

Odderheisløyfen 84

Odderhei



Prisantydning: **kr 8 490 000,-**





Svært lekkert og innbydende oppusset enebolig med bassengområde, hagestue og flere flotte uteplasser! Dobbel garasje!

OMRÅDE
Odderhei

ADRESSE
**Odderheisløyfen 84, 4639
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 8 490 000,-

Omkostninger: **kr 229 750,-**
Totalpris: **kr 8 719 750,-**
Formuesverdi: **kr 1 666 876,-**
Kommunale avgifter: **kr 11 100,- per år**
Eiendomskatt: **kr 9 403,-**



BRA-i: 281 m²
BRA-e: 23 m²

BRA Total: 304 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2005
Soverom: 4
Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 841.3 m²

Ina Andersen
Eiendomsmegler

947 81 188
ina.andersen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

ODDERHEISLØYFEN 84

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 96, bnr. 521, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 281 m²

BRA - e: 23 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 304 m²

TBA: 120 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 160 m² Entré , Hall m/trapp , Kontor / soverom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom , Vindfang , Garasje , Bad

2. etasje

BRA-i: 121 m² Trapperom , Stue , Bad , Vaskerom , Soverom , Walk-in closet , TV-stue , Kjøkken

3. etasje

BRA-i: 0 m² Bod , Mesanin (ikke målbart areal)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

2. etasje

60 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Hagestue

Ikke målbare arealer

Det er 31 kvm på loft som ikke er målbart. ALH loft/mesanin er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Det er et ca areal. Basseng i 1.etg. er på ca 20 m2.

Takhøyde i stuen er 4,2 meter fra gulv til høyeste punkt i møne. Hagestuen er laget litt større enn den er søkt inn som.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

841.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt hvor du har flere flotte uteplasser! Nydelig bassengområde med tilhørende hagestue, terrasse og gressplen. Tomten er av meget god størrelse. Innkjørsel er praktisk asfaltert.

Beliggenhet

Flytter du hit til Odderhøysløyfen 84 vil du ha en meget attraktiv beliggenhet i et rolig, barnevennlig og etablert nabolag. Fra boligen har du gangavstand til flere lekeplasser, barnehage, skole og til kollektivtransport. Du finner også flotte badeplasser i gangavstand, med næreste båthavn i Fidjekilen. Lysløyper, golfbane, Tømmerstø brygge og Idrettshallen på Sukkevann er blant de mest populære fasilitetene i området. På Odderhei bor du midt mellom Kristiansand Sentrum og Sørlandsparken, og med bil har du kort kjøreavstand i begge retninger. Kollektivt går det hyppige avganger til både sentrum og til Sørlandsparken.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking med takstein fra byggetiden. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet. Stigtrinn til pipen er montert. Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken. Takrenner trenger vanlig vedlikehold. Liggende kledning. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Takvinduer av tre. Vinduer fra byggetiden. De trenger vanlig vedlikehold ute. Hoveddør, ny dør ved garasjen fra 2024, terrassedør, utgangsdør bak. Ok. Terrassedør ut i fra stuen trenger litt vedlikehold. Den flasser på lister rundt døren ute. Det må skrapes og males til sommeren. Terrasse ut i fra stuen i 2.etg. Den er laget i tre. Rekkverk i tre. Fliseheller av mur. Når en ser fra avstand ser terrassen litt skjev ut. Men det merkes ikke oppå. Ser ut som den er laget slik for fall på gulvet. Det er ikke synlige sprekker eller sigmerker. Underliggende membranbelegg. Det kunne ikke sjekkes. Ingen synlige lekkasjer inne på befaringsdagen. Rekkverksbord er satt ned mot kanten av balkongen. Den kan føre til råte. Det må her vedlikeholdes oftere. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Det er laget halvtak på terrassen. Terrasse rundt svømmebasseng. Eier har vasket disse nå i høst. Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre. Svømmebasseng på terrassen i hagen. Det er kjøpt ny duk til bassenget i 2024. (Sikkerhet). Bassenget og tilhørende rør, pumper og diverse til bassenget ble ikke sjekket. Det må fås informasjon fra eier om basseng osv.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2020. Utført av faglært. Totalrenovert stort bad i 2etg. Firma som utførte arbeidet var Reiersen VVS. Har dokumentasjon på arbeidet.

2.2.1 Nytt arbeid 2014. Utført av faglært. Nytt dusjhjørne, toalett, vask og baderomsinnredning ble montert. Firma som utførte arbeidet var Reiersen VVS. Har dokumentasjon på arbeidet.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Det kom noen drypp fra et skråtaksvindu i stuen i 2021. Bico var på taket og utbedret dette. Ikke opplevd drypp etter dette.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen går over to plan og inneholder følgende planløsning:

1.etg.: entre/hall, stue, 3 soverom, grovninggang med direkte tilkomst til garasje, samt bad og innvendige boder.

