke lysegrønn C. Se vedlagt energiattest i salgsoppgaven.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 765 939 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 063 757 pr 2024

Kommunale avgifter
Kr 16 916 pr

Info kommunale avgifter
Kommunale utgifter utgjør kr. 16 916 for 2025. Dette inkluderer eiendomsskatt på kr. 7 794,- Beløpet varierer etter forbruk av vann og avløp. Renovasjon kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger. Selger kan selv gå inn og beregnet pris på ønsket avfallsdunker og tømming på https://avfallsor.no/gebyrkalkulator/

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt på kr. 7 794 er inkludert i kommunale avgifter.

TV/Internett/Bredbånd
Det er fiber innlagt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på tilbygg og påbygg datert 03.02.2022. Dette er byggingen av alt det nye i boligen.
Det foreligger en ferdigattest på opprinnelig bolig fra

ca 1971 hvor ferdigattesten er datert 31/12-72.
Det foreligger ferdigattest for mur datert 18.01.2022
Garasjen er oppført i 2022 og er byggemeldt. Tiltaket er vurdert til å være unntatt kravet om søknadsplikt og ferdigattest.

Det foreligger ikke ferdigattest for låven. Det antas at låven er fra ca 1900 og det vil ikke være mulig å søke ferdigattest for tiltaket.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens byggeår er oppgitt til 2021 da hele boligens hovedtrekk og reisverk er fra 2021. Tømmerveggene på kjøkkenet stammer fra ca 1860. Disse er heist ut og pusset og satt inn igjen og har ingen funksjon for huset i sin helhet annet enn dekor. Teglstein er tatt av og lagt på igjen. En mindre del av grunnmuren mot låven som var fra et påbygg på 1970-tallet er i ivaretatt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Nåværende eier la nye stikkledninger til hovedvei/Onnerveien i ca 2020. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Privat vei opp til eiendommen. Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommene bnr 1,3,50,82 og 191. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.
Denne eiendommen er en av de første eiendommene som var på Berge og er opprinnelig oppført i ca 1860. Veien har blitt brukt opp til eiendommen siden den tid. Veien blir brukt av flere naboeiendommer. Selger opplyser om at det betales inn et årlig beløp som varierer i forhold til brøyting. Det er en av naboene med traktor som brøyter. Kjøper må gjøre regning med å dekke sin del av brøyting og vedlikehold.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert.
Eiendommen er i følgende plan: Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Avsatt til: Bebyggelse og anlegg nåværende.
Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Plan under arbeid i nærområdet: Fortau langs FV 3908 - Kilura - Andåsveien (del 2)
Hele området som eiendommen ligger på ligger under kulturminne flate.

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

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

4204/5/6:
08.12.1989 - Dokumentnr: 19342 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:5 Bnr:82
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelen gjelder veirett og vedlikehold vann/ avløp over denne eiendommen og tilliggende eiendommer .

04.12.1996 - Dokumentnr: 18760 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:5 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:5 Bnr:95
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelen gjelder veirett og vedlikehold vann/ avløp og vedlikehold over denne eiendommen og tilliggende eiendommer.

11.12.1998 - Dokumentnr: 18709 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:5 Bnr:101
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelen gjelder veirett og vedlikehold vann/ avløp og vedlikehold over denne eiendommen og tilliggende eiendommer.

Dokumentnr: 900319 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:5 Bnr:7
Knr:1001 Gnr:5 Bnr:20
Knr:4204 Gnr:5 Bnr:82
Knr:4204 Gnr:5 Bnr:94
Knr:4204 Gnr:5 Bnr:95
Knr:4204 Gnr:5 Bnr:110
Knr:1001 Gnr:5 Bnr:111
Knr:4204 Gnr:5 Bnr:109

31.03.1958 - Dokumentnr: 1140 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:4 Bnr:8
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:4 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:4 Bnr:17
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:4 Bnr:23
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:4 Bnr:43
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:4 Bnr:243
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:4 Bnr:244
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:4 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere. Gjelder en meters bred gangavei som overnevnte eiendommer har. Hvor denne veiretten går er selger usikker på da

det ikke foreligger noen stier.

13.06.1996 - Dokumentnr: 8609 - Best. om båt/ bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:5 Bnr:9
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Heidi Sørvig 120673 overtar sjøbod og brygge etter gnr.5
bnr. 50

Gjelder sjøbodrettigheter nede ved Engelsviga og Haraldsodden. Denne eiendommen har ingen rettigheter nede ved sjøboder og retten er videreført privat for mange år siden. Fremtidige eiere plikter å signere på eventuelle papirer om det skulle trenges til tinglysninger o.l.

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

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 7 490 000

Totalpris
Kr 7 696 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
188 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
206 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
7 678 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
7 696 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- 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

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 0,63 % av salgssum (minimum kr. 46 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-

Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Rabatt markedsføringspakke ansatt kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 3 000,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 340 ,-
Alle beløp er inkl.mva.

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

Forsikring
Frende
Polisenummer: 6164561

Selger
Ina Andersen
Benjamin Andersen

Oppdragsanvarlig
Kristoffer Munksgaard
Eiendomsmegler
Kristoffer.Munksgaard@emnorge.no
Tlf: 417 37 373

Ansvarlig megler
Kristoffer Munksgaard
Eiendomsmegler
Kristoffer.Munksgaard@emnorge.no
Tlf: 417 37 373

