

Kirsten Flagstads vei 81,
4621 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 5 490 000,-

Eiendomsmegler Norge





Pen og innholdsrik enebolig fra 1997 med godkjent hybel-Garasje-Barnevennlig i blindvei-Solrik tomt-Sjøgløtt!

Adresse
Kirsten Flagstads vei 81, 4621
KRISTIANSAND S

Område
Midtre Vågsbygd

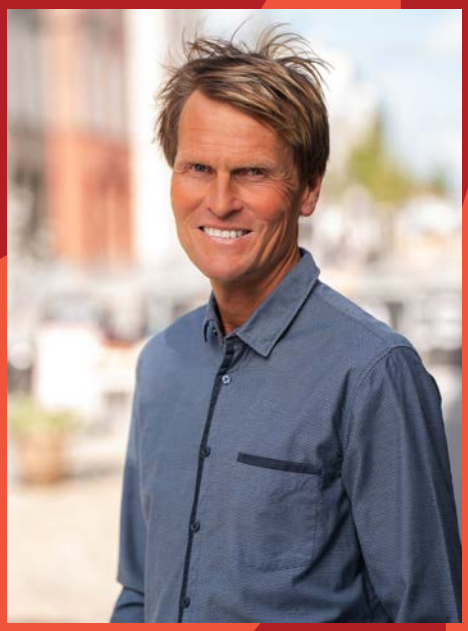
Prisantydning
kr 5 490 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 258 m²
BRA-e: 4 m²
BRA Total: 262 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1997
Soverom: 4
Rom: 6

Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 383.7 m²

Omkostninger: kr 156 340,-
Totalpris: kr 5 646 340,-
Formuesverdi: kr 1 456 784,-
Kommunale avgifter: kr 18 018,- per år
Eiendomskatt: kr 6 428,- pr. år



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 99 09 92 28
pal.birkeland@sormegleren.no

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



Kirsten Flagstads vei 81, 4621 KRISTIANSAND S

Pen, innholdsrik og nyere enebolig med barnevennlig beliggenhet nær skoler og butikker. Boligen har en praktisk planløsning.

1. etg: Flislagt hall, flislagt bad/wc, soverom og vaskerom/bod med utgang til garasje.

2. etg: Stor og romslig stue med spisestue, flott peisovn og utgang til terrasse og hage, romslig kjøkken med hvitevarer, vaskerom, flislagt bad/wc og to romslige soverom.

Loftsetg: Stort loftsrom med god takhøyde og fast trapp.

Lys og trivelig hybel med egen inngang: Gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom og bod. Hybel er idag utleid for kr. 102.000,- pluss strøm pr. år.

Vel møtt!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 13, bnr. 1417, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Innhold
Pen, velholdt og innholdsrik enebolig fra 1997 med barnevennlig beliggenhet nær skoler og butikker. Boligen har en praktisk planløsning. Pent opparbeidet og solrik tomt med stor, solrik uteplass. Barnevennlig innerst i blindvei. Nær barnehage, barneskole og ungdomsskole.

1. etasje:
Stor, flislagt hall med skyvedørsgarderobe, flislagt bad/wc med baderomsinnredning, toalett og klargjort for dusjkabinett, romslig flislagt soverom med garderobeskap og vaskerom/bod med godt med innredning, vask og utgang til garasje (tørrskodd på vinteren).

2. etasje:
Romslig stue med varme i gulv spisestuedel, flott peisovn og utgang til stor, solrik og usjenert terrasse og hage. Kjøkken med varme i gulv, velholdt kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer (stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin), kjølerom og god spiseplass. Praktisk flislagt vaskerom med varme i gulv, godt med innredning, vask, opplegg til vaskemaskin/ tørketrommel og utgang til terrasse/uteområde. Pent flislagt bad/wc med varme i gulv, dusjkabinett, badekar og romslig baderoms innredning og wc. 2 romslige soverom hvorav hovedsoverom har 2 skyvedørsgarderober og soverom 2 har garderobeskap.

Loftsetasje:

Stort loftsrom med god takhøyde og fast trapp.

Lys og trivelig hybel med egen inngang: Gang, bad/ wc, stue, kjøkken, soverom og bod.
Hybel er i dag utleid for kr. 102.000,- pluss strøm pr. år. Egen strømmåler i hybelen.

Garasje i tilknytning til boligen og p-plasser på tomten.

Areal
BRA - i: 258 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 262 m²
TBA: 90 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.

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 45 75 m² Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod. Hall wc/dusj, soverom, bod og garasje.
1. etasje
BRA-i: 102 m² Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, 2 soverom og kjølerom.

2. etasje
BRA-i: 36 m² Uinnredet kaldtloft.

TBA fordelt på etasje
1. etasje: 90 m²

Hage bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 4 m²

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av Lecablokker med murpuss utvendig. Etasjeskiller i 1.etasje er oppført i betong konstruksjoner, i trekonstruksjoner på loftet og betonggulver i underetasjen. Tak konstruksjonen er oppført som saltak med takstoler og Sutaks-plater som undertak, betong-takstein som utvendig taktekke og stål-takrenner m/nedløp, luftelyrer, snøfanger, stigetrinn og helbeslag er montert på pipen. Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning og vinduer og ytterdører har 2.lags glass. Betong terrassen ut i fra stuen danner tak over underliggende garasje og rekkverker er oppført i trekonstruksjoner.

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 Thomas Adler Olsen den 16.12.2025, 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.

Beskrivelse av eiendommen:
Boligen ble oppført i 1997 og har hybel/sokkel leilighet i del av underetasjen. Bygningsdeler er i hovedsak i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen i 1.etasje. Kjøkkeninnredningen i hybel leiligheten ble skiftet ut i 2020, samt bla. baderommet ble pusset opp, og begge
varmtvannsberedere i boden i hybel leiligheten ble skiftet ut i ca. 2015 og varmepumpe ble montert ved trappen i stuen i 2020. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3:

Innvendig > Innvendige trapper - 2: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Div. oppgradering, utskiftinger kan påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng: De fleste rommene i underetasjen har ikke innvendig påføring i trekonstruksjoner mot grunnmuren, bortsett i fra i baderommet og soverommet i hybel leiligheten. Det ble ikke registrert synlige fukt, merker på de innvendige overflater i underetasjen som var mulig å besiktige på befaringen, eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og ved hulltaking i bunn av påført bakvegg i trekonstruksjoner i soverommet i hybel leiligheten ble det målt ca. 10 vekt % fukt på befaringen. Flere overflater i rommene i underetasjen er ikke besiktiget, kontrollert grunnet innredninger, møbler, lagrede gjenstander ol. og forbehold om evnt. mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales ettersom rom under terreng og påførede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur er utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. TG ut i fra alder, utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Ingen større sprekker ble registrert i synlig utvendig grunnmur på boligen på befaringen, men innvendig i garasjen er det enkelte mindre horisontale sprekker mellom blokker og fukt, merker pga. noe fukt gjennonslag i grunnmuren. Eier opplyste at han har gravd opp utvendig en dybde på ca. 30 cm. og lagt ny grunnmursplate i det området på garasjen. Grunnmursplater skal monteres ned til under underkant på sålen og til over terreng med topplist montert som på boligen. Eier opplyste at grunnmursplate ikke skal monteres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er ukjent om membraner er montert som i øvrige våtrom. TG ut i fra alder og usikkerhet mht. membraner.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har ikke fall, rett gulv, men det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluker på befaringen. Fall forhold bør utbedres når baderommet renoveres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/ tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er ukjent om membran er montert som i øvrige våtrom. TG ut i fra alder og usikkerhet mht. membran.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Plassbygd kjølerom i fra byggeår er oppført i trekonstruksjoner med trepanel innvendig, plassbygd kjøleromsdør og kjøleaggregatet som er montert på kaldtloftet ble skiftet ut for ca. 10 år siden. Kjølerommet fremstår i normal stand og fuktsøk innvendig og utvendig ved kjølerommet ga ikke unormale fuktverdier på befaringen. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Generelt er kjølerom i
trekonstruksjoner en utsatt konstruksjon mht. kondens, fukt. TG ut i fra alder, utsatt konstruksjon mht. kondens, fukt.

Våtrom > Underetasje > Wc/dusj > Overflater Gulv: Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje, med bla. knast i gulv flis i dusjen. Gulvet har lite fall, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. TG ut i fra alder og usikkerhet mht. membran.

Våtrom > Underetasje > Wc/dusj > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har litt feil fall, fall i fra sluken og det er lavere høyde enn 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett. Fall forhold bør utbedres når baderommet renoveres.

Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ukjent om membraner er montert som i øvrige våtrom. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/ utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 1: Hovedleilighet, bad: Ved 2 anledninger, under dusjing, har rennende vann stoppet opp i sluk. Vann utover gulvet. Ved begge anledninger ble vannlås i sluk skrudd opp av eier, og problemet forsvant. Har i etterkant vært i samtale med rørlegger (Rør-Flood) om problemet. De hadde en formening om at en slags luftpropp var årsaken, siden sluk egentlig ikke var "tett". Hybel. bad: Pakning mellom vannrør og blandebatteri til dusj ble utett. Hybelboer var i den perioden bortreist. Dermed kunne vanndrypp teoretisk foregått over mange dager. Pakning skiftet av eier.
Pkt. 3: Pipebeslag på tak utett. Fukt i tak på loft. Blikkenslager hos Løvdal Bygg og Invest utbedret skaden. Takhatt for ventilasjon utett. Denne ble skiftet av Blikkenslager Pedersen. Garasje: Fukt i øvre del av vegg mot terreng. Gravd opp en dybde på ca. 30 centimeter. La ny grunnmurspapp i det området. Utført av eier.
Pkt. 16: 2020: Skiftet varmepumpe 2024: Service. Arbeid utført av faglært Eklund varmepumpeservice i 2021.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken i hovedbolig og i hybelleilighet medfølger i salget.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eneboligen ligger sentralt til i et populært og etablert boligfelt i Midtre Vågsbygd. Her ligger boligen på en høyde med gode solforhold og fin utsikt mot sjøen fra stue og terrasse. Dette er et rolig boligområde i Vågsbygd. Tomten ligger innerst i barnevennlig blindvei og det er kort og trygg skolevei både til barne- og ungdomsskole. Kun noen få hundre meter til Amfi Vågsbygd med dagligvareforretninger og over 40 butikker. I nærområdet finner man også Vågsbygd Kirke, fantastiske friområdet ved sjøen, småbåthavn og badestrender.

Tomt
383.7 m², eiet
Pent opparbeidet og usjenert eiertomt med blomster og beplantning. Stor og solrik terrasse med noe sjøutsikt rundt store deler av boligen. Koselig utestue på terrassen. Sol fra morgen til kveld. Stor utvendig redskapsbod. Garasje i tilknytning til boligen.

Adkomst
Fra Kristiansand sentrum følger man vestgående retning gjennom Vågsbygd tunnelen. I første rundkjøring (Lumberkrysset) kjører man rett frem på Vågsbygdveien. Ta av til høyre ved neste rundkjøring mot Kirsten Flagstadsvei. Ta så av ved første avkjøring til høyre inn mot Kirsten Flagstadsvei og følg veien til enden. Boligen vil ligger på toppen av bakken og det vil bli godt skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Garasje i tilknytning til boligen med el-lader og p-plass på tomten.

ENERGI

Oppvarming
Varmepumpe, flott peisovn i stue, varme i gulv i hele 1. etasje og i stue, kjøkken og på bad/wc i 2. etasje. Varme i gulv i alle gulv i hybel.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Stømforbruk: Ingen el-billading i 2022. El-billading i 2023 og 2024.

2022: Totalforbruk 8900 kwh. Kostnad 21900 kr. Vinterforbruk 5400 kwh. - Sommerforbruk 3500 kwh.
2023: Totalforbruk 11000 kwh. Kostnad 12600 kr. Vinterforbruk 6700 kwh. - Sommerforbruk 4300 kwh.
2024: Totalforbruk 13000 kwh. Kostnad 9800 kr. Vinterforbruk 7600 kwh. - Sommerforbruk 5400 kwh.
Forbruk til nå i 2025 11000 kwh.

Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

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
Gul - D
Hybel: Energikarakter E / oppvarmingskarakter Rød

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 456 784 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 827 134 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 18 018 pr 2025

Info kommunale avgifter
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 5 698,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt
Kr 6 428 pr 2025

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt Telia Internett/Bredbånd.

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl. § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).

Det foreligger midlertidig brukstillatese datert 22.09.1997. Brukstillatelsen gjelder bolig med hybel og garasje, gjenstående arbeid: ferdigattest for rørleggerarbeidet mangler. Stigetrinn til pipe mangler.

Det foreligger tillatelse til oppføring av leca-mur med

liten bod datert 02.06.99. Muren måtte ifølge tillatelsen settes innenfor eiendomsgrensen. I følge eiendomskartet ligger leca-mur/bod over tomtegrensen på kirkens tomt. Eventuelle pålegg fra kommunen som følge av at bod/lecamur er plassert utenfor eiendomsgrensa er kjøpers risiko og ansvar. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Privat vei - det foreligger tinglyst veirett for denne eiendommen. Bnr. 1417 og bnr. 1418 har også rett til å benytte nødvendig areal på bnr. 43 til snuplass ved innkjørselen til disse to eiendommene.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanen.

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:

08.03.1996 - Dokumentnr: 3649 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr: 13 Bnr: 43. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 227. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 1413. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 1573. Bestemmelse om vann/kloakkledning.

08.03.1996 - Dokumentnr: 3649 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 43. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 1573. Vedr. bruk av areal til snuplass.

20.12.1996 - Dokumentnr: 19829 - Bestemmelse om kloakkledning. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 3 Snr: 1. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 3 Snr: 2. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 43. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 142. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 227. Rettighet hefter i: Knr: 4204 Gnr: 13 Bnr: 1573.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Adgang til utleie
Boligen har godkjent hybel. Hybel er for tiden utleid for kr. 8.500,- + strøm pr. mnd. 3 måneders gjensidig oppsigelse.

Radon
For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr. Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 5 490 000

Totalpris
Kr 5 646 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
138 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
156 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
---
5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 646 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

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

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

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

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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: 1,5 % av salgssum.
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Direkte utlegg kr. 8000,-

Alle beløp er inkl.mva.

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

Forsikring
Jbf Forsikring AS

Selger
Odd Nomeland

Ansvarlig megler
Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
pal.birkeland@sormegleren.no
Tlf: 990 99 228

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

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

Oppdragsnummer
50250287

Salgsoppgavedato
19.12.2025






























MORMOR
MORFAR





















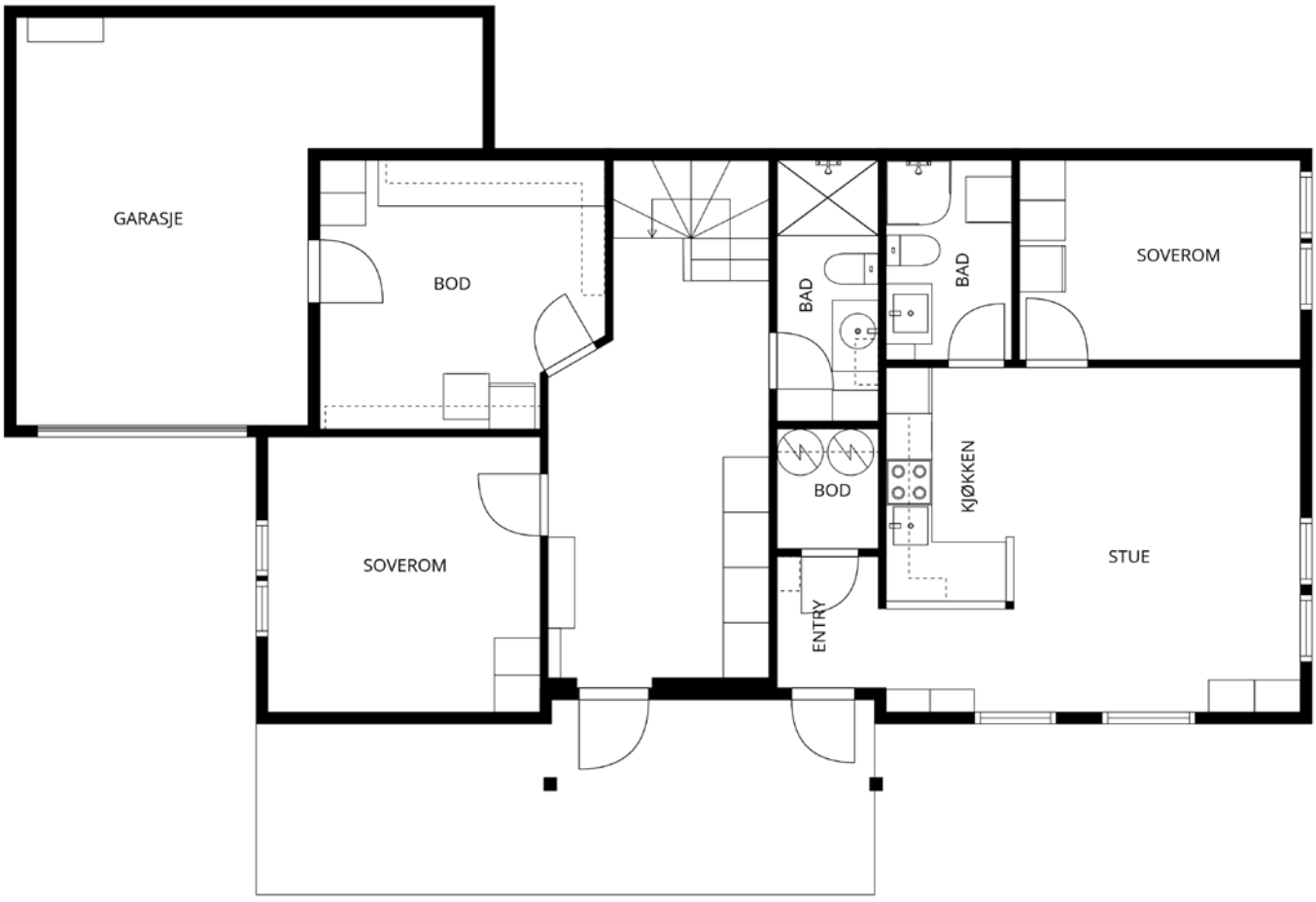


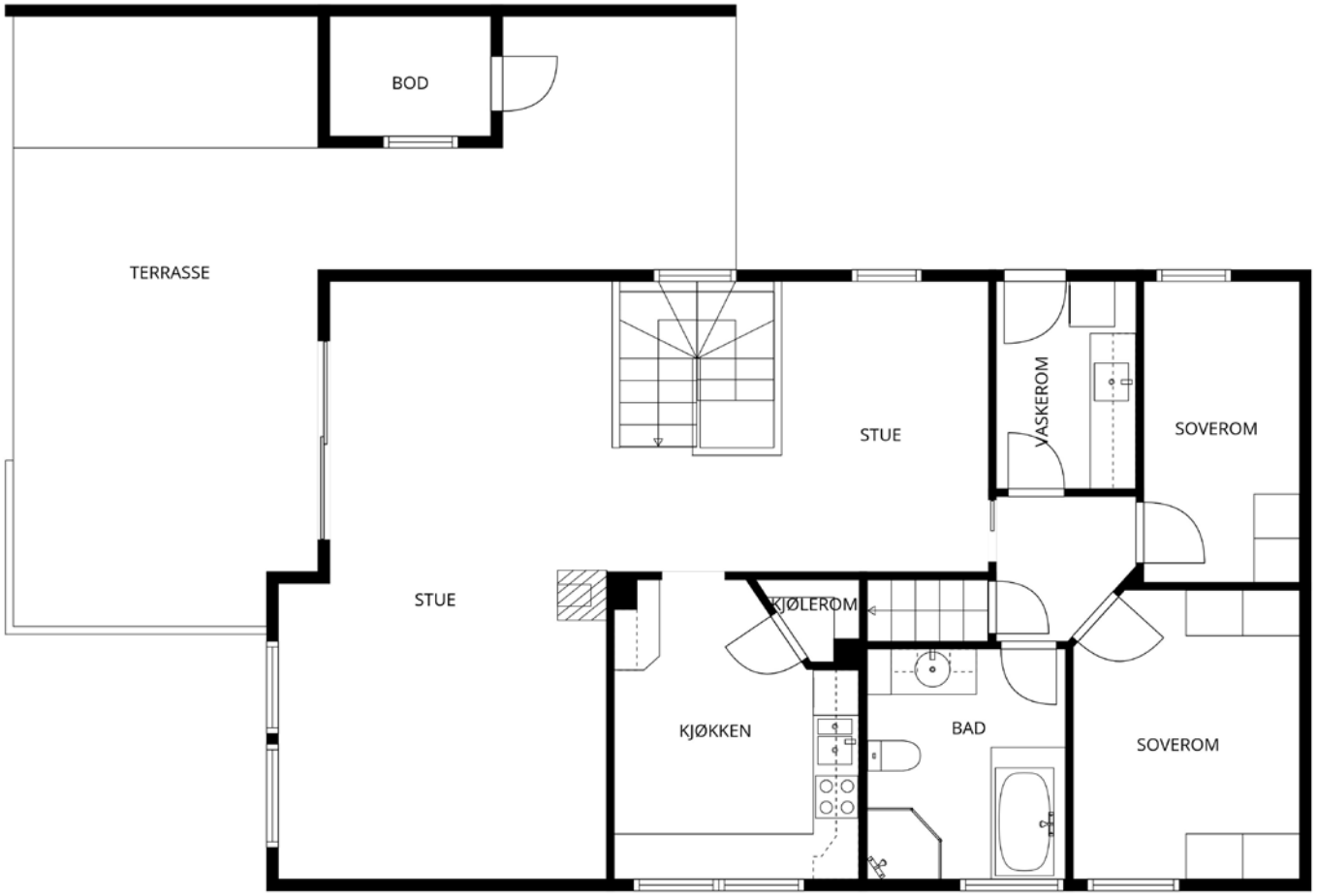


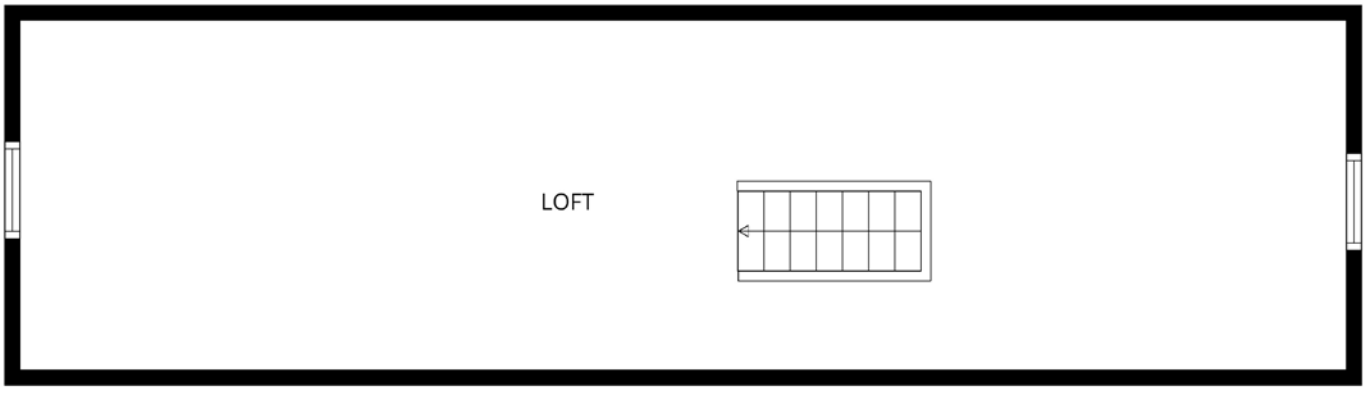







GARASJE
BOD
BAD
BAD
SOVEROM
KJØKKEN
BOD
SOVEROM
STUE
ENTRY


BOD
TERRASSE
STUE
STUE
VASKEROM
SOVEROM
KJØLEROM
KJØKKEN
BAD
SOVEROM


LOFT









Tilstandsrapport

Kirsten Flagstads vei 81, 4621 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 13, bnr. 1417

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19204-3789 **Referansenummer:** PR1359

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Olsen

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.