2.etg.: stor åpen stue/kjøkkenløsning med generøs takhøyde og tilkomst til uteplass på begge sider og hems, hovedsoverom med egen walk-in garderobe, bad og vaskerom.

I tillegg medfølger det et anneks i tilknytning til bassengområdet, samt utvendige boder.

Standard

Velkommen til en lekkert oppusset enebolig i et svært familievennlig nabolag - Odderheisløyfen 84 er presentert av Ina Andersen for Sørmeqleren.

I boligens 2.etg. har du generøs takhøyde med en smart planløsning hvor du finner en stor stue med flere soner i åpen løsning til kjøkken, hovedsoverom med egen walk-in garderobe, bad, samt vaskerom. Du har også tilkomst til flotte uteplasser. I 2020 ble store deler av boligen pusset opp av fagfolk. Det ble blant annet lagt nytt gjennomgående gulv i alle rom (foruten bad, vaskerom og entre), vegger og himlinger ble malt, samt at det ble satt inn 2 stk. nye trapper mm.

Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren HTH med integrerte hvitevarer som stekeovn, dampovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt 2 stk. kombi kjøleskap med frysedel. Kjøkkeninnredningen har rikelig med skap- og benkeplass og er utformet smart med en halvøy som skiller kjøkkensonen fra stuedelen. Det er godt med belysning med downlights i himling, og under overskap. Det er også rom for en spiseplass på kjøkkenet hvor morgensolen kommer inn, med videre tilkomst til en frokostterrasse.

Videre inn fra kjøkkenet finner du hovedsoverommet som er av god størrelse. Her er det plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap. Legg merke til vinduene i hjørnet som går igjen i boligen. Fra hovedsoverommet er det tilkomst til walk-in garderobe hvor du kan gå videre direkte inn på badet.

Badet er lekkert helfliset og var nytt i 2020 utført av fagfolk via Reiertsen VVS. Det er varme i gulvet, downlights i tak, samt alle ønskelige funksjoner som badekar, dusjnise, dobbel vask, vegghengt toalett mm. Rommet er også av meget god størrelse og du har videre tilkomst til separat vaskerom, samt til stue. Vaskerommet ligger vegg i vegg med badet og har egen utgang til terrasseområde. I boligen er det installert sentralstøvsuger med uttak i hver etasje.

I stuen er det plassert en flott klebersteinsovn som gir godt med varme på kaldere dager. Stuen er av meget god størrelse med flere møbleringsmuligheter - her kan du være mange om du vil. Ny klebersteinsovn satt opp av fagfolk, ny i ca 2015.

Hemsen er hyggelig innredet med spesialbestilte madrasser på mål, og er blitt benyttet som en ekstra stue. Her oppe på hemsen finner du også plass til et kontorområde og en innvendig større bod. Legg merke til at gulvet er gjennomgående også på hemsen, samt det flotte glassrekkverket. Takhøyden er generøs og gir en utrolig god romfølelse. Lyset som kommer inn fra alle vindusflatene, samt fra takvinduene er fantastisk selv på denne årstiden!

Innenfor stuen finner du et rom som nesten kan tenkes å være en vinterstue, selv om den er isolert som boligen ellers. Her er det direkte tilkomst til terrassen som blir benyttet mest, hvor du har ettermiddags- og kveldssolen. Terrassen ut fra stuen er av meget god størrelse med flere møbleringsmuligheter. Her sitter du for deg selv med de beste solforhold! På terrassen er det bygget en koselig hagestue som skjermer og forlenger sommersesongen noe (hagestuen er ikke byggesøkt).

Fra terrassen har du trapp ned til hageområdet hvor du er god boltreplass både for barn, voksne og firebeinte om ønskelig. Tomten er skjermet med tettvoksende hekk på noen sider, og legger på andre sider. Ved bassengområdet er det lagt terrassedekke med god plass til utemøbler. Bassenget fikk nylig ny overtrekksduk (sikkerhet) og er klar for en ny sesong sommeren 2025. I annekset tilknyttet bassengområdet er det praktiske fliser på gulv med varme, samt malt panelvegger og tak. Dør med tilkomst fra to sider.

Boligen er svært innholdsrik med dobbel garasje med automatisk portåpner og el-bil lader innstallert, samt flere parkeringsplasser utenfor. Tomten er smart utnyttet og opparbeidet.

I boligens 1.etg. finner du en romslig entre/hall, ekstra stue, 3 soverom, innvendige boder, bad og egen entre med tilkomst til garasjene. Denne etasjen er som 2.etg. oppusset i 2020 og fremstår lys og innbydende. Boligen er svært romslig med flere plasser hvor man kan trekke seg tilbake om ønskelig. I stuen i 1.etg. er det god plass til en sittegruppe. Det er varme i gulvet i alle rom i 1.etg., samt at overflater ellers er pusset opp i 2020. I stuen er det lagt opp til downlights i tak, samt annen belysning.