Eiendomsmegler Norge, Søgne , Sentrumsveien 27

Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

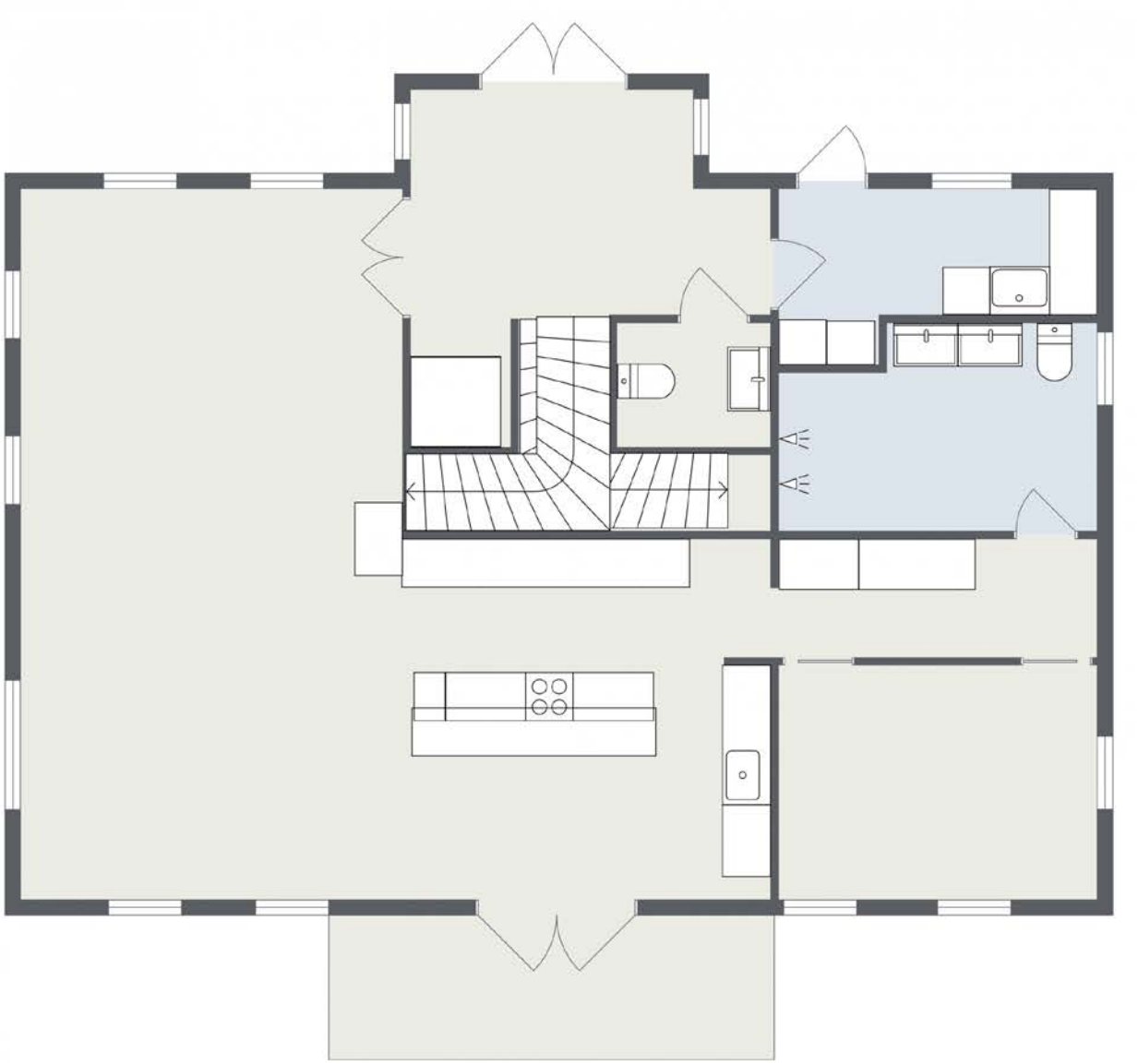
Oppdragsnummer
52260010

Salgsoppgavedato
06.02.2026

Plantegning

Onnerveien 31

1. Etasje



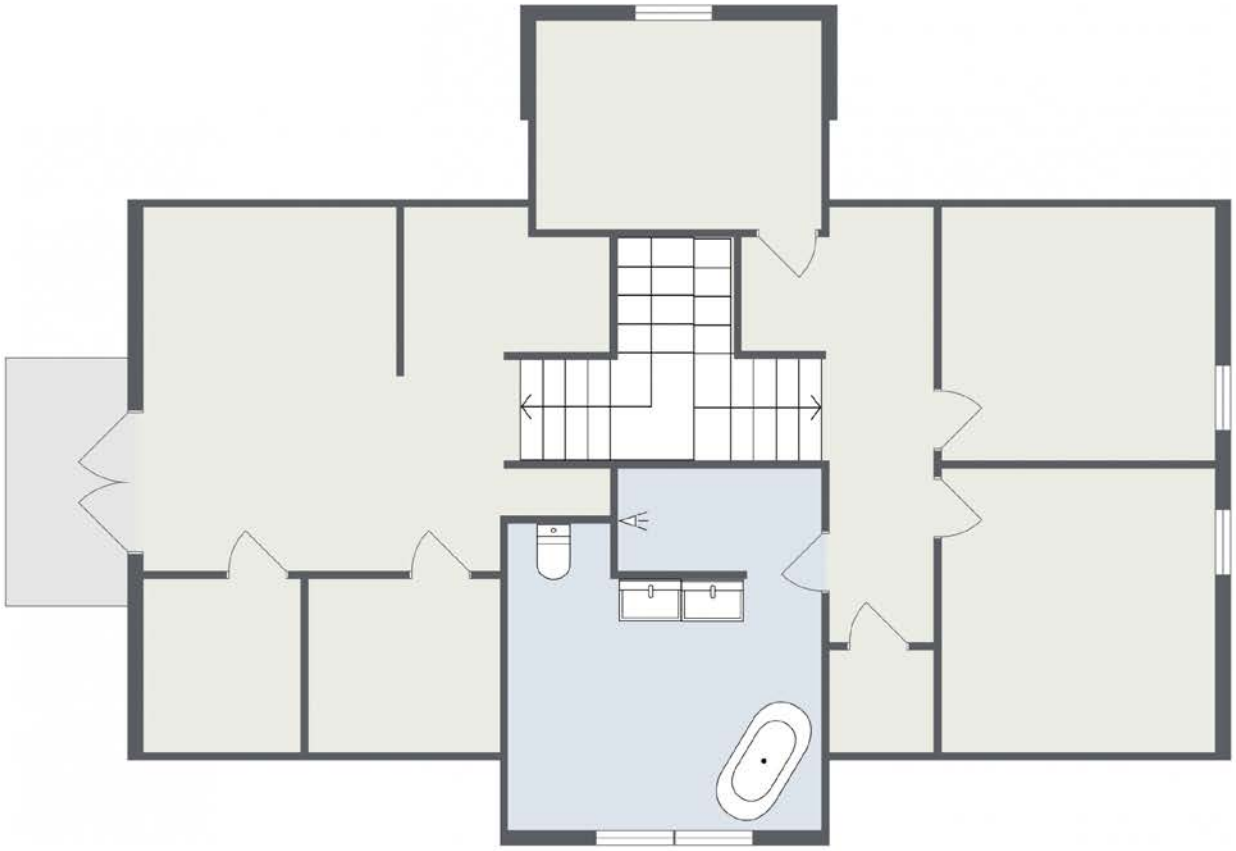
Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

Onnerveien 31

2. Etasje



Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.













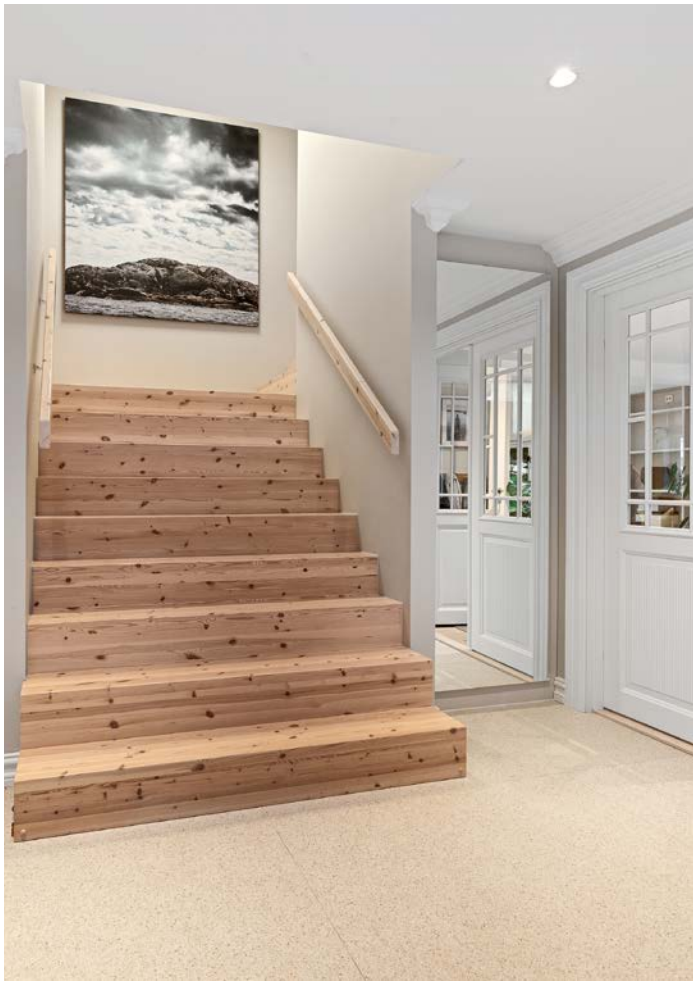







Miele
Miele


























vipp






















Dyrepasser

















Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Husdyreiere
Etablerere

SPORT

Andås flerbruksløkke m/ gummidekke Ballspill	9 min 0.8 km
Jensebakken balløkke Ballspill	6 min 2.7 km
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	15 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	17 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	17 min
Boots apotek Vågsbygd	12 min

DAGLIGVARE

Kiwi Flekkerøy Post i butikk, PostNord	6 min 2.4 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	12 min 7.2 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Det er et bra sted å bo på. Mange kjenner mange, turmulighetene er fantastiske, sjøen er bare meter fra huset og det er jo fantastisk om sommeren.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Onnerveien Linje 57, 586T	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	21 min 13.2 km
Kristiansand Kjevik	38 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
89	82	74
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Flekkerøy skole (1-7 kl.) 360 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Lindeboskauen skole (8-10 kl.) 181 elever, 10 klasser	9 min 3.9 km
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	11 min 6.5 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	17 min 10.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	24 min 14.7 km

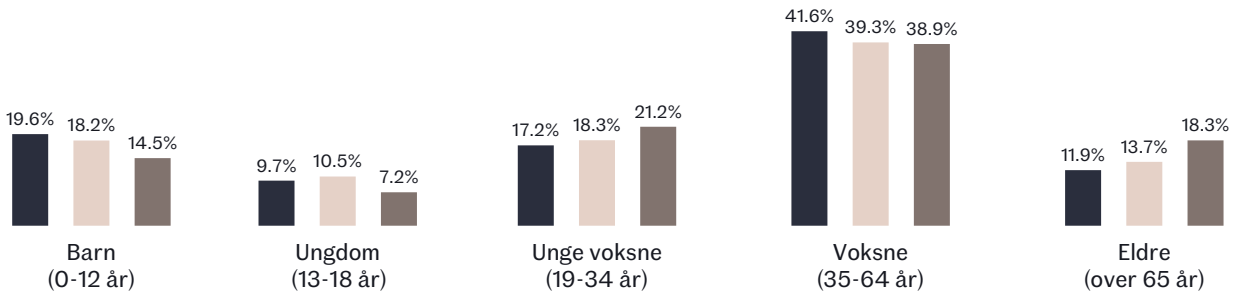
BARNEHAGER

Flekkerøya barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 2.5 km
Lindeboskauen Solkollen barnehage (1-5 ... 96 barn	8 min 3.5 km
Taremareskogen barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 3.6 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