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst med årlig relevant etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

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

Boligen ble oppført i 1997 og har hybel/sokkel leilighet i del av underetasjen. Bygningsdeler er i hovedsak i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen i 1.etasje. Kjøkkeninnredningen i hybel leiligheten ble skiftet ut i 2020, samt bla. baderommet ble pusset opp, og begge varmtvannsberedere i boden i hybel leiligheten ble skiftet ut i ca. 2015 og varmepumpe ble montert ved trappen i stuen i 2020.

Byggemåte:
Boligen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av Leca-blokker med murpuss utvendig. Etasjeskiller i 1.etasje er oppført i betong konstruksjoner, i trekonstruksjoner på loftet og betong-gulver i underetasjen. Tak konstruksjonen er oppført som saltak med takstoler og Sutaks-plater som undertak, betong-takstein som utvendig taktekke og stål-takrenner m/nedløp, luftelyrer, snøfanger, stigetrinn og helbeslag er montert på pipen. Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning og vinduer og ytterdører har 2.lags glass. Betong terrassen ut i fra stuen danner tak over underliggende garasje og rekkverker er oppført i trekonstruksjoner.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Enebolig m/hybel/sokkel leilighet - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Betong-takstein i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje ut i fra alder, samt stål-takrenner m/nedløp, luftelyrer, snøfanger, stigetrinn og helbeslag i fra byggeår på pipen. Det er sprekk, vannlekkasje i pipe-beslaget med merker, fukt på Sutaks-platen ved pipen som eier opplyste at Blikkenslager skal repareres. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler med Sutaks-plater i fra byggeår som undertak. Utlufting av kaldtloftet via luftespalter i utvendige gesimser og luftevindu er montert i begge gavl-veggene. Det er fukt, merker flere steder på Sutaks-platene og vann lekkasje, fuktig, merker på Sutaks-platene ved pipen grunnet sprekk i pipebeslaget, og vann lekkasje, fuktig, merker på Sutaks-platene ved gesimsen mot baksiden av boligen grunnet sprekk i betong.-takstein. Eier opplyste at betong-takstein skal skiftes ut og at Blikkenslager skal reparare, tette utvendig pipebeslag. Det ble målt ca. 29 vekt % ved piggmåling i fuktmerker på befaringen. Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning i fra byggeår med vindtett-plater og 11 mm. sløyfer som utlekting bak kledningen. Utvendig trekledning fremstår i hovedsak i normal god stand og vedlikeholdt ut i fra alder. Normalt vedlikehold kan påregnes og mer på utsatte steder som f.eks. syd/vest fasader, ved vinduer, dører, vindskier, vannbord og treverk som er ført nær terreng, dekker er mer utsatt for værslitasje. Alle vinduer er i fra byggeår og har 2.lags glass. Vinduene har normal slitasje, vedlikehold kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene. Noen sprosserammer er litt løse i bunn. 2 inngangsdører med 3.lags glass, skyvedør med 2.lags glass i stuen og balkongdør med 2.lags glass i vaskerommet er i fra byggeår. Ytterdørene har normal slitasje, vedlikehold kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene. Terrassen ut i fra stuen med betong-dekke danner tak over underliggende garasje og rekkverket i trekonstruksjoner har høyde på ca. 87 cm. Rekkverket har ikke topprekke montert og det er ukjent om membran er montert i betong-dekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige dører og innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i hovedsak i normal god stand. Etasjeskiller i 1.etasje er oppført i betong konstruksjoner, i trekonstruksjoner på loftet og betong-gulver i underetasjen. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre sig/avvik enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i hall, soverom, gang, stue, kjøkken på befaringen. De fleste rommene i underetasjen har ikke innvendig påforing i tre konstruksjoner mot grunnmuren, bortsett i fra i baderommet og soverommet i hybel leiligheten. Det ble ikke registrert synlige fukt, merker på de innvendige overflater i underetasjen som var mulig å besiktige på befaringen, eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og ved hulltaking i bunn av påforet bakvegg i trekonstruksjoner i soverommet i hybel leiligheten ble det målt ca. 10 vekt % fukt på befaringen. Flere overflater i rommene i underetasjen er ikke besiktiget, kontrollert grunnet innredninger, møbler, langrede gjenstander ol. og forbehold om evnt. mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales ettersom rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur er utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. Malt/pusset element-pipe i fra byggeår med feieluke og vedovn montert i stuen, over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Ok avstand foran ildsted til brennbart materiale og registrerte ikke sprekker i synlige overflater på pipen på befaringen. Innvendig pipeløp og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede. Innvendige trapper i fra byggeår har normal slitasje med ok rekkverker og håndløper på vegger på trappen til 1.etasje. Innvendig trapp til loftet har ikke rekkverk montert oppe på loftet og håndløper er ikke montert på vegger.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i 1.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, flislagt badekar og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og i gulvet under badekaret, og toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje. Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og i gulvet under badekaret uten klemring eller synlig membran, mansjett og betong-gulvet under badekaret er ubehandlet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt. Det er ukjent om membraner er montert som tettesjikt under flisene og renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg er i fra byggeår.

Vaskerommet i 1.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, tapet på vegger og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under innredningen og rør opplegget er i fra byggeår og innredning med stål-vask og opplegg for vaskemaskin er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen. Plast-sluk i fra byggeår i gulvet under innredningen var

Beskrivelse av eiendommen

ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen. Renovering av vaskerommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg i fra byggeår.

Wc/dusj i underetasjen er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen og toalett og baderoms innredning med servant er montert. Blandebatteri er ikke montert i dusjen og dusjen har ikke vært i bruk. Baderommet har elektrisk styrt vifte i grunnmuren og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje, men det er knast flis i gulv flis i dusjen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fukt indikator på overflater i baderommet på befaringen. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen uten klemring eller synlig membran, mansjett. Det er ukjent om membraner er montert som tettesjikt under flisene og renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg er i fra byggeår.

Baderommet i underetasjen i hybel leiligheten er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger og panel på innvendig tak. Eier opplyste at baderommet ble pusset opp i 2020 med bla. utskifting av utstyr, maling av overflater etc. Plast-sluk i gulvet under dusj kabinett og toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje, men gulvet har litt feil fall, fall i fra sluken og det er lavere høyde enn 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett. Plast-sluk i fra byggeår i gulvet under dusj kabinett var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt. Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg i fra byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår i 1.etasje har normal bruksslitasje ut i fra alder, og kjøkkenventilatoren har avtrekk ut. Sørlands-kjøkkeninnredning i fra 2020 hybel leiligheten i underetasjen fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Plassbygd kjølerom i fra byggeår er oppført i trekonstruksjoner med trepanel innvendig, plassbygd kjøleromsdør og kjøleaggregatet som er montert på kaldtloftet ble skiftet ut for ca. 10 år siden. Kjølerommet fremstår i normal stand og fuktsøk innvendig og utvendig ved kjølerommet ga ikke unormale fuktverdier på befaringen. Generelt er kjølerom i trekonstruksjoner en utsatt konstruksjon mht. kondens, fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber-vannrør i fra byggeår, og avløpsrør av soil i fra byggeår, og 2 varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver er montert i boden i hybelleiligheten i ca. 2015 og det er sluk i gulvet, Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer og i noen yttervegger. Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk og varmepumpe er montert ved trappen i stuen i 2020 av Eklund varmepumpeservice og service ble utført i 2024. Sikringsskap med automatsikringer er montert ved inngangsdøren og ved trappen til loftet og i vindfanget i hybel leiligheten. Røykvarslere er montert i boligen og brannslanger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Grunnmursplate med topplist er synlig langs utvendig grunnmur. Grunnmuren er oppført i Leca-blokker med malt murpuss utvendig på boligen og murpuss innvendig i garasjen. Ingen større sprekker ble registrert i synlig utvendig grunnmur på boligen på befaringen, men innvendig i garasjen er det enkelte mindre horisontale sprekker mellom blokker og fukt, merker pga. noe fukt gjennonslag i grunnmuren. Eier opplyste at han har gravd opp utvendig en dybde på ca. 30 cm. og lagt ny grunnmurs plate i det området på garasjen. Grunnmursplater skal monteres ned til under underkant på sålen og til over terreng med topplist montert som på boligen. Boligen ligger på flat/skrånende tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren. Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/hybel/sokkel leilighet

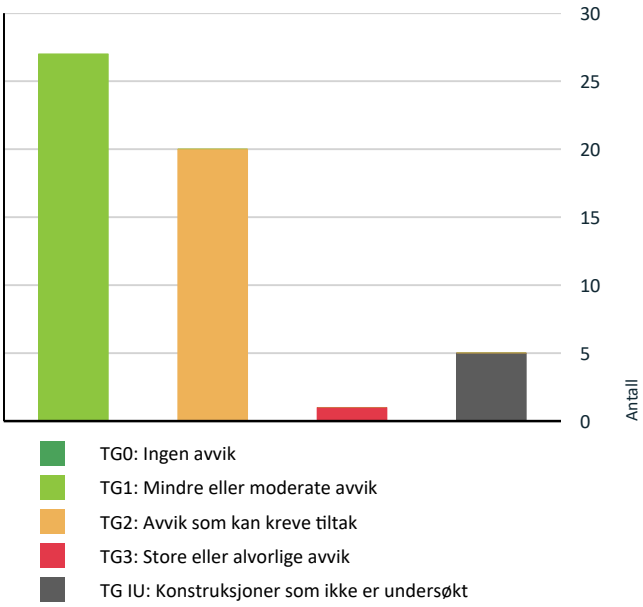
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hage bod

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

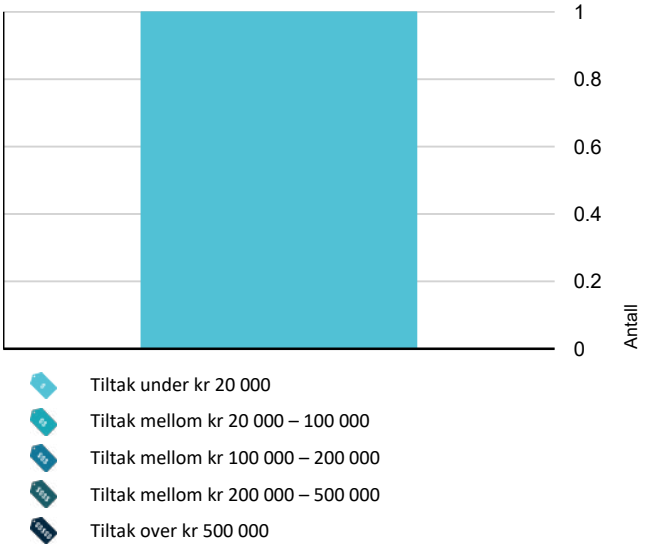
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel/sokkel leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Wc/dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Wc/dusj > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Wc/dusj > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKEL LEILIGHET



Byggeår
1997

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betong-takstein i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje og vedlikehold kan påregnes ut i fra alder. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Stål-takrenner m/nedløp, luftelyrer, snøfanger, stigetrinn og helbeslag i fra byggeår på pipen har normal værslitasje ut i fra alder. Det er sprekk, vannlekkasje i pipe-beslaget med merker, fukt på Sutaks-platen ved pipen som eier opplyste at Blikkenslager skal repareres. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning i fra byggeår med vindtett-plater og 11 mm. sløyfer som utlekting bak kledningen. Utvendig trekledning fremstår i hovedsak i normal god stand og vedlikeholdt ut i fra alder. Normalt vedlikehold kan påregnes og mer på utsatte steder som f.eks. syd/vest fasader, ved vinduer, dører, vindskier, vannbord og treverk som er ført nær terreng, dekker er mer utsatt for værslitasje. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler med Sutaks-plater i fra byggeår som undertak. Utlufting av kaldtloftet via luftespalter i utvendige gesimser og luftevindu er montert i begge gavl-veggene. Det er fukt, merker flere steder på Sutaks-platene og vann lekkasje, fuktig, merker på Sutaks-platene ved pipen grunnet sprekk i pipebeslaget, og vann lekkasje, fuktig, merker på Sutaks-platene ved gesimsen mot baksiden av boligen grunnet sprekk i betong.-takstein. Eier opplyste at betong-takstein skal skiftes ut og at Blikkenslager skal reparare, tette utvendig pipebeslag. Det ble målt ca. 29 vekt % ved piggmåling i fuktmerker på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Div. oppgradering, utskiftinger kan påregnes.

Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer

Alle vinduer er i fra byggeår og har 2.lags glass. Vinduene har normal slitasje, vedlikehold kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene. Noen sprosserammer er litt løse i bunn. Alle vinduer ble ikke funksjons testet, fullstendig kontrollert på befaringen.

TG 1 Dører

2 inngangsdører med 3.lags glass, skyvedør med 2.lags glass i stuen og balkongdør med 2.lags glass i vaskerommet er i fra byggeår. Ytterdørene har normal slitasje, vedlikehold kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen ut i fra stuen med betong-dekke danner tak over underliggende garasje og rekkverket i trekonstruksjoner har høyde på ca. 87 cm. Rekkverket har ikke topprekke montert og det er ukjent om membran er montert i betong-dekke. Avrenning, fall forhold på betong-dekke er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Merker ol. er ikke ytterlige kommentert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1.etasje er oppført i betong konstruksjoner, i trekonstruksjoner på loftet og betong-gulver i underetasjen. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre sig/avvik enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i hall, soverom, gang, stue, kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.





TG 1 Pipe og ildsted

Malt/pusset element-pipe i fra byggeår med feieluke og vedovn montert i stuen, over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Ok avstand foran ildsted til brennbart materiale og registrerte ikke sprekker i synlige overflater på pipen på befaringen. Innvendig pipeløp og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper i fra byggeår har normal slitasje med ok rekkverker og håndløper på vegger på trappen til 1.etasje.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste rommene i underetasjen har ikke innvendig påforing i trekonstruksjoner mot grunnmuren, bortsett i fra i baderommet og soverommet i hybel leiligheten. Det ble ikke registrert synlige fukt, merker på de innvendige overflater i underetasjen som var mulig å besiktige på befaringen, eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og ved hulltaking i bunn av påforet bakvegg i trekonstruksjoner i soverommet i hybel leiligheten ble det målt ca. 10 vekt % fukt på befaringen. Flere overflater i rommene i underetasjen er ikke besiktiget, kontrollert grunnet innredninger, møbler, langrede gjenstander ol. og forbehold om evnt. mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales ettersom rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur er utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG ut i fra alder, utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper - 2

Innvendig trapp til loftet har ikke rekkverk montert oppe på loftet og håndløper er ikke montert på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har normal slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, flislagt badekar og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og i gulvet under badekaret, og toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet. Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg i fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel på innvendig tak har normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent om membraner er montert som i øvrige våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG ut i fra alder og usikkerhet mht. membraner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ikke fall, rett gulv, men det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluker på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fall forhold bør utbedres når baderommet renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og i gulvet under badekaret uten klemring eller synlig membran, mansjett og betong-gulvet under badekaret er ubehandlet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, tapet på vegger og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under innredningen og røropplegget er i fra byggeår og innredning med stål-vask og opplegg for vaskemaskin er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet. Renovering av vaskerommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg i fra byggeår.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tapet på vegger og malt panel på innvendig tak har normal slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent om membran er montert som i øvrige våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG ut i fra alder og usikkerhet mht. membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast-sluk i fra byggeår i gulvet under innredningen var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Sluk og røropplegg i fra byggeår og innredning med stål-vask og opplegg for vaskemaskin er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > WC/DUSJ

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen og toalett og baderomsinnredning med servant er montert. Blandebatteri er ikke montert i dusjen og dusjen har ikke vært i bruk. Baderommet har elektrisk styrt vifte i grunnmuren og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet.



UNDERETASJE > WC/DUSJ

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt strie på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

UNDERETASJE > WC/DUSJ

TG 2 **Overflater Gulv**

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje, med bla. knast i gulv flis i dusjen. Gulvet har lite fall, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG ut i fra alder og usikkerhet mht. membran.



UNDERETASJE > WC/DUSJ

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen uten klemring eller synlig membran, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.





UNDERETASJE > WC/DUSJ

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Toalett og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Blandebatteri er ikke montert i dusjen og dusjen har ikke vært i bruk.



UNDERETASJE > WC/DUSJ

TG 1 **Ventilasjon**

Baderommet har elektrisk styrt vifte i grunnmuren og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > WC/DUSJ

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger og panel på innvendig tak. Eier opplyste at baderommet ble pusset opp i 2020 med bla. utskifting av utstyr, maling av overflater etc. Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Renovering av baderommet kan påregnes ut i fra alder mht. membraner, sluk og røropplegg i fra byggeår.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt strie på vegger og panel på innvendig tak har normal slitasje.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har litt feil fall, fall i fra sluken og det er lavere høyde enn 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fall forhold bør utbedres når baderommet renoveres.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk i fra byggeår i gulvet under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

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

Det er ukjent om membraner er montert som i øvrige våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal bruksslitasje ut i fra alder, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sørlands-kjøkkeninnredning i fra 2020 fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plassbygd kjølerom i fra byggeår er oppført i trekonstruksjoner med trepanel innvendig, plassbygd kjøleromsdør og kjøleaggregatet som er montert på kaldtloftet ble skiftet ut for ca. 10 år siden. Kjølerommet fremstår i normal stand og fuktsøk innvendig og utvendig ved kjølerommet ga ikke unormale fuktverdier på befaringen. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Generelt er kjølerom i trekonstruksjoner en utsatt konstruksjon mht. kondens, fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG ut i fra alder, utsatt konstruksjon mht. kondens, fukt.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber-vannrør i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.
Se eiers egenerklæringsskjema med opplysninger om røropplegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

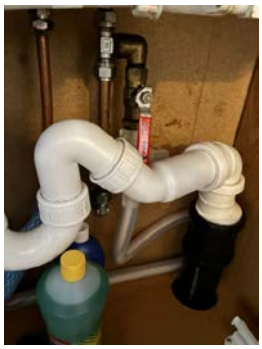


TG 2 Avløpsrør

Eier opplyste at avløpsrør i fra byggeår er soilrør, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer og i noen yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk og varmepumpe er montert ved trappen i stuen i 2020 av Eklund varmepumpeservice og service ble utført i 2024.



TG 1 Varmtvannstank

2 varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver er montert i boden i hybelleiligheten og det er sluk i gulvet, registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Eier opplyste at begge berederene ble montert i ca. 2015.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert ved inngangsdøren og ved trappen til loftet og i vindfanget i hybel leiligheten.

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.
   Installert byggeår og eier er elektriker og har utført div. arbeider på el-anlegget, bla. skiftet ut automatsikringene i sikringsskapet ved inngangsdøren.
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
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?
   Ja Ukjent år.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport







TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere er montert i boligen og brannslanger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Grunnmursplate med topplist er synlig langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i Leca-blokker med malt murpuss utvendig på boligen og murpuss innvendig i garasjen.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ingen større sprekker ble registrert i synlig utvendig grunnmur på boligen på befaringen, men innvendig i garasjen er det enkelte mindre horisontale sprekker mellom blokker og fukt, merker pga. noe fukt gjennonslag i grunnmuren. Eier opplyste at han har gravd opp utvendig en dybde på ca. 30 cm. og lagt ny grunnmursplate i det området på garasjen. Grunnmursplater skal monteres ned til under underkant på sålen og til over terreng med topplist montert som på boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eier opplyste at grunnmursplate ikke skal monteres.





TG IU Terrengforhold

Boligen ligger på flat/skrånende tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

Bygninger på eiendommen

Hage bod



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Boden har en normal standard.

Vedlikehold
Boden er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Hage boden fremstår i normal stand og normalt vedlikehold kan påregnes.
Bygningen er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert.

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

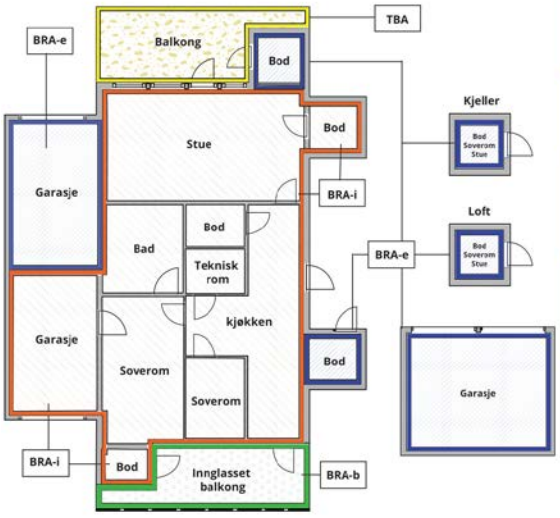
Hva er måleverdig areal?

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 m/hybel/sokkel leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	36			36	
1. etasje	102			102	90
Underetasje	75			75	
Underetasje hybel	45			45	
SUM	**258**				**90**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Uinnredet kaldtloft		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, kjølerom		
Underetasje	Hall, wc/dusj, soverom, bod, garasje		
Underetasje hybel	Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		

Kommentar

Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen. Og areal på terrasser er skjønnsmessig anslått og kan avvike. Uisolert kaldtloft har takhøyde på ca. 2,09 m. under hanebjelkene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Hage bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybel/sokkel leilighet	180	78
Hage bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Odd Nomeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1417		0	383.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirsten Flagstads vei 81

Hjemmelshaver

Nomeland Odd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.11.2025	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	02.12.2025	Eiere har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen
Odderhei Terrasse 64
4639 KRISTIANSAND

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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/PR1359

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

Kirsten Flagstads vei 81, 4621 KRISTIANSAND S

23 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirsten Flagstads vei 81	Kirsten Flagstads vei 81	

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?

1997

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.