Soverom 2 er av god størrelse med plass til seng, tilhørende nattbord og garderobeløsning om ønskelig. Rommet er idag benyttet som en ekstra stue. Legg merke til vinduene i hjørnet som gir en kul effekt på rommet. Videre finner du soverom nr. 3 som også er av god størrelse med plass til seng, garderobeløsning, samt kontorområde.

Badet i 1.etg. ble pusset opp i ca 2014 med nytt dusjkabinett, vegghengt toalett, samt baderomsinnredning med speilskap over. Fliser på gulv med varme, samt fliser i dusjsone.

Soverom nr. 4 er også av god størrelse med plass til seng, og tilhørende nattbord.

I enden av gangen i 1.etg. finner du denne ekstra entreen med god oppbevaringsplass og direkte tilkomst til den doble garasjen hvor det også er god lagringsplass i boder.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 30.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig med garasje, hagestue og svømmebasseng på Odderhei, Kristiansand. Boligen er i god stand. Det er gjort oppussing inne og vedlikehold ute. Badet i 2.etg. er renoveret i 2020. Kjøkkeninnredning fra 2013. Det er bare noen mindre vedlikeholdsting som må gjøres på boligen. Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt.

TG2:

Utvendig > Dører - 2: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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

Eier opplyser at det trengs en ny liner (innvendig duk) til bassenget før ny sesong.

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.

Taklampe på kjøkken, og over spisestue medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fibernett, samt Telia kabel-tv.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, hvor du har dobbel garasje, samt parkering til 4-5 biler utover dette. Det finnes forøvrig flere gjesteparkeringsplasser ca 50 meter fra boligen. I garasjen er det satt opp el-bil lader.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

147228

ENERGI

Oppvarming

Det er gulvvarme i hele 1.etg., samt på bad og deler av stue i 2.etg. Det er satt inn en nydelig klebersteinsovn i stuen som gir godt med varme på kaldere dager.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 100 for 2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 20 503,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5 741,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 9 403 for 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 666 876 for 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 334 127 for 2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/96/521:

Heftelser:

02.10.2003 - Dokumentnr: 16768 - Bestemmelse om gjerde. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

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, servituttter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.03.2005. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjenning for oppføring av hagebod med bruksareal 15 kvm, datert 29.05.2008. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket. Eventuelle pålegg/søknader som følge av manglende ferdigattest på tiltaket er kjøpers/sameiets risiko og ansvar.

Det foreligger tillatelse for etablering av et nedsenket svømmebasseng, datert 13.05.2008.

Hagestue ligger på grense til naboeiendom gnr. 96, bnr. 559.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. På fasade vest er dør i 2. etasje byttet ut med vindu. Balkong på fasade syd/nord er noe større enn vist på opprinnelige tegninger. Redskapsbod på fasade øst ble bygget samtidig med basseng, og tilbygget vises på tegninger vedlagt med tillatelse for basseng fra 2008, men tilbygget står ikke omtalt i tillatelsen. Fasade nord: Det foreligger ingen

dokumentasjon for tilbygg i 1. etasje, utestue/tilbygg på terrasse i 2. etasje eller trapp ned fra terrasse og tiltakene er trolig ikke byggesøkt kommunen. Hagestuen godkjent i 2008 er laget litt større enn den er søkt inn som. Det er søkt inn hagestue på 15 m2 bruksareal. Den ble målt til 17 m2 BRA-e (Innvendig mål). Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 816 Odderhei 2, deler av gnr. 96, bnr. 10, 122 og 280, datert 10.12.2003. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Prisantydning

Kr 8 490 000

Totalpris

Kr 8 719 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

212 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

213 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
229 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

8 703 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
8 719 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

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.

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. Sørmeglere 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.

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 avvike 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, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 125 590,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Sissel Rasmussen Dahl

Oppdragsansvarlig

Ina Andersen
Eiendomsmegler
ina.andersen@sormegleren.no
Tlf: 947 81 188

Ansvarlig megler

Ina Andersen
Eiendomsmegler
ina.andersen@sormegleren.no
Tlf: 947 81 188

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

21.11.2024

























Odderheisløyfen 84

2. Etasje



Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Odderheisløyfen 84

2. Etasje



Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.