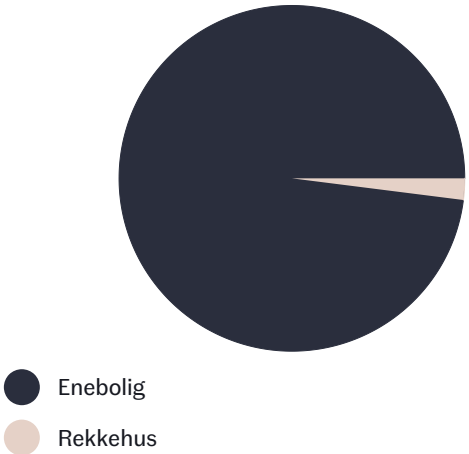


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kjære/Andås	624	219
Skålevik	3 637	1 347
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Gående

BOLIGMASSE



KVALITETER

Turmulighetene

96

Nærhet til skog og mark

Støynivået

91

Lite støynivå

Trafikk

81

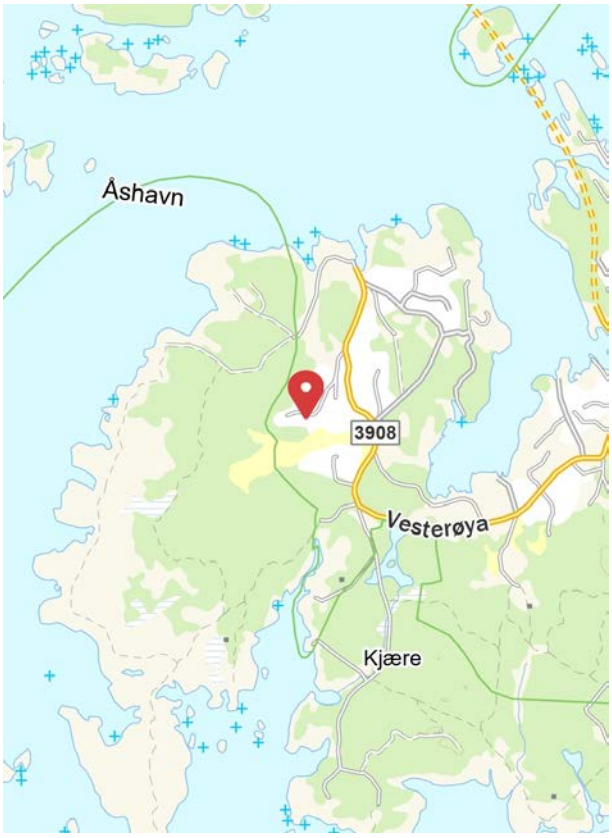
Lite trafikk

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







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

Tilstandsrapport

Enebolig
Onnerveien 31, 4625 FLEKKERØY
KRISTIANSAND kommune
gnr. 5, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20811-1939 **Referansenummer:** IS3810

Autorisert foretak: Lossius Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ruben Lossius **Vår ref:** Ruben Lossius

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:
Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterliggere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.

_____



Rapportansvarlig

Ruben Lossius
Uavhengig Takstingeniør
ruben@lossiustakst.no
468 37 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygning oppført i tre over grunnmur av pusset Leca og støpt plate mot grunn. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning.

Luftet saltakkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler i tre tekket med betongtakstein. Undertekke av Taktro og diffusjonsåpen duk. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.

Malte sidehengslede korsvinduer malte karmer og rammer av tre med 2-lags glass.

Boligen har to doble ytterdører i Accoya-tre, plassert henholdsvis ved hovedinngang til entré og utgang fra stue/kjøkken. Videre er det etablert dobbel balkongdør med utgang fra stue på gavlvegg, balkongdør med utgang fra loftstue, samt ytterdør med direkte tilgang til vaskerom. Ytterdørene har karmer og rammer av tre.

Boligen har veranda, terrasser, plattinger og trapper mellom/på ulike nivåer, utført i trekonstruksjoner og skiferbelagt betong.

INNVENDIG Gå til side

Furugulv eller fliser på gulv. Malte slette vegg- og takoverflater av gips. Innslag av vegger oppført i tømmer fra opprinnelig bygning som stod på eiendommen tidligere.

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Støpt dekke mot grunn i 1. etasje.

Boligen har tretrapp mellom etasjer.

Profilerte malte kompakt/tredører som innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i 1. etasje har fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater. Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med benkeplate av keramisk flis og nedfelt utslagsvask. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 1. etasjen har fliser på gulv og på vegger i dusjområde og delvis som brystning. Øvrige vegger og takhimlingen er malt Rommet er innredet med vegghengt toalett, åpen dobbel dusjnisje og baderomsinnredning med to servanter og veggmonterte armaturer.

Bad i loftsetasjen har fliser på gulv og på vegger i dusjområde og som brystning. Øvrige vegger og takhimlingen er malt. Rommet er innredet med vegghengt toalett, åpen dusjnisje, badekar og baderomsinnredning med to servanter og veggmonterte armaturer.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og Dekton benkeplate levert av Scan Granitt. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, micro, stekeovn og koketopp med integrert avtrekksvifte.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegg- og takoverflater. Rommet er innredet med skuffe innredning med servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Luft til vann varmepumpe tilknyttet vannbåren varme anlegg tilknyttet vannrør som sirkulerer oppvarmet vann gjennom et nettverk av rør som er installert i gulv i flere rom. I kott under trapp er det plassert en akkumulatortank som lagrer og gjenbruker varmtvann.

Ellers varmes boligen opp av kakkelovn montert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger viser soverom i del av stuen. Dette rommet eksisterer ikke.

Uthus/bod

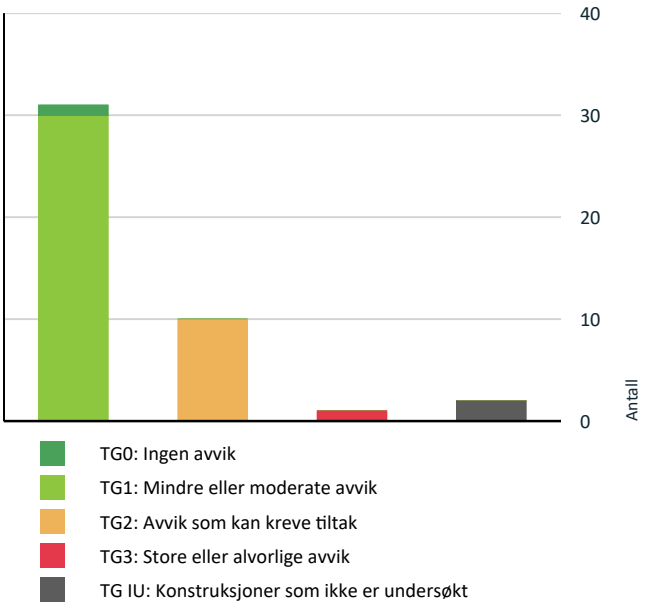
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

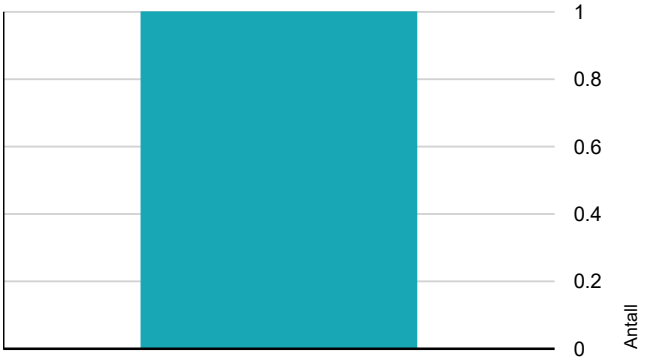
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

- Det mangler stigetrinn for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert solbleking og fargeforskjeller i gulvoverflater på områder som har vært tildekket av tepper eller annet fast inventar. Forholdet vurderes som kosmetisk og relatert til normal bruk og eksponering for sollys.

- Det er registrert hul lyd ved belastning på flislagt dekke ved inngangspartiet. Forholdet indikerer mulig noe mangelfull understøttelse av flislaget. Mulig årsak vurderes å være at det støpte dekket ikke er tilstrekkelig fylt eller understøttet inn mot ringmur i området ved dørpartiet.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Selger gjør oppmerksom på at det er noe begrenset fall i vaskekum mot sluk.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Ventilator med kullfilter er en løsning som er vanlig og som benyttes i mange boliger, men ihht. NS 3600 skal ikke forsert avtrekk fra kokesonen (eksempelvis omluft med kullfilter) vurderes som TG2.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist stikkontakt i umiddelbar nærhet til vanninstallasjon i våtsone/sprutsone. Plasseringen vurderes å medføre økt risiko og kan være i strid med NEK 400. Forholdet anses som sikkerhetsavvik og anbefales utbedret av autorisert elektroinstallatør.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Rommet mangler tilstrekkelig lekkasjesikring ved dører da gulvet er tilnærmet flatt, har ikke tett membranoppkant ved dører. Dette medfører risiko for at lekkasjevann kan spre seg til tilstøtende bygningsdeler.

- Det mangler oppkantflis ved siden av dør.