28år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Nomeland, Odd

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hovedleilighet.
Bad: Ved 2 anledninger, under dusjing, har rennende vann stoppet opp i sluk.
Vann utover gulvet. Ved begge anledninger ble vannlås i sluk skrudd opp av eier, og problemet forsvant. Har i etterkant vært i samtale med rørlegger (Rør-Flood) om problemet. De hadde en formening om at en slags luftpropp var årsaken, siden sluk egentlig ikke var "tett".
Hybel.
Bad: Pakning mellom vannrør og blandebatteri til dusj ble utett. Hybelboer var i den perioden bortreist. Dermed kunne vanndrypp teoretisk foregått over mange dager. Pakning skiftet av eier.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Pipebeslag på tak utett. Fukt i tak på loft. Blikkenslager hos Løvdal Bygg og Invest utbedret skaden.
Takhatt for ventilasjon utett. Denne ble skiftet av Blikkenslager Pedersen
Garasje: Fukt i øvre del av vegg mot terreng. Gravd opp en dybde på ca. 30
centimeter. La ny grunnmurspapp i det området.
Utført av eier.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2020: Skiftet varmepumpe 2024: Service

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eklund varmepumpeservice

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

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

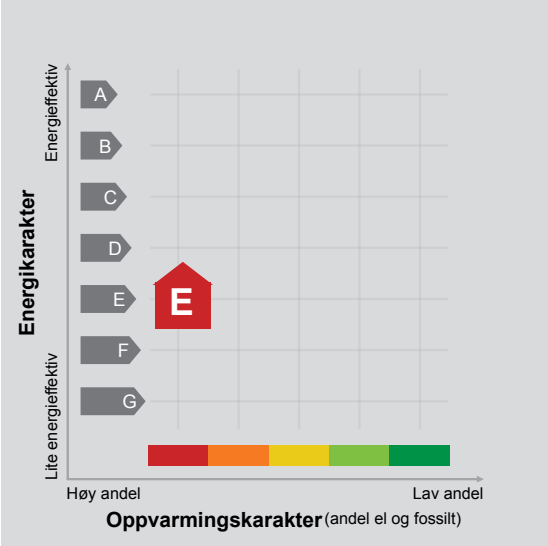
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95621286

ENERGIATTEST

Adresse	Kirsten Flagstads vei 81
Postnummer	4621
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	1417
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15318724
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192248
Dato	21.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 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: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

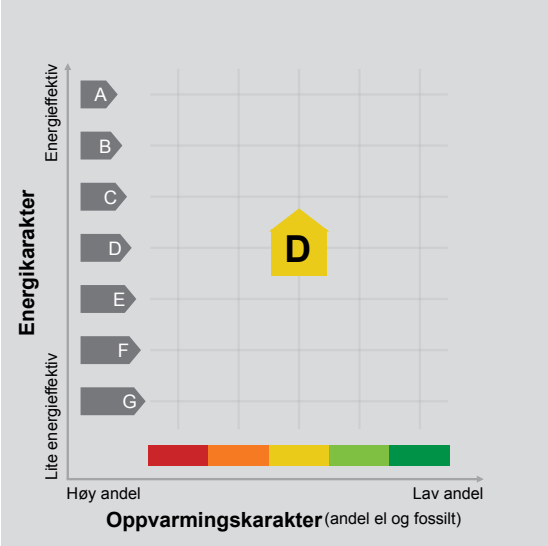
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirsten Flagstads vei 81
Postnummer	4621
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	1417
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15318724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192244
Dato	21.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

Kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE **Teknisk sektor**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Nomeland Odd
Kirsten Flagstads vei 81
4621 KRISTIANSAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Søker/melder:
Thorleif Høgetveit
Nordre Hovedgårds vei 20
4621 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
KIRSTEN FLAGSTADS VEI 81	**13**	**1417**		

Deres søknad : 09.04.96
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Bolig m/hybelleilighet
Behandling/vedtak: Behandlet av bygningssjefen
Vedtak dato : 11.07.96 Saksnr: 96/ 785

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl: § 99 gis det herved midlertidig bruks-tillatelse for **følgende del av bygget: hovedleiligheten**

Merknader:
Ferdigattest for rørleggerarbeidet mangler.
Stigetrinn til pipe mangler.

Bjørn H. Andersen

Sted:	Dato:	Sign/stempel
Kristiansand	22.09.97	Bjørn H. Andersen

---

for rådmann, plan- og bygningsetaten

Kopi: Byggmester Høgetveit.

00520003478 KøP7

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Thorleif Høgetveit
Nordre Hovedgårds vei 20
4621 KRISTIANSAND

Deres ref. | Vår ref. PD/96/5355/961028/L42 | Dato:11.07.1996

KIRSTEN FLAGSTADS VEI 81 - BOLIG M/HYBEL OG GARASJE

Det vises til søknad om byggetillatelse av 09.04.1996, mottatt her 03.06.1996.

Tomta er godkjent fradelt gnr.13, bnr.43, Kirsten Flagstads vei 77, ved brev av 30.11.1995. Erklæring vedr. rettigheter til atkomst fra offentlig vei (Kirsten Flagstads vei) og til vann- og avløpsledninger fram til off.anlegg er tinglyst 08.03.1996.

Som kjent foreligger det en klagesak vedr. atkomst til Kirsten Flagstads vei. Saken ble utsatt i byutviklingsstyrets møte 25.06.1996, og vil bli framlagt pånytt i første møte etter ferien, 22.08.1996. Det vises til brev herfra av 10.07.1996.

Plan- og bygningssjefen må derfor ta forbehold om at rettigheter til avkjørsel til off.veg blir endelig godkjent. Dersom atkomst til Kirsten Flagstads vei ikke blir godkjent, vil kommunen ikke kunne påta seg noe økonomisk ansvar i forbindelse med erverv av rettigheter til atkomst mot Nordre Hovedgårdsvei.

Når det gjelder den foreliggende byggesøknad, er det ingen protester mot selve byggets form eller plassering.

Garasje er søkt sammenbygget med huset og har en avstand fra eiendomsgrense mot nr.77 på 2,5 m. Det er gitt samtykke til redusert avstand fra eier av denne eiendommen, kfr. brev av 16.03.1996. Videre vil bakvegg i garasjen bli liggende ca.2.0 m fra kommunens eiendom (Vågsbygd kirke). Da garasjen vil ligge delvis under terreng og bli utført med betong vegger og dekke, kan plan- og bygningssjefen dispensere fra avstandsbestemmelsene om 4 m til nabogrense, jfr,pbl.§7.

Med de ovennevnte forbehold angående atkomst, kan plan- og bygningssjefen godkjenne søknaden og gi byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsetaten skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
   Det er ikke oppgitt høyde på topp grunnmur i søknaden. Denne vil derfor måtte fastsettes endelig ved utstikkingen.

2. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.

3. Rørleggerarbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer - anmeldes til, og skal være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

4. Hybelleilighetens sportsbod bør økes med ca.1 m², jfr.Bf.kap.41:52.

5. Skillekonstruksjoner mellom leilighetene må utføres lydisolerende og med brannskille B 30 i hele sin utstrekning. Det må innsendes dokumentasjon som viser hvordan byggeforskriftenes krav oppfylles.

6. Statiske beregninger og tegninger for betongdekke over underetasje må innsendes og plan- og bygningsetaten varsles før støping.

7. Skorstein av murt eller støpt materiale skal fra grunnen av oppføres på konstruksjon minst A60, jfr.Bf.kap.49:323.

8. Ventilasjon i garasje må utføres i henhold til Byggeforskrift 1987 og Veiledningens kap.47:55.

9. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.

10. Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

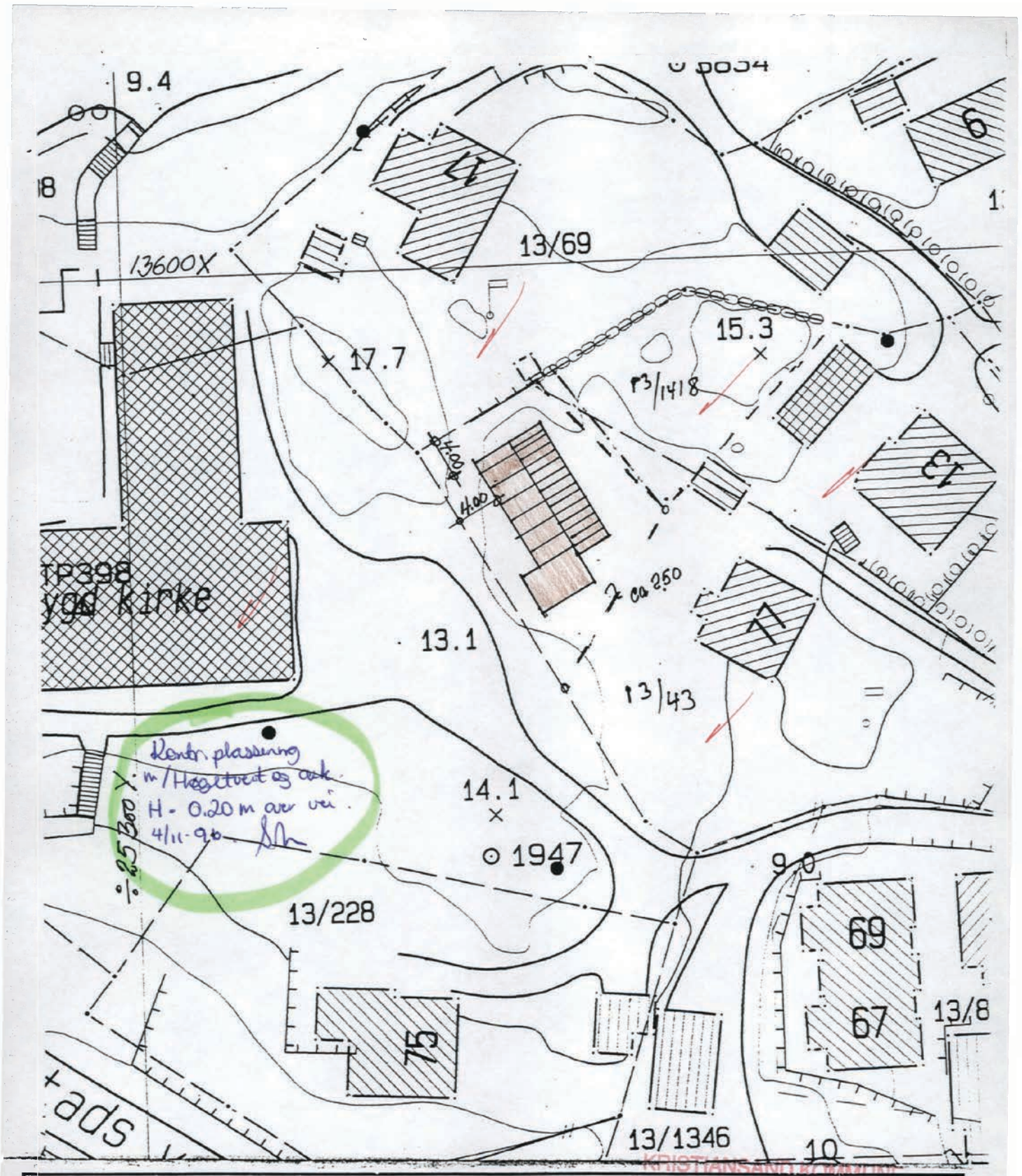
11. Gebyr kr 4 450,- må innbetales. Faktura ettersendes til Odd Nomeland.

Med hilsen

Peder Dalen
byggesaksleder

Vedlegg: 1 sett av søknaden

Kopi: Odd Nomeland, Vestkollen 10, 4628 Kr.sand
Ingeniørvesenets kontroll- og avgiftsavdeling



FORENKLET SITUASJONSKART FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

N

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 03.06.1996
J.nr.
Ark.nr.
Mappe ..... Saksbeh. .....