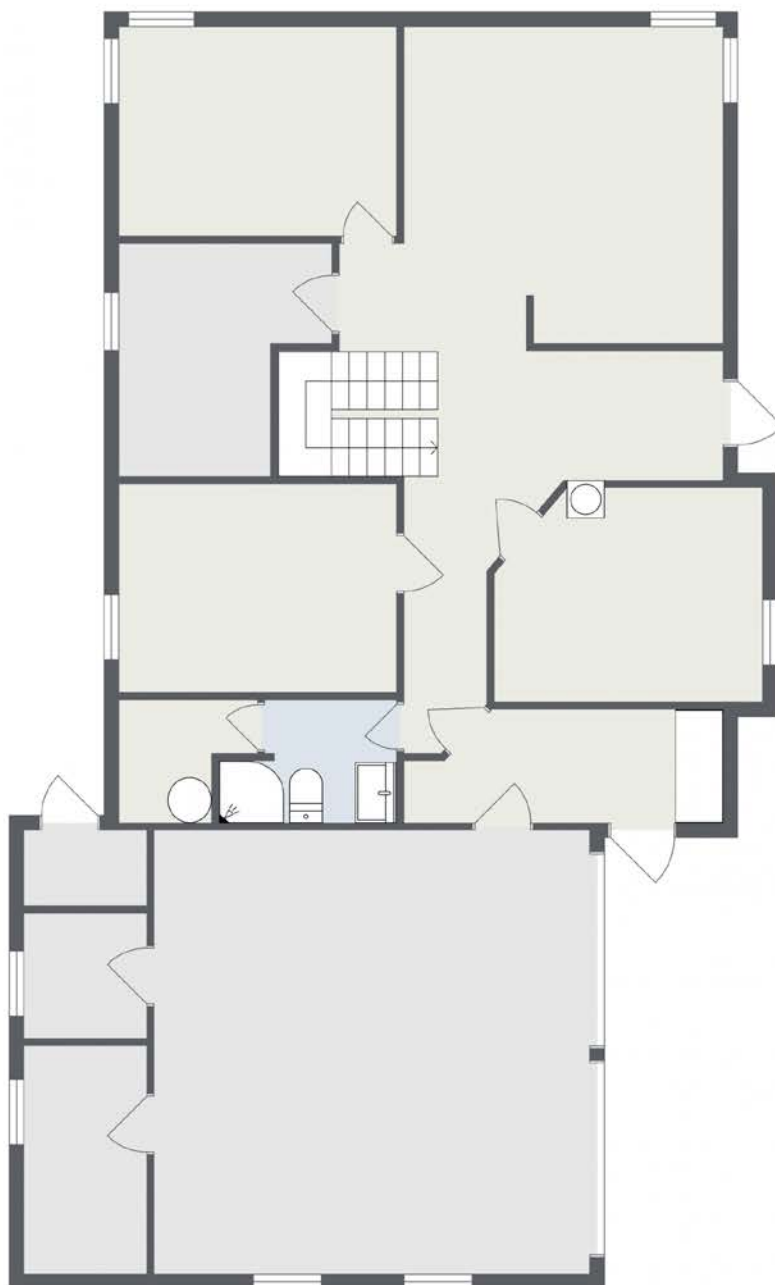






Odderheisløyfen 84

1. Etasje



Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Odderheisløyfen 84

1. Etasje



Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Odderheisløyfen 84 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 247 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Odderhei Linje M4, 56	3 min	0.2 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	4 min	2.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	8 min	4.4 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	12 min	9.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min	11.6 km

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 354 elever, 18 klasser	14 min	1 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 131 elever, 8 klasser	23 min	1.6 km
Holte skole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	5 min	2.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

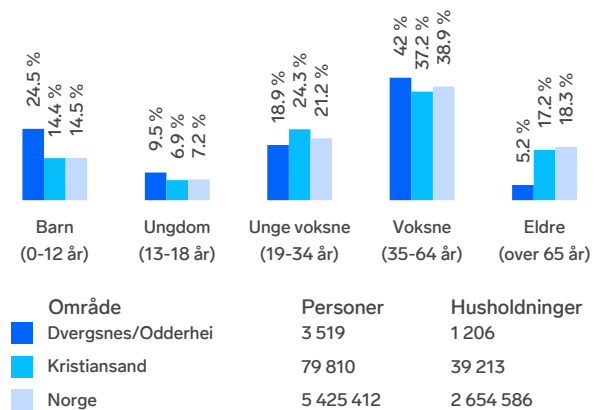
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager



Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	10 min	0.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	20 min	1.5 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	17 min	1.3 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	6 min	




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

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

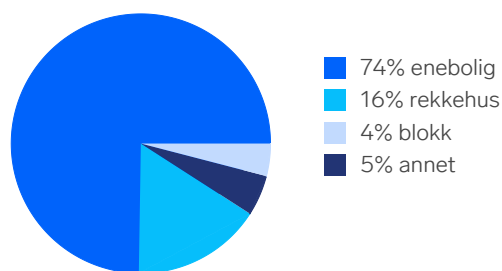
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

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

Sport

- | | |
|--|--|
|  Odderhei | 3 min  |
| Ballspill, sandvolleyball | 0.2 km |
|  Odderhei kunstgressløkke | 8 min  |
| Ballspill | 0.6 km |
|  Fresh Fitness Rona | 7 min  |
|  Randesund fysio og Tr.senter | 10 min  |