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

Det er avvik:

- Det bemerkes at benkeplaten er utført med fliser som opprinnelig er beregnet for gulv- eller veggflater. Det er registrert sprekk i flisene i nærheten av utslagsvasken (se vedlagt bilde).

- Vaskeromsinnredning står nært mot våtromsgulv, disponert for fuktopptrekk i treverk. Det ble registrert noe svelling/løsnet folie som kan relateres til dette.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Det er vindu med foring og listverk med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar som har håndholdt dusj.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sluk under badekar har begrenset tilgjengelighet på grunn av badekarets konstruksjon, utforming og tyngde, noe som kan gjøre inspeksjon, vedlikehold og rengjøring vanskeligere.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det ble registrert antydning til løsnet endefolie på den laminerte benkeplaten ved servant.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Årstall for riving av eldre bygg og oppføring av nytt.

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein. Undertekke av Taktro og diffusjonsåpen duk. Undertekke er ikke kontrollert da det er skjult/dekket av takstein, men selger har fremvist bilder fra byggeperioden som viser fagmessig montering.

Synlig del av taktekke framstår i påregnelig stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taktekking er begrenset besiktiget fra bakkenivå. Deler av taket ved kilrenner var snødekt på befaringsdagen, Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser når taket er snøfritt og forsvarlig adkomst er tilrettelagt. Taktekkingen er oppført i byggeåret 2021. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke trekkes sikre konklusjoner om tilstanden for områder som ikke var tilgjengelige.

TG 1 gis grunnet lav alder og videre forventet levetid og ingen påviste avvik. Som normalt ettersyn og vedlikehold må takstein i kilrenner regelmessig kontrolleres etter perioder med snø og sterk vind, da disse er utsatt for å løsne/knekke.





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål som fremstå i god stand med normal slitasje basert på lav alder.

Annet avvik nevn under.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

- Det mangler stigetrinn for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TEK 17 § 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk
(2) Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Snøfanger eller annen sikring må monteres på deler av taket for å tilfredsstille krav for søketidspunkt- /byggeår.

Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende og stående bordkledning.

Kledningen er utlektet for lufting.

Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus.
Hele boligen er imidlertid ikke kontrollert, det tas derfor forbehold om lokale avvik.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand.





Museband registrert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luftet saltakkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler i tre.

Taket er lukket, men selger har fremvist dokumentasjon i form av bilder som viser montering av takstoler, undertak av taktro (panel), diffusjonsåpen duk, isolasjon og dampsperre.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser.
Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon.

TG 1 gis da det ikke er påvist indikasjon på avvik, takkonstruksjon har lav alder, er fagmessig oppført og dokumentasjon foreligger. Det anbefales imidlertid montering av inspeksjonsluke i takhimling på loft.



TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte sidehengslede korsvinduer fra 2021 med malte karmer og rammer av tre med 2-lags glass.

Det ble ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler og hasper anbefales som årlig rutine.





TG 1 Dører

Boligen har to doble ytterdører i Accoya-tre, plassert henholdsvis ved hovedinngang til entré og utgang fra stue/kjøkken.

Videre er det etablert dobbel balkongdør med utgang fra stue på gavlvegg, balkongdør med utgang fra loftstue, samt ytterdør med direkte tilgang til vaskerom.

Ytterdørene har karmer og rammer av tre, samt isolerglass, med unntak av døren til vaskerom som er uten glassfelt.

Det ble foretatt funksjonstesting av ytterdørene med hensyn til åpne- og lukkefunksjon, hengsling i karm og mot terskel, samt visuell kontroll for eventuelle monteringsavvik eller skader.

Ved befaring fremstod ytterdørene med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dørene fungerte tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet. Det er imidlertid registrert behov for mindre justeringer av enkelte dørblad for å sikre optimal funksjon og redusere risiko for framtidig slitasje eller belastningsskader.

Trebaserte dørkonstruksjoner vil normalt over tid kunne påvirkes av klimatiske forhold, herunder temperatur- og fuktvariasjoner, noe som kan medføre noe bevegelser i dørblad og karm. Justeringer etter behov ansees ikke som et avvik, men som en naturlig del av vedlikeholdet som må kunne forventes.





Eks. på dør som med fordel bør justeres noe.

Tilstandsrapport









TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda, terrasser og plattinger på ulike nivåer, utført i trekonstruksjoner og skiferbelagt betong fra byggeår eller nyere.

Deler av plattingene var på befaringstidspunktet snødekket og dermed ikke tilgjengelige for fullstendig visuell kontroll. For disse områdene settes tilstandsgrad TGIU som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Arbeider er imidlertid utført av selger som er fagutdannet murermester. Synlige og tilgjengelige arealer fremstod i god stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og konstruksjons type, dvs. synlige overflater, TG 1.

Forhold knyttet til personsikkerhet og HMS, herunder rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og øvrige sikringstiltak, er vurdert og omtalt under eget punkt for HMS-sikring. Slike forhold påvirker ikke tilstandsgrad etter gjeldende standard NS 3600:2025.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





TG IU Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapper av tre eller skiferbelagt betong mellom ulike nivåer på eiendommen.

Deler av trappeløpene var på befaringstidspunktet snødekket og dermed ikke tilgjengelige for fullstendig visuell kontroll. For disse områdene settes tilstandsgrad TGIU som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Arbeider er imidlertid utført av selger som er fagutdannet murermester. Synlige og tilgjengelige arealer fremstod i god stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og konstruksjons type, dvs. synlige overflater, TG 1.

Forhold knyttet til personsikkerhet og HMS, herunder rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og øvrige sikringstiltak, er vurdert og omtalt under eget punkt for HMS-sikring. Slike forhold påvirker ikke tilstandsgrad etter gjeldende standard NS 3600:2025.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Furugulv eller fliser på gulv. Malte slette vegg- og takoverflater av gips. Innslag av vegger oppført i tømmer fra opprinnelig bygning som stod på eiendommen tidligere.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes. Noe merker på tregulv i bruksbelastede områder må kunne forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert solbleking og fargeforskjeller i gulvoverflater på områder som har vært tildekket av tepper eller annet fast inventar. Forholdet vurderes som kosmetisk og relatert til normal bruk og eksponering for sollys.

- Det er registrert hul lyd ved belastning på flislagt dekke ved inngangspartiet. Forholdet indikerer mulig noe mangelfull understøttelse av flislaget. Mulig årsak vurderes å være at det støpte dekket ikke er tilstrekkelig fylt eller understøttet inn mot ringmur i området ved dørpartiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eventuelle tiltak knyttet til utjevning av fargeforskjeller eller overflatebehandling må vurderes av ny eier, basert på ønsket estetisk nivå. Tiltakene anses som valgfrie og har ikke betydning for gulvets funksjon.

- Hul lyd i flislagt overflate vurderes per befaringstidspunkt ikke å utgjøre et avvik som krever umiddelbare tiltak, da flisene fremstår uten synlige skader eller brudd. Forholdet innebærer imidlertid en økt risiko for at fliser kan løsne eller skades ved punktbelastning, støt eller høyere mekanisk belastning. Forholdet opplyses for å bevisstgjøre kjøper og redusere risiko for fremtidige skader.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Støpt dekke mot grunn i 1. etasje.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betrakting basert på standardens krav. Noe ujevnheter må likevel kunne forventes. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ny kakkelovn montert av Varmefag AS i 2025, tilkoblet elementpipe fra 2021. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men nærmest som ny. Overflater på pipe fremstod som fine, uten synlige avvik.

Kakkelovn, TG 0.
Pipe, TG 1.
Avvik ihht. standard, TG 2.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er anbefalt at ildfast plate monteres under sotluke, men ikke et krav.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom etasjer.

Trappen fremstod i god stand. Normale bruksmerker må kunne likevel forventes, samt normal trinnlyd og knirk må kunne forventes for trapper oppført i tre.

Trappen fremstod ved befaring i god stand. Det må påregnes normal bruksslitasje, herunder mindre merker i overflater, samt forekomst av trinnlyd og noe knirk, hvilket er vanlig for trapper utført i tre.

Forhold knyttet til personsikkerhet og HMS, herunder rekkverk, håndløper, åpninger i rekkverk/mellom trinn og øvrige sikringstiltak, er vurdert og omtalt under eget punkt for HMS-sikring. Slike forhold påvirker ikke tilstandsgrad etter gjeldende standard NS 3600:2025.





TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte malte kompakt/tredører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmer og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.







VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater. Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med benkeplate av keramisk flis og nedfelt utslagsvask. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden etter 2017. (TEK 17).

Det foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt gips på vegger og i takhimling.

Veggoverflater på vaskerom blir normalt lite utsatt for direkte vannsprut, men rommet kan tidvis ha høy relativ luftfuktighet. Dette gjør at vegg og takoverflater må være fukt beskyttet.