GNR 13 BNR 1417 Målestokk = 1: 500

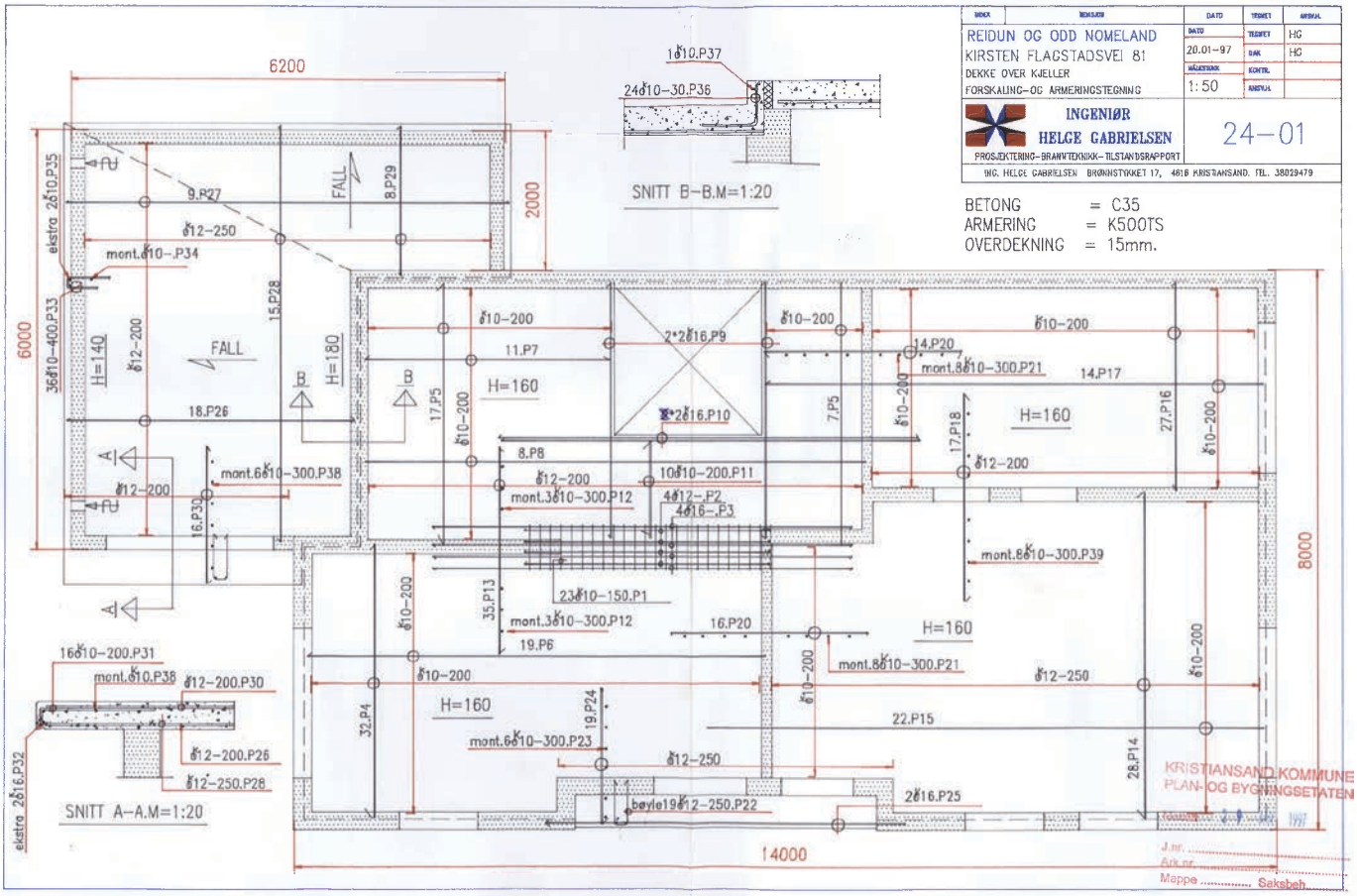
Adresse: Kirsten Flagstads vei 81 Kartblad: -248 / 132

Innmålte eiendomsgrenser

Ikke innmålte eiendomsgrenser

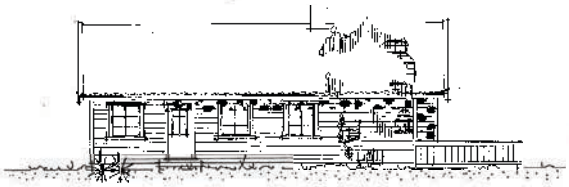
Dato/sign.: 9/4 96 E.F.

Topp grunnmur, kote .....



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

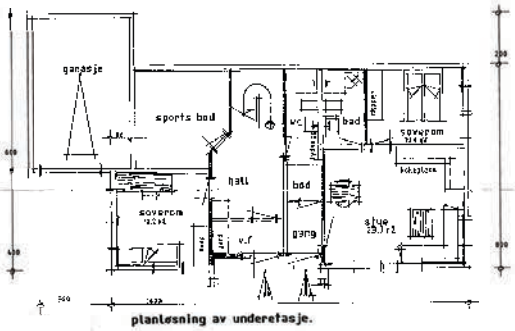
Dansk Scanning A/S



fasade mot syd vest.



fasade mot nord øst.

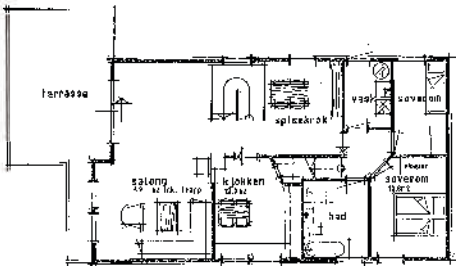


plantegning av underetasje.



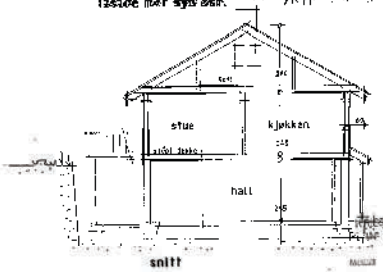
fasade mot syd øst.

fasade mot nord vest.



plantegning av 1.etasje.

BRA:
U: 118 m²
Hol: 102 "



snitt

TELEMARK KOMMUNE
TEKNISK OG BYGNINGSETATEN

byggmester Thorleif Hegelvelt
Nordre Hovedgårdsvei 20. telf 38011911

Kirsten Flagstads vei nr 81, Gnr 13 bnr 14 17.
bolig for Reidun og ODD Nomeland
planer, fasader og snitt i målestokk 1:100.
kristiansand 9.april 1996.

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

0052000920S Kopi

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Odd Nomeland
Kirsten Flagstads vei 81
4621 KRISTIANSAND S

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9902816-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Harald Andersen | Dato:02.06.99

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Byggeplass:	KIRSTEN FLAGSTADS VEI 81	Eiendom:	13/1417
Tiltakshaver:	Odd Nomeland	Adresse:	Kirsten Flagstads Vei 81, 4621 Kristiansand
Søker:	Odd Nomeland	Adresse:	Kirsten Flagstads vei 81, 4621 Kristiansand
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter bygging av leca-mur med liten bod på 5 m².

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:
Leca-mur med liten bod.

Beliggenhet:
Muren må settes innenfor eiendomsgrensen. Dersom denne er usikker, må oppmålingsvesenet kontaktes for grensepåvisning.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger bemerkning fra Vågsbygd Menighetsråd. Kopi vedlegges. En kan ikke se at omsøkte tiltak skal begrense bruken av Kirkens tomt.

Gebyr:
Behandlingsgebyr kr. 500,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22
Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand
Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44
Org.nr.: NO 963296746 MVA

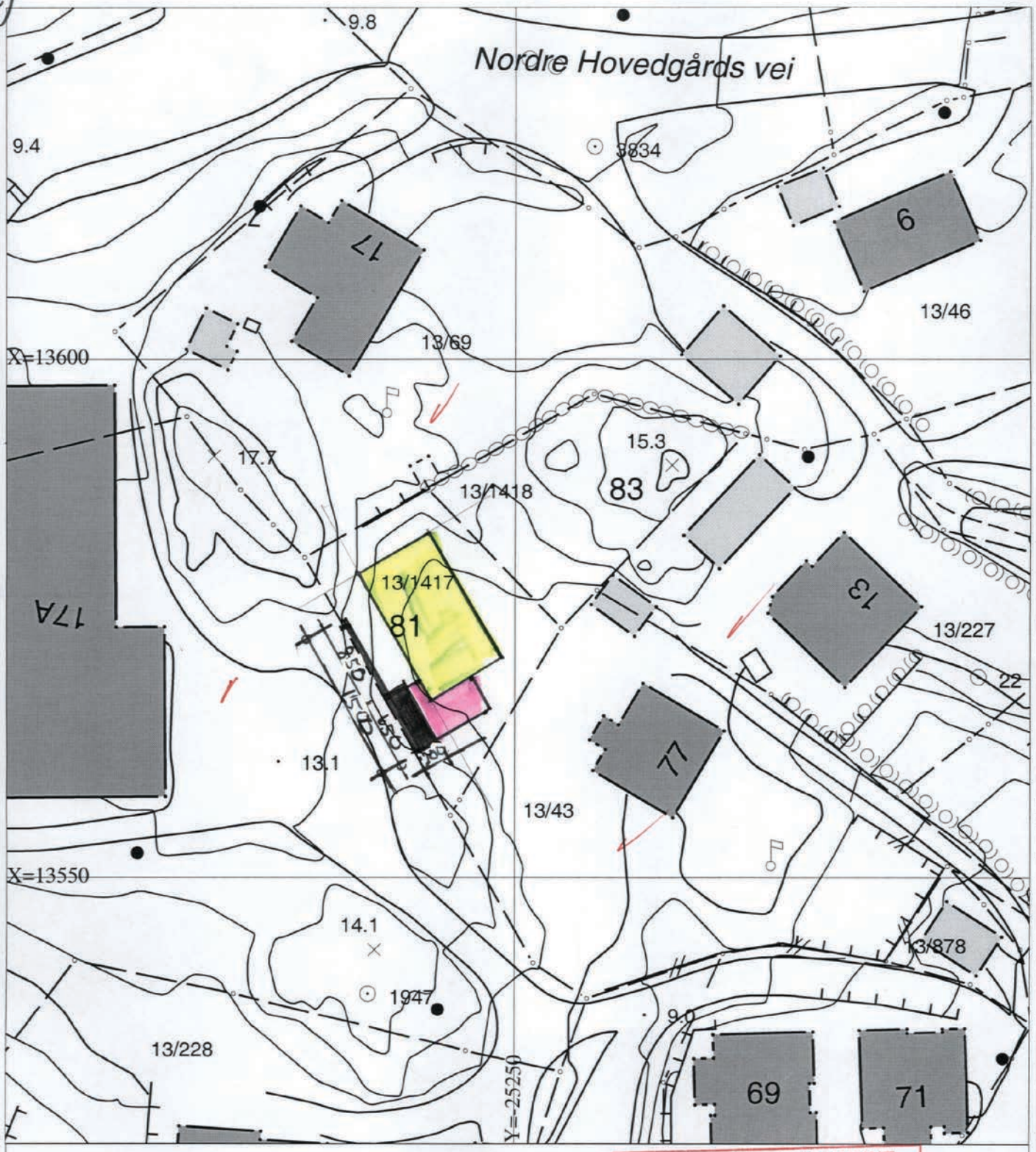
Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv. lovens §18, jfr. §19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

2)



FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER

KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

N

KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksnr. | Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:
21 APR. 1999
Arkivkode
Unntatt off. i.h.t.
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