Boligmasse







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

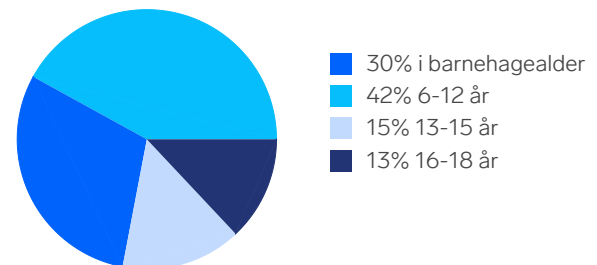
Sitat fra en lokalkjent



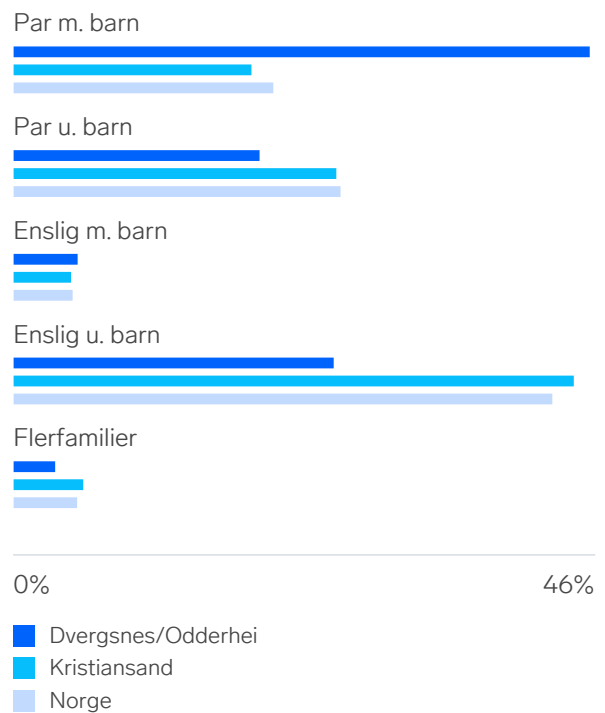
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Rona Senter | 7 min  |
|  Apotek 1 Dvergsnes | 18 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