Selger opplyser at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist stikkontakt i umiddelbar nærhet til vanninstallasjon i våtsone/sprutsone. Plasseringen vurderes å medføre økt risiko og kan være i strid med NEK 400. Forholdet anses som sikkerhetsavvik og anbefales utbedret av autorisert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Forholdet anses som sikkerhetsavvik og anbefales utbedret av autorisert elektroinstallatør.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, med oppkanter langs vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet mangler tilstrekkelig lekkasjesikring ved dører da gulvet er tilnærmet flatt, har ikke tett membranoppkant ved dører. Dette medfører risiko for at lekkasjevann kan spre seg til tilstøtende bygningsdeler.

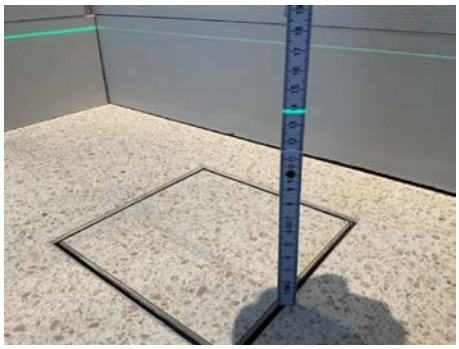
- Det mangler oppkantflis ved siden av dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lekkasjesikring må bedres ihht. Krav i TEK 17.

- Oppkantflis må påregnes montert der dette mangler.









1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stål lokk belagt med flis.

Membranmansjett synlig i sluk og klemt under slukring ihht. monteringsanvisning. Seal strip som oppkant langs vegger, synlig der det ikke er montert oppkantflis.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med benkeplate av keramisk flis og nedfelt utslagsvask. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det bemerkes at benkeplaten er utført med fliser som opprinnelig er beregnet for gulv- eller veggflater. Det er registrert sprekk i flisene i nærheten av utslagsvasken (se vedlagt bilde).

- Vaskeromsinnredning står nært mot våtromsgulv, disponert for fuktopptrekk i treverk. Det ble registrert noe svelling/løsnet folie som kan relateres til dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes utbedring eller utskifting av skadet flis. Ny eier bør vurdere om benkeplaten i sin helhet bør erstattes med en løsning som er bedre tilpasset bruksområdet og belastningene som ofte kreves ved vaskerom og utslagsvask.

- Skapramme og sokkel bør løftes fra våtromsgulvet for å unngå videreutvikling av skade. Utbedring og fuktbeskytting av skade må kunne forventes.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig.



Foto viser funksjonstest av avtrekk ved bruk av papir.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er våtrom med fliser. Ved annen form for indikasjonssøk i bruksbelastede området ble det ikke registrert indikasjon på unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og på vegger i dusjområde og delvis som brystning. Øvrige vegger og takhimlingen er malt Rommet er innredet med vegghengt toalett, åpen dobbel dusjnisje og baderomsinnredning med to servanter og veggmonterte armaturer.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden etter 2017. (TEK 17).

Det foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger i dusjområde og delvis som brystning. Øvrige vegger og takhimlingen er malt. Selger opplyser at det er benyttet våtromsmaling på malte overflater i rommet.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebatteri/dusjarmatur.

Tilstandsrapport



Det manglet noe fugemasse ved hjørnelist på bad. Selger opplyser at dette skal utbedres før salg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har flislagt gulv.

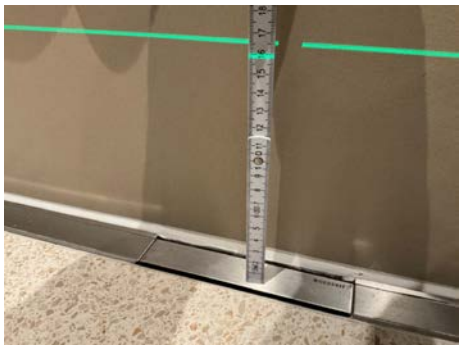
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk i dusj. Øvrig gulv har svakt fall. Oppkant ved dør er fuget med silikon.

Bruksvann ledes til sluk i dusjområde og via direkte rørløsning under badekar.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler. OK ihht. byggeårets gjeldende krav.

Det foreligger ferdigattest på bygningen. noe som tilsier at uavhengig kontroll er utført uten meldte/åpne avvik. Undertegnede har ikke mottatt blitt fremvist sluttkontrollskjema.





Utgangsstråle på laser er 13,5 cm. Målt høydeforskjell/fall er 25 mm. som også er innenfor krav for lekkasjesikring av rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommet har slukrenne mot vegg i dusj.

Membran er ikke synlig i denne typen sluk, men det foreligger dokumentasjon på membran er montert. Arbeider er utført av selger som er fagkyndig murer.

Det ble ikke påvist avvik.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vegghengt toalett, åpen dobbel dusjnisje og baderomsinnredning med to servanter og veggmonterte armaturer.

Vegghengt toalett har dreneringsutløp for synliggjøring av vann om en eventuell lekkasje skulle oppstå i lukket sisterne.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Ved annen form for indikasjonssøk i bruksbelastede området ble det ikke registrert indikasjon på unormale verdier.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og på vegger i dusjområde og som brystning. Øvrige vegger og takhimlingen er malt. Rommet er innredet med vegghengt toalett, åpen dusjnisje, badekar og baderomsinnredning med to servanter og veggmonterte armaturer.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden etter 2017. (TEK 17).

Det foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjområde og delvis som brystning. Øvrige vegger og takhimlingen er malt. Selger opplyser at det er benyttet våtromsmaling på malte overflater i rommet.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebatteri/dusjarmatur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er vindu med foring og listverk med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar som har håndholdt dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avviket er ikke uvanlig løsning på baderom med badekar og vil normalt ikke påvirke funksjonen ved vanlig- og aktsom bruk. Det anbefales imidlertid fuktbeskyttelse av overflater, samt at det utføres fuging i alle sprekker og åpninger, for å redusere risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk i dusj. Øvrig gulv er forholdvis flatt, men med antydning til noe fall mot sluk som befinner seg under badekar. Oppkant ved dør er fuget med silikon.

Bruksvann ledes til sluk i dusjområde og via direkte rørløsning under badekar.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler. OK ihht. byggeårets gjeldende krav.

Det foreligger ferdigattest på bygningen. noe som tilsier at uavhengig kontroll er utført uten meldte/åpne avvik. Undertegnede har ikke mottatt blitt fremvist sluttkontrollskjema.









LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har slukrenne mot vegg i dusj, og plastsluk med stålrist under badekar.

Membran er normalt ikke synlig i denne typen slukrenner, men det foreligger dokumentasjon på membran er montert. Arbeider er utført av selger som er fagkyndig murer.

Det ble ikke påvist avvik, men annet avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk under badekar har begrenset tilgjengelighet på grunn av badekarets konstruksjon, utforming og tyngde, noe som kan gjøre inspeksjon, vedlikehold og rengjøring vanskeligere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ny eier må påse å gjennomføre jevnlig inspeksjon og rengjøring av sluket, da dette er en viktig del av lekkasjesikringen i rommet. Det må påregnes at dette kan kreve noe mer arbeidsinnsats enn ved ordinære sluk med lettere tilgang.

- Sluk under badekar bør ytterliggere undersøkes og rengjøres hvis behov.

Tilstandsrapport





LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vegghengt toalett, åpen dusjnisje, badekar og baderomsinnredning med to servanter og veggmonterte armaturer.

Vegghengt toalett har dreneringsutløp for synliggjøring av vann om en eventuell lekkasje skulle oppstå i lukket sisterne.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble registrert antydning til løsnet endefolie på den laminerte benkeplaten ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Endefolie bør festes og fuktbeskyttes der den har løsnet for å unngå videreutvikling av skade.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig.





LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for indikasjonssøk i bruksbelastede området ble det ikke registrert indikasjon på unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og Dekton benkeplate levert av Scan Granitt. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, micro, stekeovn og koketopp med integrert avtrekksvifte.

- Komfyrvakt registrert.
- Det ble registrert lekkasjevarsler i kjøkkenskap.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand med lite slitasje.

Merk!!
Se hva som inngår i salget av hvitevarer. Det gjøres også oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand, funksjon og hva som inngår i salg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Selger gjør oppmerksom på at det er noe begrenset fall i vaskekum mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vaske fungerer med avviket.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter montert over komfyr. Kullfilter vil si kun luftrensing, ingen luftutskifting. Avtrekksviften fungerte fint på befaringsdagen.

Estimert brukstid for ventilator er ca. 15 år.

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

Ventilator med kullfilter er en løsning som er vanlig og som benyttes i mange boliger, men ihht. NS 3600 skal ikke forsert avtrekk fra kokesonen (eksempelvis omluft med kullfilter) vurderes som TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å etablere kjøkkenventilasjon med avtrekk til det fri for å sikre tilfredsstillende bortføring av forurenset luft. Dersom eksisterende omluftsløsning med kullfilter videreføres, må det påregnes regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring av ventilator samt periodisk utskifting av kullfilter, for at løsningen skal fungere etter hensikten.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegg- og takoverflater. Rommet er innredet med skuffe innredning med servant og vegghengt toalett.