Gnr.: 13 Bnr.: 1417 Målestokk= 1:500

Adresse: kIRSTEN fLAGSTADS VEI 81 Kartblad: k003-05-09-1

Innmålte eiendomsgrenser Dato: 16/04/99

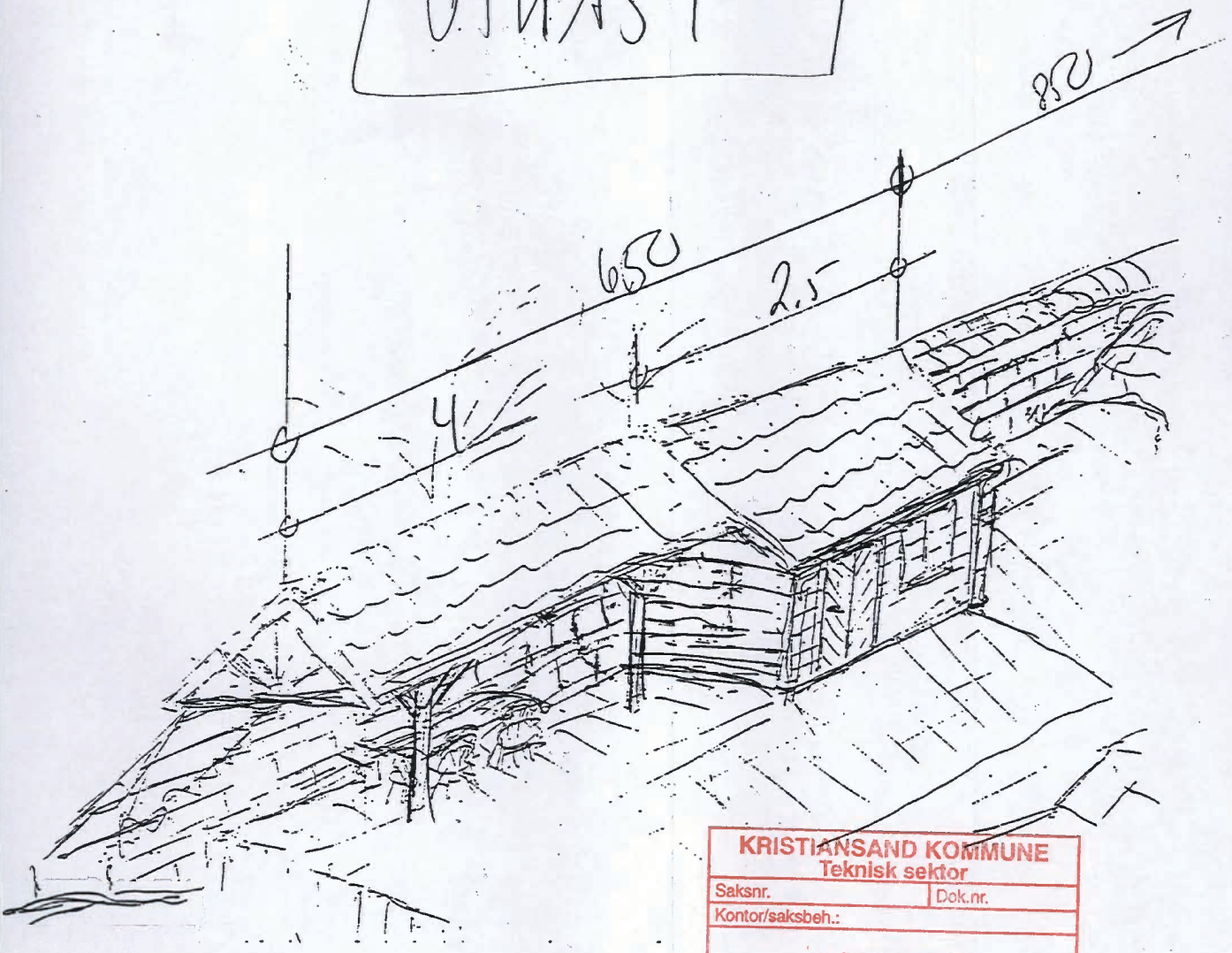
Ikke innmålte eiendomsgrenser Sign. T. Traland

Topp grunnmur, kote.....


5
1999/ 3/25

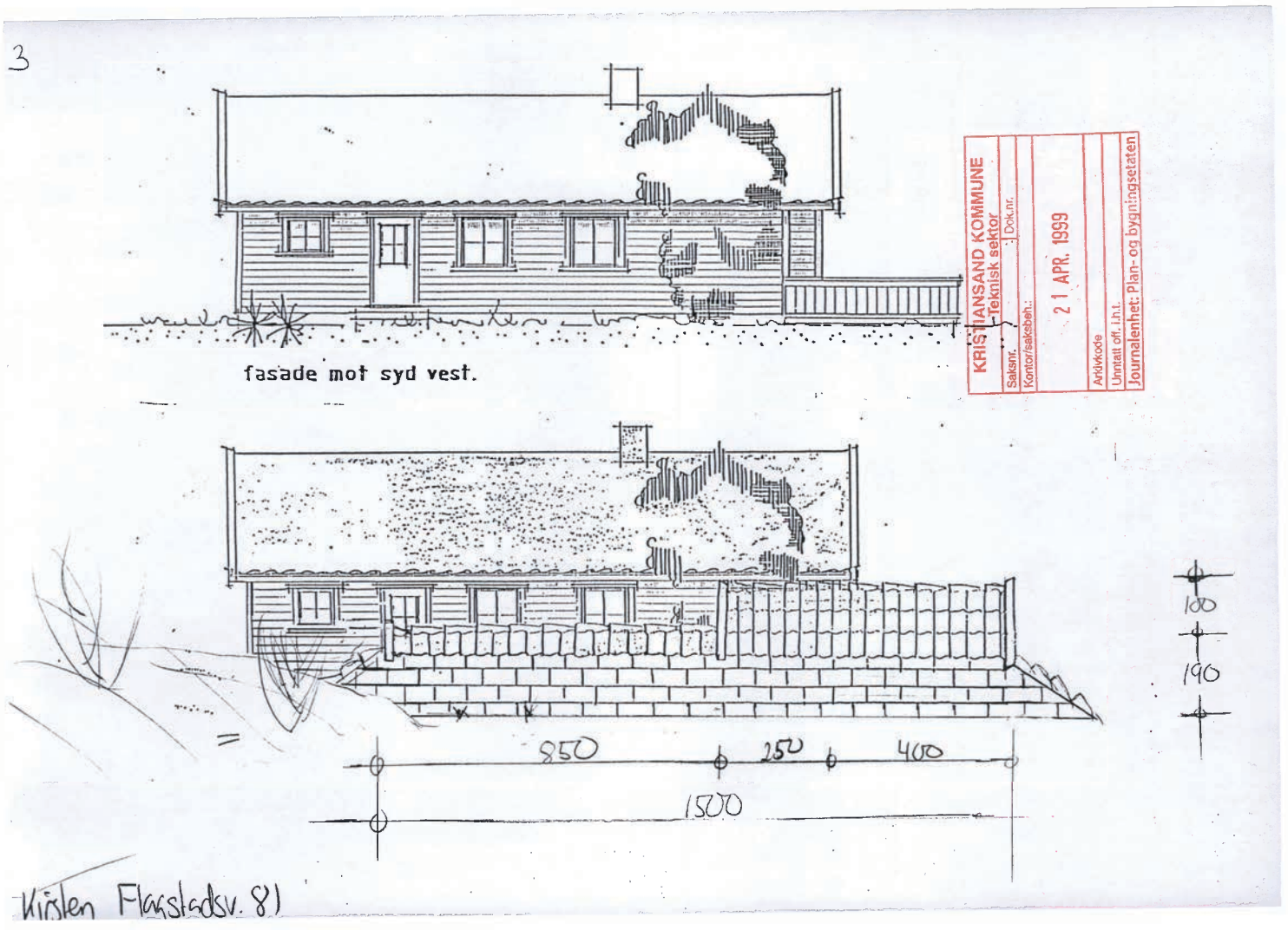
5)

UTKAST



KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksnr. | Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:
21 APR. 1999
Arkivkode
Unntatt off. i.h.t.
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

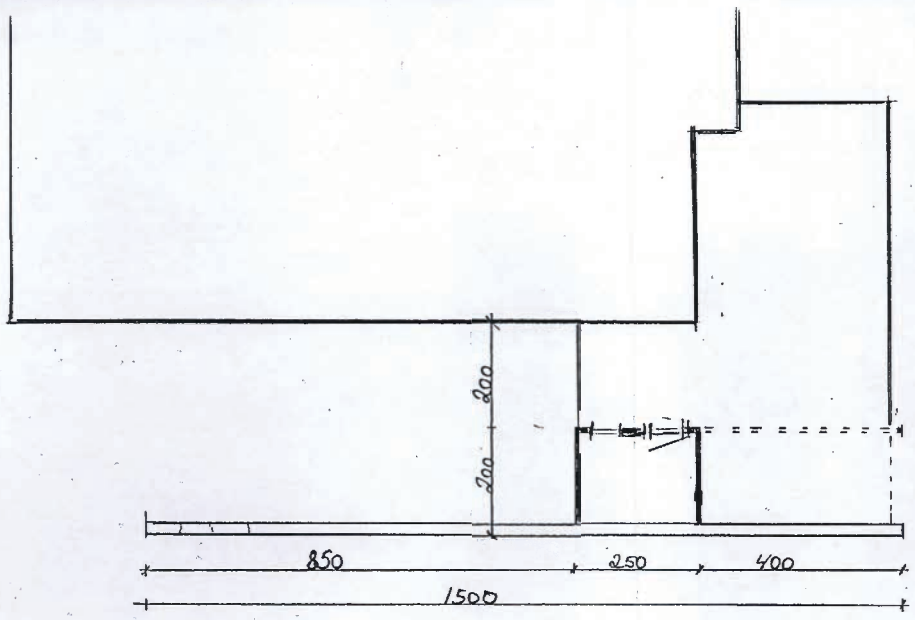
Kirsten Flagstadsv 81



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

Dansk Scanning A/S

5



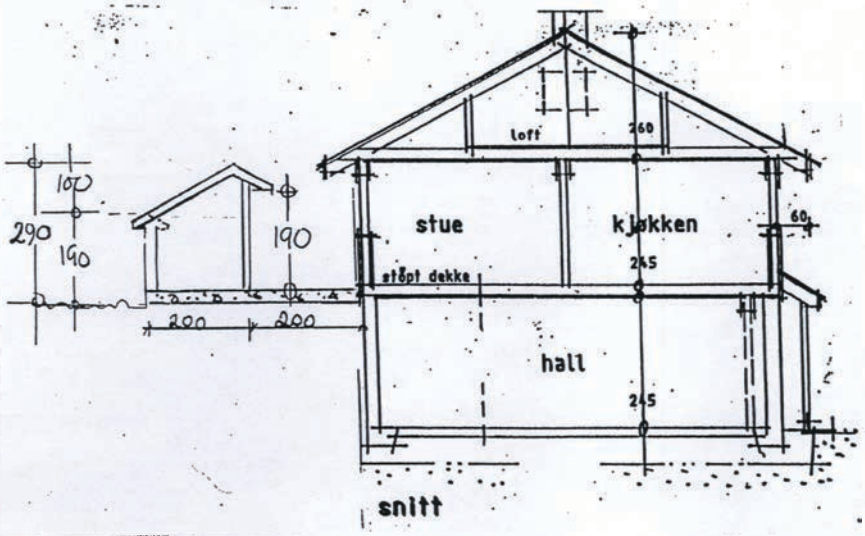
KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksnr. | Dok.nr.
Kontorsaksbeh.:
21 APR. 1999
Arkivkode
Unntatt off. j.h.t.
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

Kirsten Flagstadsv. 81

M=1:100

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

4



KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksnr.
Dnk.nr.
Kontor/saksbeh.:
21 APR. 1999
Arkivkode
Unntatt off. l.h.t.
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

Kristen Flagstadsv. 81

M=1:100

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

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 13 **Bnr.: 1417** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Kirsten Flagstads vei 81