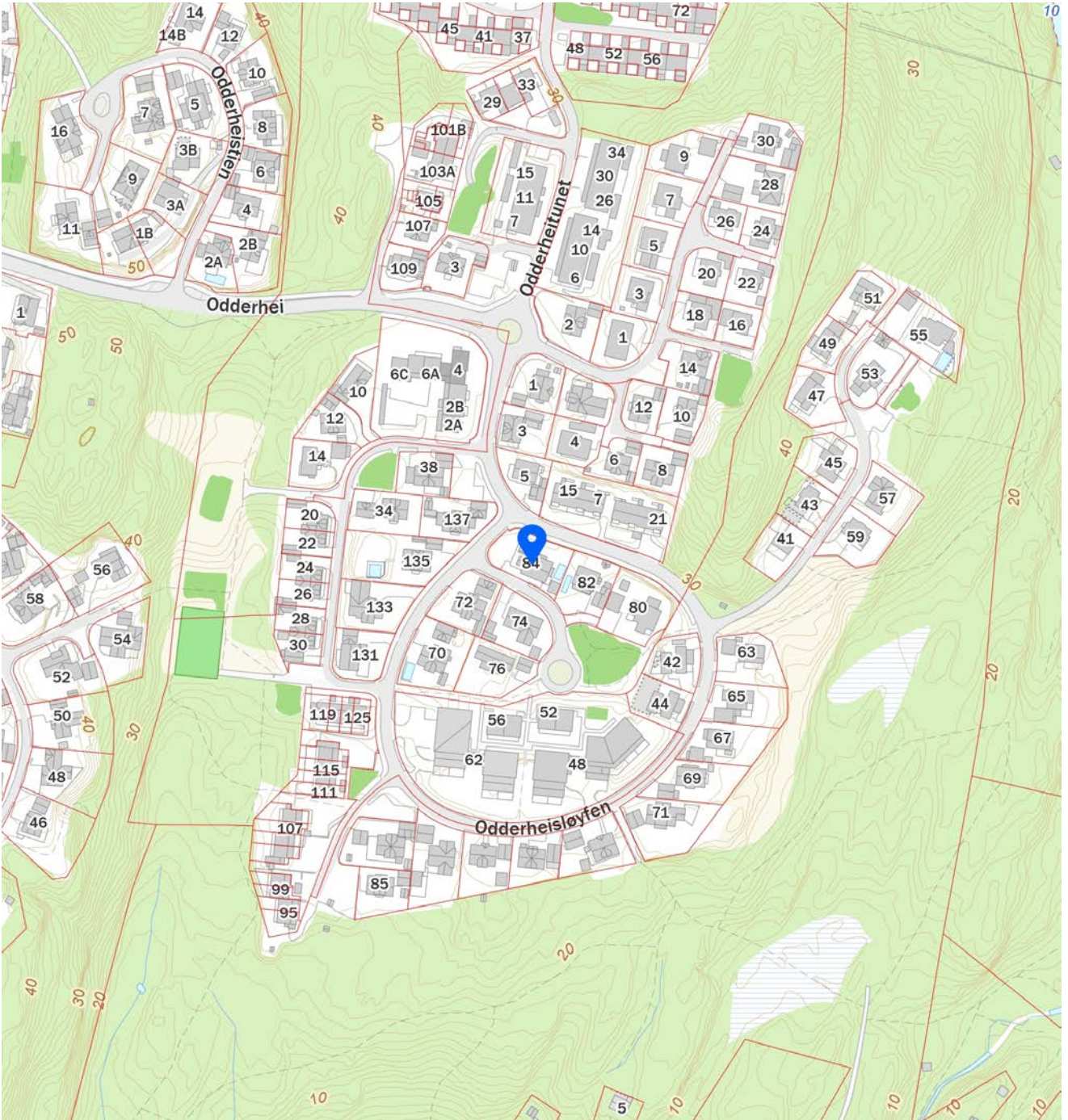
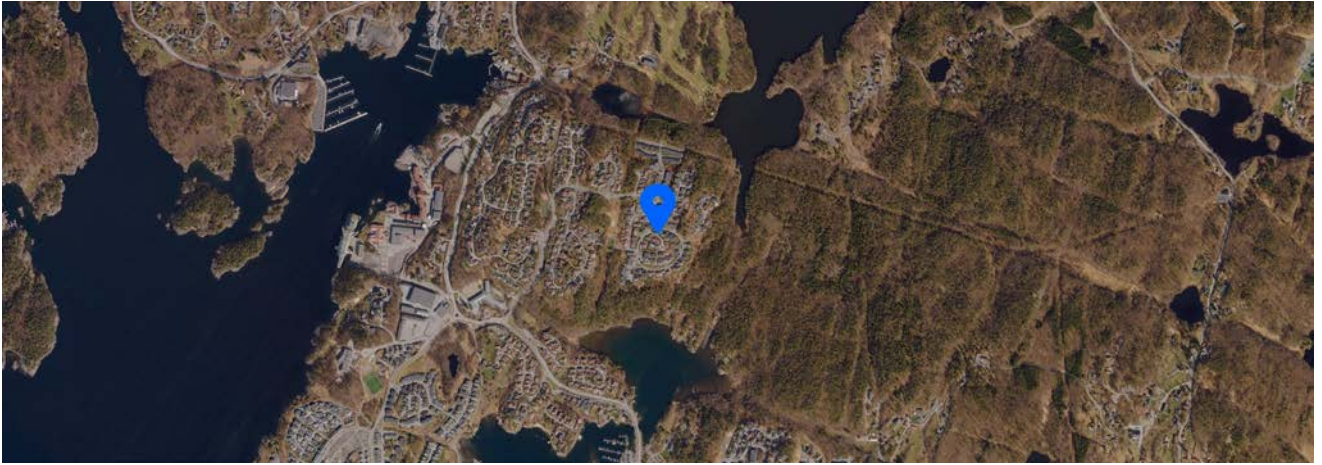


Familiesammensetning



Sivilstand

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



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. 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 boligen, 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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning.** 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. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Odderheisløyfen 84, 4639 KRISTIANSAND S

22 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Odderheisløyfen 84

Postadresse

Odderheisløyfen 84

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

mars 2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Vi har bodd i huset siden juni 2012

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Dahl, Sissel Rasmussen

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert stort bad i 2etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reiersen VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt dusjhjørne, toalett, vask og baderomsinnredning ble montert

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reiersen VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget

Det kom noen drypp fra et skråtaksvindu i stuen i 2021. Bico var på taket og utbedret dette. Ikke opplevd drypp etter dette.

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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



- 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 94229455

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Odderheisløyfen 84, 4639 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 96, bnr. 521

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 20308-1911

Referansenummer: RI6066

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

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



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje, hagestue og svømmebasseng på Odderhei, Kristiansand. Boligen er i god stand. Det er gjort oppussing inne og vedlikehold ute. Badet i 2.etg. er renoveret i 2020. Kjøkkeninnredning fra 2013. Det er bare noen mindre vedlikeholdsting som må gjøres på boligen.