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Vegghengt toalett har dreneringsutløp for synliggjøring av vann om en eventuell lekkasje skulle oppstå i lukket sisterne.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

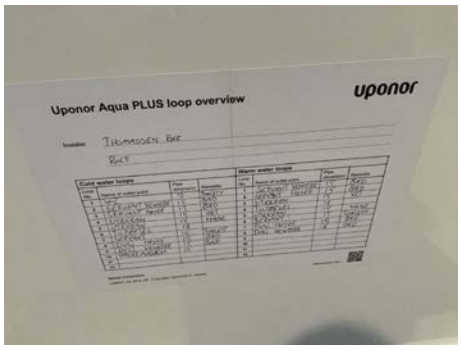
Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår 2021.

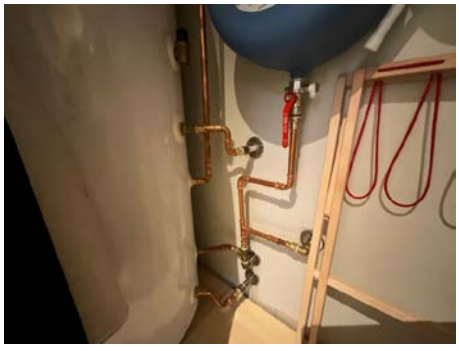
Vannrøropplegget er i hovedsak av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk. Enkelte strekk tilknyttet bereder er av kobber.

Kursfortegnelse for rør foreligger.
Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger (Thomassen Rør) og fremstår med fagmessig utførelse.







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 1 Ventilasjon

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget fungerte tilsynelatende fint på befaringsdagen.



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank og bereder for vannbåren varme anlegg.

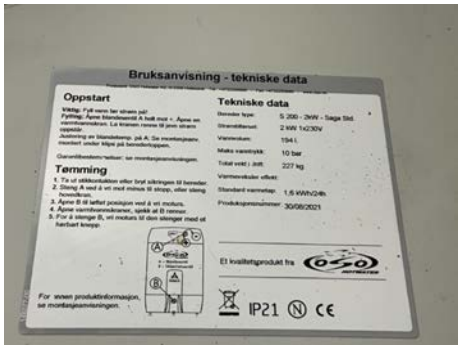
Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.
Bereder har fast el-koblingspunkt.

Merk. Berederne er ikke plassert i rom med sluk. På befaringsdagen ble det heller ikke registrert annen form for lekkasjesikring i umiddelbar nærhet til berederne. Selger opplyser at dette skal utføres før salg. TG 1 gis med forbehold om at dette utføres.



Tilstandsrapport





TG 1 Vannbåren varme

Luft til vann varmepumpe tilknyttet vannbåren varme anlegg tilknyttet vannrør som sirkulerer oppvarmet vann gjennom et nettverk av rør som er installert i gulv i flere rom.

I kott under trapp er det plassert en akkumulatortank som lagrer og gjenbruker varmtvann minimalt varmetap over tid, slik at overskuddsvarme kan gjenbrukes og bidrar til jevnere energiforbruk, og redusering av strømforbruk.

Anlegget fungerer fint.





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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.

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

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført uten kjeller.

Det er etablert drenerende masser rundt deler av bygningen, eller fast dekke med tilnærmet fall bort fra konstruksjonen.

Det ble ikke registrert avvik på drenerende masser som vil kunne ha innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har for det meste ringmur i Leca fra 2021, med unntak av ett hjørne fra eldre byggeår. Dette er nærmere omtalt i selgers egenerklæring.

Innvendig ligger en støpt betongplate isolert mot grunn, med innstøpte vannrør for vannbåren varme.

Betongplaten er dekket av gulvoverflater og var derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll av eventuelle sprekker.

Det er ikke registrert indikasjoner på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan tyde på feil ved grunnmursarbeidet.



TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer mellom ulike nivåer av tomten av naturstein eller betong/pussede elementer.

Murer fremsto i god stand.

Forhold knyttet til personsikkerhet og HMS, herunder gjerder, rekkverkshøyder, åpninger og øvrige sikringstiltak, er vurdert og omtalt under eget punkt for HMS-sikring. Slike forhold påvirker ikke tilstandsgrad etter gjeldende standard NS 3600:2025.





TG 0 Terrengforhold

Boligen er naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skråninger.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra forventet god gjenværende levetid.

Iflg. selgers egenerklæring ble avløpsledning lagt ny til kommunalt nett omkring 2020.

Det er ikke opplyst at det har vært eller er problem med det utvendige vann- og avløps anlegget på eiendommen.

Septiktank

Det er ikke opplyst at det er nedgravd septiktank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

Oljetank

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsveier i loftsetasje. Åpnings bredde i vindu er under 50 cm. og sum av åpnings bredde og åpnings høyde er under 150 cm.

Det er ikke montert rekkverk i nederste del på innvendig trapp.

En av de utvendige trappene mangler rekkverk.

Det mangler håndløper på en side av vegg i øverste del av det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på veranda, platting er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk platting eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det er avvik i rømningsveier i loftsetasje:
- For at vinduer på soverom i loftsetasjen skal tilfredsstille krav, må minimum to vinduer skiftes ut til vindu med avtagbar midt stolpe, som tilfredsstiller krav for rømningsvei.

Manglende rekkverk i nederste del av innvendig trapp:
- Det anbefales etablert rekkverk i trappeløpets nederste del for å redusere risiko for fall og sikre tilstrekkelig personsikkerhet ved bruk.

Manglende rekkverk på utvendig trapp:
- Det anbefales montering av rekkverk på utvendig trapp for å ivareta fall- og personsikkerhet.

Manglende håndløper i øverste del av innvendig trapp:
- Det anbefales montert håndløper på manglende side for å sikre støtte gjennom hele trappeløpet og redusere risiko for fall.

For lav rekkverkshøyde på veranda og platting:
- Rekkverkshøyden må økes henhold til gjeldende krav til rekkverkshøyde.

For store åpninger i rekkverk på utvendige trapper og plattinger:
- Det anbefales tilpasning av rekkverkets utforming slik at åpninger reduseres og tilfredsstiller krav til sikker bruk.

Bygninger på eiendommen

Uthus/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre uthus, antatt tidligere brukt som bod, stall, låve e.l., oppført over grunnmur av stein og betong fundamentert på fjell og lokale løsmasser. Veggene består av uisolert tømmer og plank, med ytterkledning av tre eller eldre eternittplater, hvor sistnevnte kan inneholde asbest. Innvendige gulv er utført med treplanker eller gulvplater, mens de innvendige veggene også er av tømmer.

Takkonstruksjon består av en tidstypisk åstakkonstruksjon i tømmer, med undertak i hovedsak av vertikalt lagt taktro. Taket er tekket med stålplater. Bygningen fremstår med tydelige tegn på alder og slitasje. Det er registrert skjevheter, svikt, deformasjoner og skader i konstruksjon og bæresystem, som påvirker bygningens stabilitet og brukbarhet.

Fasaden med trekledning viser tegn på værslitasje, spesielt der mykt treverk er benyttet, med påvist råtedannelse og etterslep på vedlikehold. Eternittplatene må håndteres som spesialavfall ved eventuell fjerning, noe som krever egne prosedyrer og forsiktighet på grunn av mulig asbestinnhold.

Vinduer er i dårlig forfatning med råte i treverket, og dører er eldre plassbygde lemmer med sidehengsler, hvor råteskader også er fremtredende.

Bygningen har fungert som bod for lagring og hobbyrom for dagens eier, men vil på sikt kreve omfattende rehabilitering for å forhindre ytterligere forfall. Ny eier må være forberedt på betydelige oppgraderinger dersom bygningen skal beholdes i brukbar stand.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Iflg. selger.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført i 2021–2022 som en dobbel garasje i trekonstruksjon over ringmur med støpt plate på grunn.

Ytterveggene er bygget med isolert bindingsverk og kledd med liggende kledning. Taket har en svak skråning og er utført som saltak, tekket med betongtakstein. Kjøper bør merke seg at taket ikke har montert snøfangere. Den relativt lave takvinkelen kombinert med taksteinens ru overflate antas å bidra til snørassikring, men dette er ikke verifisert og bør videre undersøkes.

Garasje har to leddporter av PVC-stål. Innvendig er garasjen kledd med panel på vegger og i takhimling. Videre er det montert flere vinduer og en dobbel balkongdør med isolerglass.

Ventilasjon ivaretas gjennom veggmonterte ventiler, og dagens eier har ved behov benyttet avtrekksvifte i perioder med høy luftfuktighet, for å opprettholde et tørt innvendig til sitt bruk av garasjen.

Garasjen fremstår som godt vedlikeholdt og har generelt god standard i forhold til sin funksjon som garasjebygning. Det ble ikke registrert nevneverdige avvik utover fravær av snøfangere på taket.