Areal i m2: 383

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

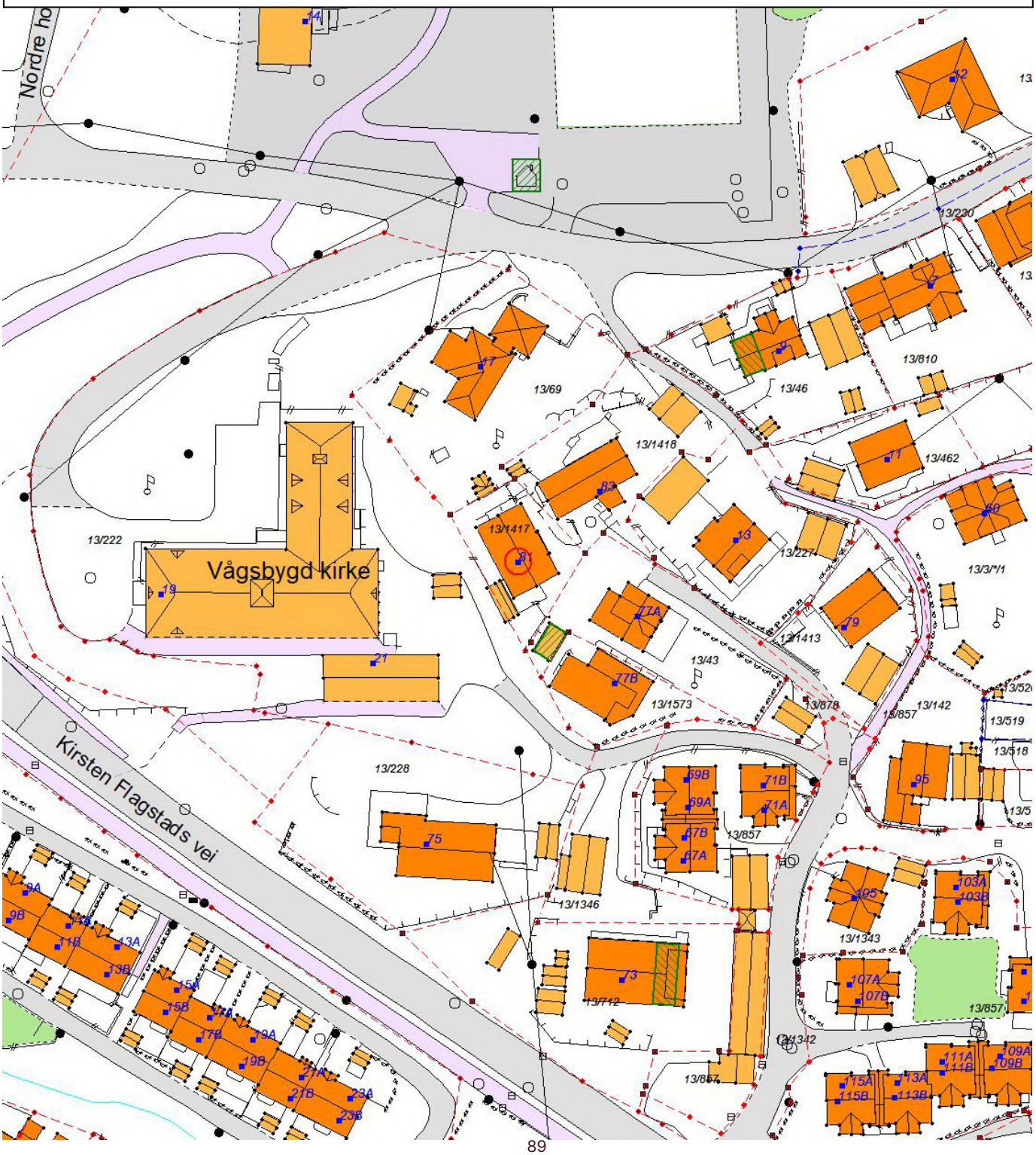
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 20.11.2025

Sign.: Suzana Rijic



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kirsten Flagstads vei 81

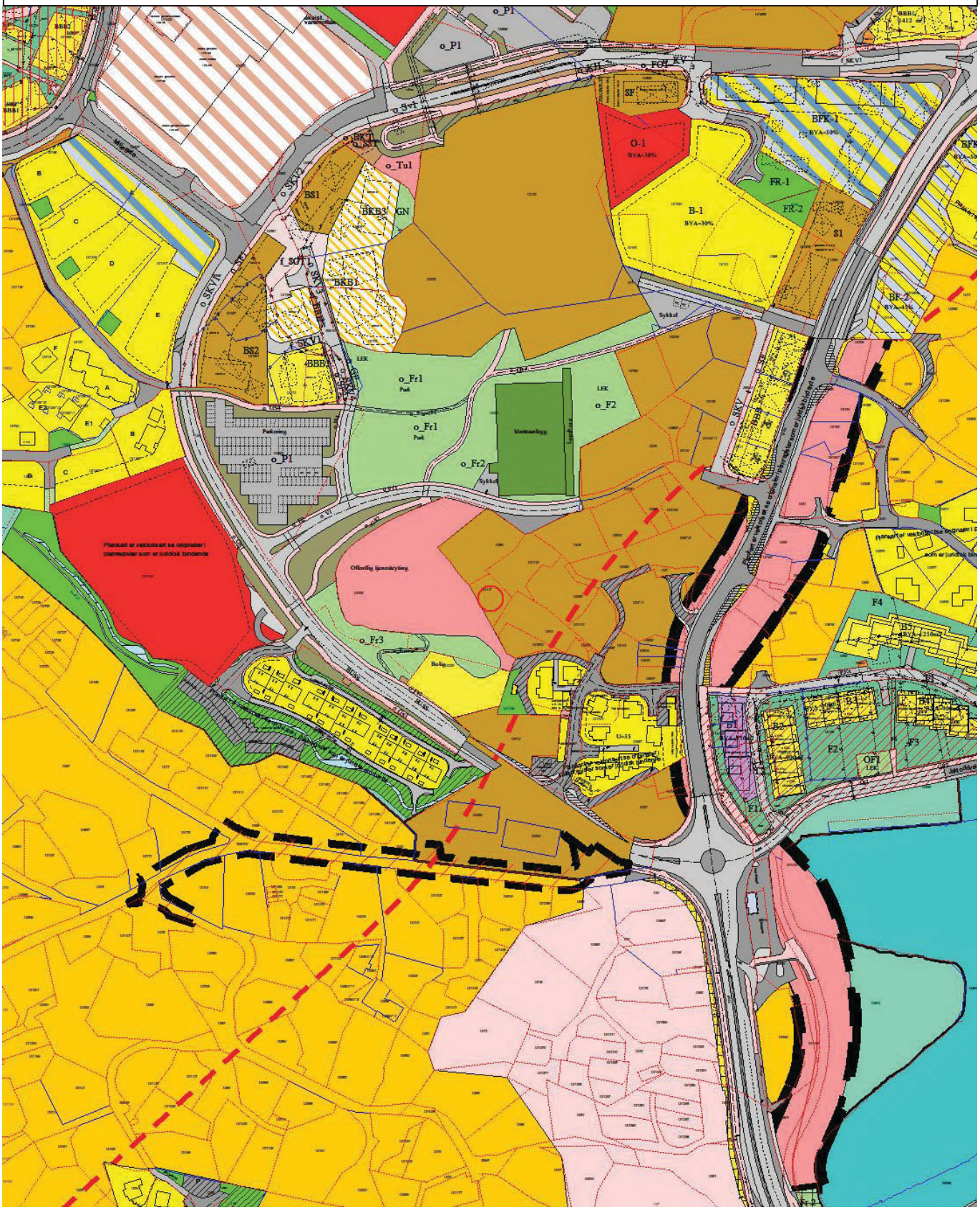
Dato: 20.11.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

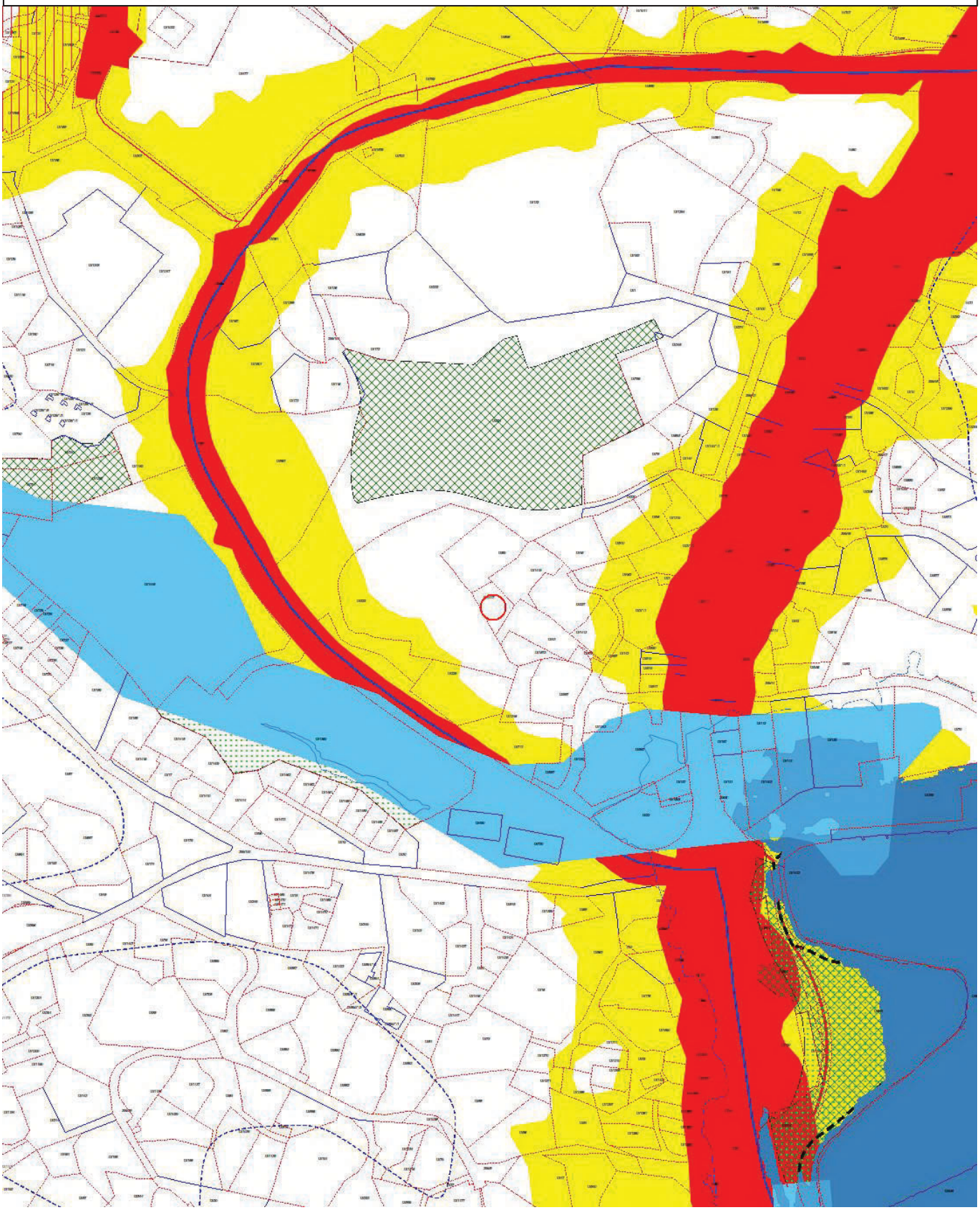
Dato: 20.11.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Løssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

TINGLYST
2 0 DES
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 19829

Erklæring

Undertegnede eiere av gnr. 13, bnr. 3, 43, 227, 142 i Kristiansand gir herved eiere av gnr. 13, bnr. 1413, 1417 og 1418 i Kristiansand rett til å koble seg på den private kloakkledning som går gjennom eiendommene bnr. 1413 og 142 frem til kommunale ledning ved Vågsbygdveien.

Samtlige eiere av ovennevnte bruksnumre skal for fremtiden ha felles ansvar for vedlikehold av den nevnte kloakkledning.

Denne erklæring blir å tinglyse på de nevnte eiendommer.

Kr.sand S den

Som eier av bnr. 3
Turid Mørch

Som eier av bnr. 43
Gunvor Farestad

Som eier av bnr. 227
Kjell Farestad

Som eier av bnr. 142
Odd Johansen

Som eier av bnr. 1413
Thorleif Høgetveit

Som eier av bnr. 1418
Klaus Olesen

Ann-Cathrine H. Johansen
Ann-Cathrine H. Johansen

Kari Wigstøl
Kari Wigstøl

Som eier av bnr. 1417
Odd Nomeland
Odd Nomeland

Doknr: 19829 Tinglyst: 20.12.1996 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
0 8 MARS 1996
Kristiansand byrett
DAGBOK NR.
3649

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr.13 bnr.43, bnr.227 og bnr.1413 i Kr.sand kommune erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at gnr.13 bnr.1417 og bnr.1418 har
- rett til kjørevei over eiendommene fram til kommunal vei, og har
- rett til å føre og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommene fram til offentlige ledninger.

Bnr.1417 og bnr.1418 har også rett til å benytte nødvendig areal på bnr.43 til snuplass ved innkjørselen til disse to eiendommene.

Erklæringen skal tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke av Kr.sand kommune.

Kristiansand den. 7.3.96

Gnr.13 bnr.43 ..... Gunvor Farestad
140623[redacted] Gunvor Farestad

Gnr.13 bnr.227 og bnr.1413: ..... Kjell Farestad
120821[redacted] Kjell Egdar Farestad

Doknr: 3649 Tinglyst: 08.03.1996 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tnr. 239/95

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Kirsten Flagstads vei 81, 4621 KRISTIANSAND S. Gnr. 13, bnr. 1417 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
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22