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

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet. Stigtrinn til pipen er montert. Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken. Takrenner trenger vanlig vedlikehold. Liggende kledning. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Takvinduer av tre. Vinduer fra byggetiden. De trenger vanlig vedlikehold ute. Hoveddør, ny dør ved garasjen fra 2024, terrassedør, utgangsdør bak. Ok. Terrassedør ut i fra stuen trenger litt vedlikehold. Den flasser på lister rundt døren ute. Det må skrapes og males til sommeren. Terrasse ut i fra stuen i 2.etg. Den er laget i tre. Rekkverk i tre. Fliseheller av mur. Når en ser fra avstand ser terrassen litt skjev ut. Men det merkes ikke oppå. Ser ut som den er laget slik for fall på gulvet. Det er ikke synlige sprekker eller sigmerker. Underliggende membranbelegg. Det kunne ikke sjekkes. Ingen synlige lekkasjer inne på befaringsdagen. Rekkverksbord er satt ned mot kanten av balkongen. Den kan føre til råte. Det må her vedlikeholdes oftere. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Det er laget halvtak på terrassen. Terrasse rundt svømmebasseng. Eier har vasket disse nå i høst. Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre. Svømmebasseng på terrassen i hagen. Det er kjøpt ny duk til bassenget i 2024. (Sikkerhet). Bassenget og tilhørende rør, pumper og diverse til bassenget ble ikke sjekket. Det må fås informasjon fra eier om basseng osv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Flere innvendige flater er pusset opp.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Klebersteinsovn fra 2015. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

Fin trapp fra 1.etg. til 2.etg. Den har fått trinn som er samme som parkett i 2.etg. Det er håndløper og rekkverk i trappen, men disse har forstore lysåpninger i forhold til krav. Det er for store åpninger mellom trinn i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad settes på grunn av sikkerhet.

Trappetige opp til mesanin. Dette er ikke vanlig trapp. Den har ikke samme krav til utførelse som vanlige trapper, men kan heller ikke derfor regnes som å bruke som en vanlig trapp. Trappen virker til sitt bruk.

Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Garasje. 2 stk vippeporter i tre. Garasjevegger i lecablokker. Gulvet er rett. Ikke fall ut i fra garasjen.

Det er laget en bod inne i garasjen. Det er dør fra boligen og inn i garasjen. Der er det en brannør montert.

Det er montert elektriske portåpnere til porter. Garasjen fremsto i ok stand. Tilstandsgrad vurdert samlet .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er renover i 2020. Eier har papirer fra rørlegger som hadde ansvar for alle fag. Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 10 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer. Slukrenne ved vegg i dusjen. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Elektrisk vifte trakk luften. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Vaskerom

Vaskerom fra byggetiden. Ferdigattest foreligger. Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Det er ikke montert fuktsikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 35 mm fall fra døren og bort til sluket. Belegg klemt i sluket. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himlingen. Men den virket ikke. Motor for avtrekk må byttes. Eller det må monteres inn elektrisk vifte i rommet. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad

Bad i 1.etg. fra byggetiden. Nytt dusjhjørne, toalett, vask og baderomsinnredning ble montert i 2014. Fliser på vegger i dusjen. Vegg og himling er i ok stand. Malte plater i resten av rommet. Dusjdører beskytter mot vann på vegger uten fuktsikring. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Svillen til dusjen gjør at ikke vann kan renne til sluket fra resten av rommet. Men det er lokalt fall til sluket inne i dusjen. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden. Nytt dusjhjørne, toalett, vask og baderomsinnredning ble montert i 2014. Avtrekksventil i himlingen. Men den virket ikke. Motor for avtrekk må byttes. Eller det må monteres inn elektrisk vifte i rommet. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var enn 6,8 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin.
Det ble krav fra 2010. Det må monteres.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Vannrør av kobber og plast.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Det er sluk i rommet.

Det er boligventilasjon i bygget. Det er ventiler som trekker ut luft. Eier opplyser om at de ikke har vært i bruk. Motor til ventiler virket ikke. Hvis det skal brukes må motor byttes. Det anbefales en vanlig gjennomgang/vedlikehold av rør. Vvbereder på 285 liter fra byggetiden.

El-kontroll ble gjort 28.1.22. Eier har papirer på det elektriske.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmur av elementer. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker. Støttemurer laget av stein.

Flater tomt bak og foran boligen. Boligen er bygget i terrenget.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tilbygget bak boligen er bare med på fasadetegninger. Det er ikke tegnet inn for planskisser. Rom er litt endret på innvendige vegger i forhold til planskisse.

Bod

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

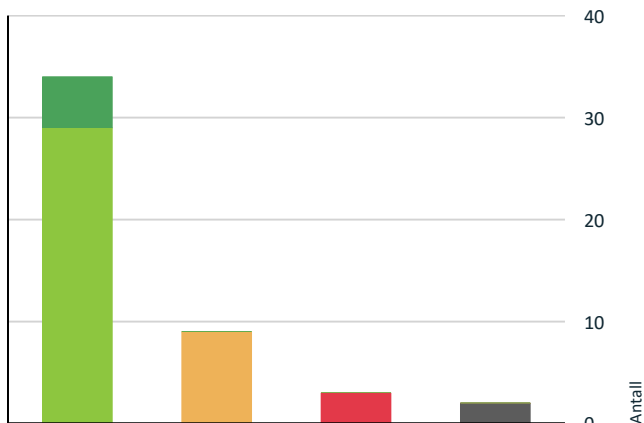
Hagestue

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

Det er søkt inn hagestue på 15 m2 bruksareal. Den ble målt til 17 m2 BRA-e (Innvendig mål).