TG settes ikke for tilleggsbygninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

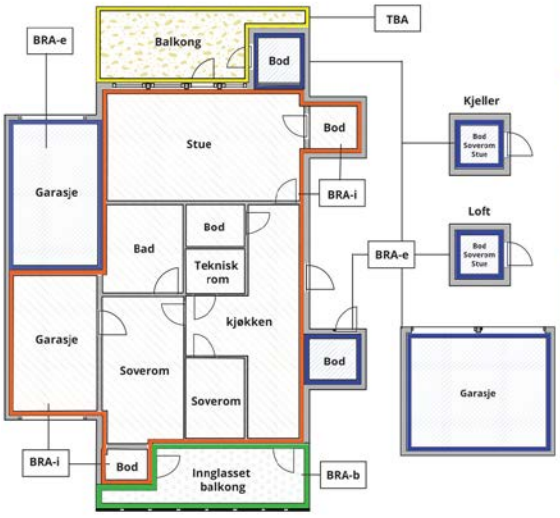
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	118			118	36
Loftsetasje	83			83	8
SUM	**201**				**44**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/hall, stue/kjøkken, soverom, vaskerom, bad, garderobe, toalettrom, kott under trapp		
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, kott, kontor		

Kommentar

TBA er delvis estimert, da eksakt oppmåling ikke var mulig å gjennomføre på grunn av snø.

Kott på loft har arealer som ikke har måleverdig BRA på grunn av lav takhøyde og rommets begrensede størrelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger viser soverom i del av stuen. Dette rommet eksisterer ikke.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Uthus/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/annet	

Kommentar

Deler av uthuset er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, dvs. under 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.2.2026	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Ina Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4204 KRISTIANSAND	5	6		0	1427 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Onnerveien 31

Hjemmelshaver
Andersen Benjamin, Andersen Ina

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Udaterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IS3810

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Onnerveien 31, 4625 FLEKKERØY

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Onnerveien 31	Onnerveien 31	

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?

2012

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.

Benjamin bodde i boligen fra 2012 - ca 2015, før vi flyttet inn igjen når boligen var ferdig i 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Ina

Selger

Andersen, Benjamin

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

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**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye bad, toalettrom og vaskerom. Vi har hatt fagfolk til det elektriske og til rørarbeidet. Murerarbeid er gjort av eier som har fagbrev (murmester) som egeninnsats. Uavhengig kontroll våtrom utført av Arkicon v/ Roger Kristiansen.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thomassen Rør AS, Flekkerøy Elektro

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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nytt tak, reisverk, yttervegger, vinduer mm. i 2021. Utført av nåværende eier, samt faglærte (tømrer, byggmester) som vennetjeneste.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vesterøya Maskin har planert, gravd, satt opp natursteinsmurer mm. før ny ringmur. Et støpt hjørne av ringmuren er fra 1970-tallet (denne var i god stand, og ble pusset tilsvarende ny ringmur). Det ble så lagt knotteplast inntil terreng.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vesterøya Maskin AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i hele boligen utført av Flekkerøy Elektro. Nytt elektrisk anlegg ved oppsetting av garasjen i 2022 (strøm, el-bil lader, varmepumpe med luft til vann mm.).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flekkerøy Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt innvendig røropplegg ved bygging i 2021, samt luft til vann med vannbåren gulvvarme i de fleste rom i 1.etg., samt loftsstue og bad i 2.etg.. Avløpsledning ut til kommunalt nett ble skiftet i ca 2020. Det er forøvrig lagt rør ut til vann/kloakk med tanke på fremtidig arbeid på låven, samt vannledning til et fremtidig utekjøkken i hagen ved låven.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thomassen Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning utført av Breland Byggtjenester AS. Ellers vannbåren gulvvarme med varmtvannsbereder (kolbe) utført av Thomassen Rør AS.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Breland Byggtjenester AS, Thomassen Rør AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Det ble satt opp ny pipe med leca ventipipe ved bygging i 2021. Ny kakkelovn satt inn i 2025 i regi av Varmefag AS.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har hatt inn maur et par plasser de første årene. Det ble sprayet maurgift utvendig og maurene forsvant like fort som de kom.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2021

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Boligen har tilbygg og påbygg, godkjent av kommunen og ført opp i 2021. Arbeidene ble utført av fagfolk og som egeninnsats.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble grovplanert, lagt radonduk klasse A, avrettet og satt grunnmur. Leca ringmurselementer. Deretter isopor og vannrør før støyp. Gamle tømmervegger ble heist ut, og deretter heist tilbake når grunnmuren var støpt. De har ingen funksjon annet enn historie. Gammelt listverk vi fant i den originale eneboligen ble tatt vare på slik at vi fikk høvlet nytt innvendig listverk tilsvarende det som fantes i boligen hos et lokalt høvleri.

Ellers har vi forsøkt å bygge nytt i "gammel" tradisjonell sørlandsstil, hvorav Jotun ble kontaktet for å finne tilsvarene blå farge som på de eldre ytterdørene i Posebyen i Kristiansand.

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 38362266

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andersen, Ina	**2026-01-29**	**Andersen, Benjamin**	**2026-01-29**

Identification

bankID Andersen, Ina

Identification

bankID Andersen, Benjamin

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Andersen, Ina	29/01-2026 22:18:21	BANKID
Andersen, Benjamin	29/01-2026 22:24:44	BANKID



Adresse	
Onnerveien 31, 4625 FLEKKERØY	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251771**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168108125**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **189,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
103,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
95,05 kWh/m²	**17 964 kWh**



Onnerveien 31, 4625 FLEKKERØY

Detaljering

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



Onnerveien 31, 4625 FLEKKERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

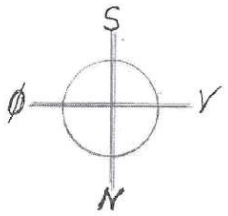
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no/energimerking

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

https://www.enova.no



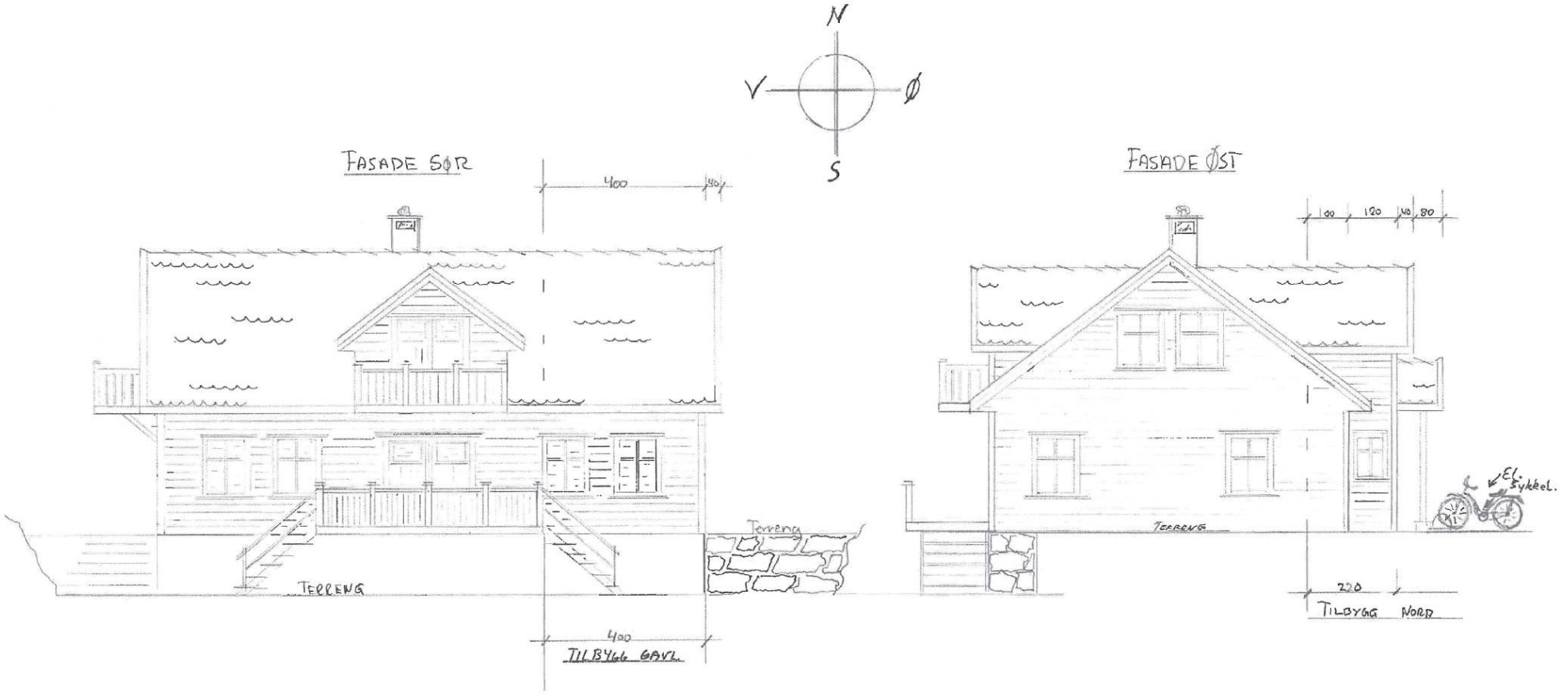
FASADE NORD



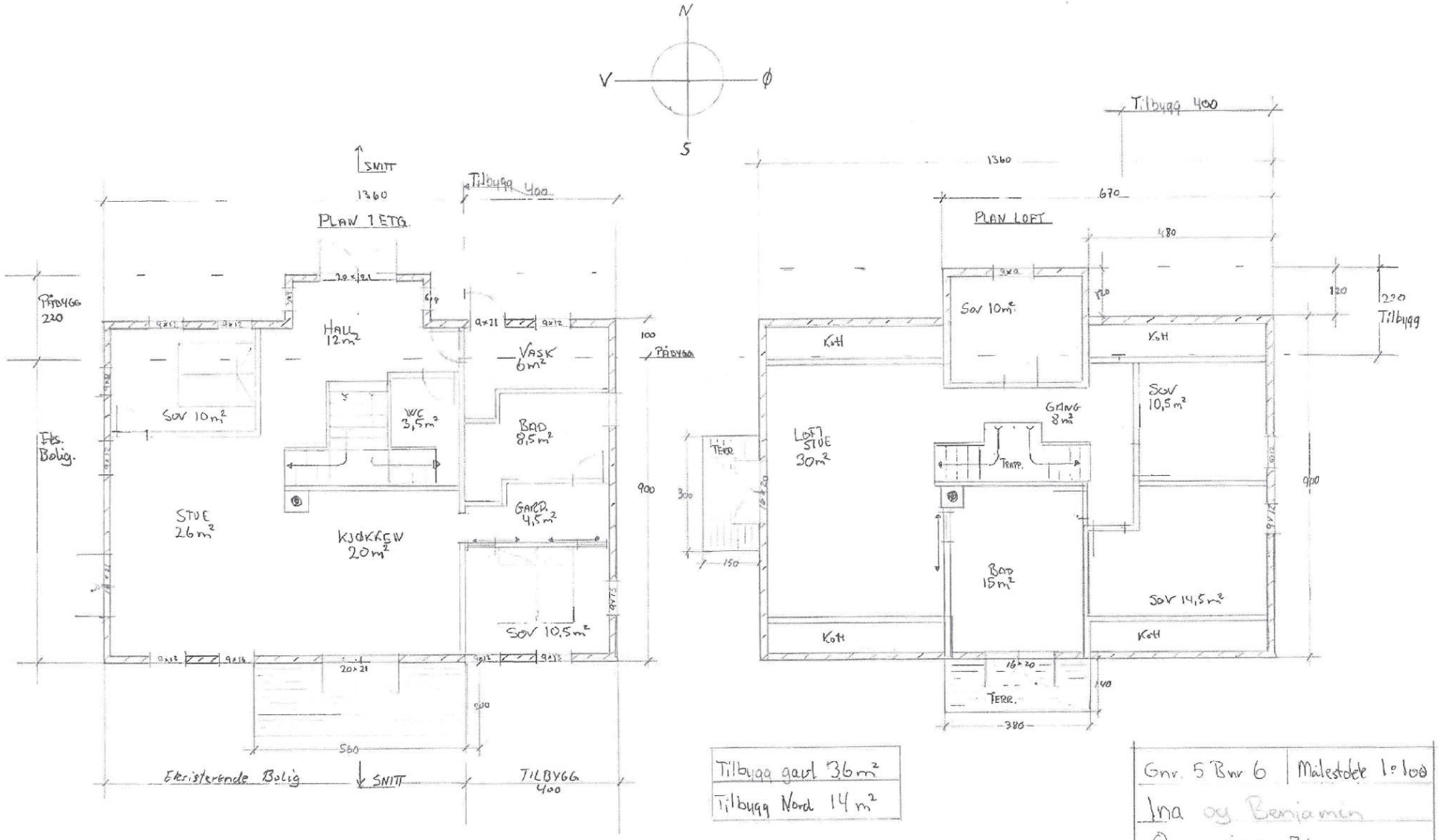
FASADE VEST



G.nr 5 B.nr 6	Målestokk 1:100
Ina og Benjamin	
Ommervein 31	
Fasade Nord og Vest	



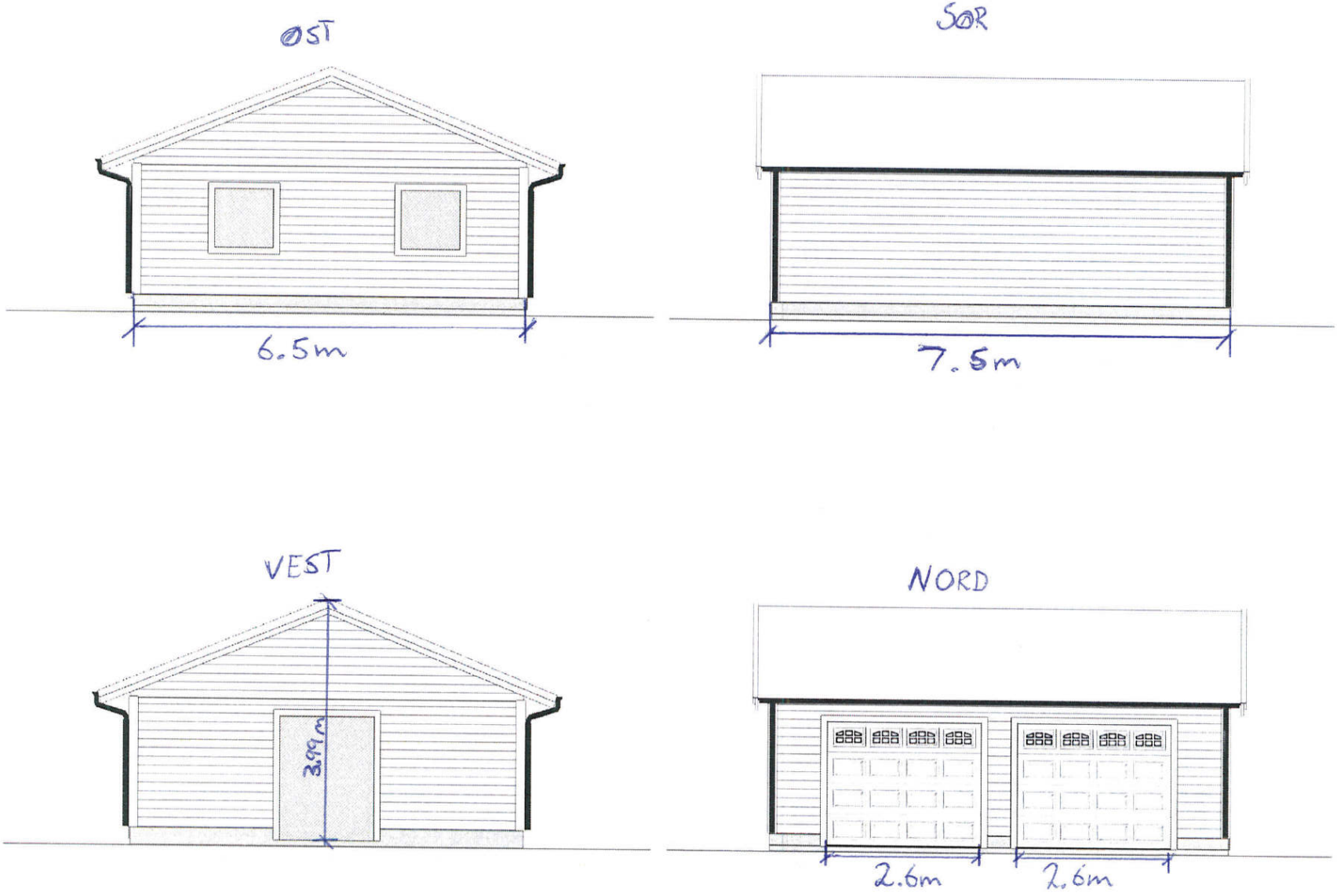
Gnr 5 Bnr. 6	Målestokk 1:100
Ina og Benjamin	
Onnerveien 31	
Fasade Sør og Øst.	



Tilbygg gavl	36 m²
Tilbygg Nord	14 m²

Gnr. 5 Bnr 6	Målestokk 1:100
Ina og Benjamin	
Onnervegen 31	
Plan 1 etg Plan Loft.	A1

Fasader



Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene 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. **Varmekilde**r 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 fellesanlegg 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. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

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

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:
Onnerveien 31, 4625 FLEKKERØY. Gnr. 5, bnr. 6 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Sentrumsveien 27,

38 02 22 22