Sammendrag av boligens tilstand

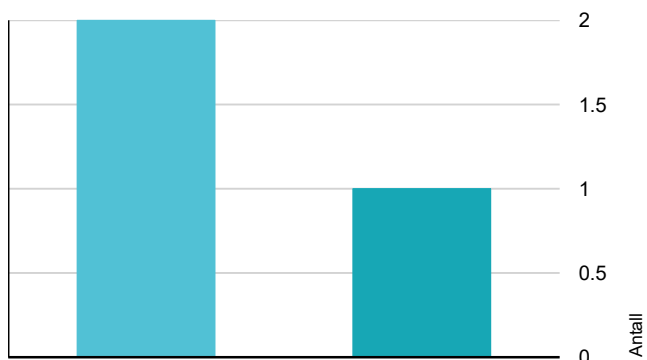
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Avtrekksvifte er defekt.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Avtrekksvifte er defekt.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Avtrekksvifte er defekt.

! **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

! **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
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.

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med takstein fra byggetiden.



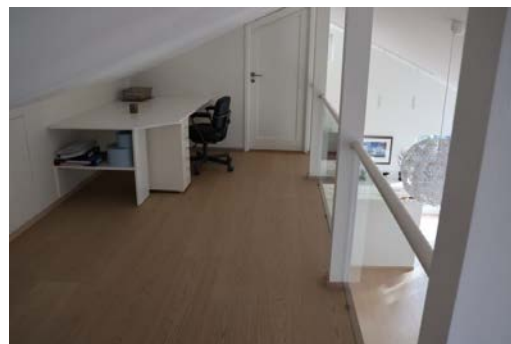
TG 1 Nedløp og beslag

Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet. Stigtrinn til pipen er montert. Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken. Takrenner trenger vanlig vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende kledning. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Takvinduer av tre. Vinduer fra byggetiden. De trenger vanlig vedlikehold ute.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Kott inn fra mesanin. Lukket inne med plast på bjelker.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Dører

Hoveddør, ny dør ved garasjen fra 2024, terrassedør, utgangsdør bak.
Ok.



📍 TG 2 Dører - 2

Terrassedør ut i fra stuen trenger litt vedlikehold. Den flasser på lister rundt døren ute. Det må skrapes og males til sommeren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrassedør må skrapes og males. Hvis ikke kan det føre til råte.



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stuen i 2.etg. Den er laget i tre. Rekkverk i tre. Fliseheller av mur.

Når en ser fra avstand ser terrassen litt skjev ut. Men det merkes ikke oppå. Ser ut som den er laget slik for fall på gulvet. Det er ikke synlige sprekker eller sigmerker.

Underliggende membranbelegg. Det kunne ikke sjekkes. Ingen synlige lekkasjer inne på befaringsdagen.

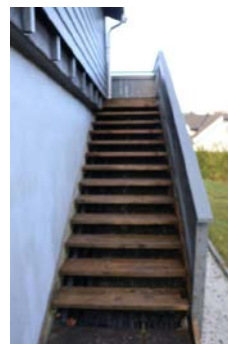
Rekkverksbord er satt ned mot kanten av balkongen. Den kan føre til råte. Det må her vedlikeholdes oftere.

Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.

Det er laget halvtak på terrassen.

Terrasse rundt svømmebasseng. Eier har vasket disse nå i høst.

Tilstandsrapport



TG 10 Andre utvendige forhold

Svømmebasseng på terrassen i hagen. Det er kjøpt ny duk til bassenget i 2024. (Sikkerhet).

Bassenget og tilhørende rør, pumper og diverse til bassenget ble ikke sjekket. Det må fås informasjon fra eier om basseng osv.



INNENDIG

TG 1 Overflater

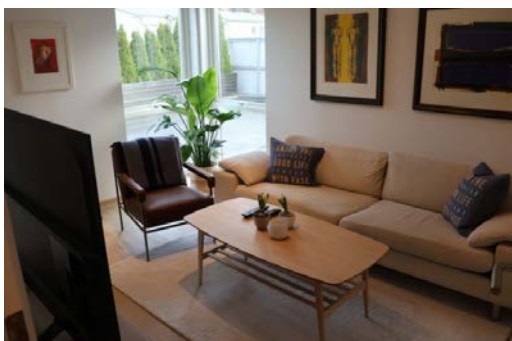
Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Flere innvendige flater er pusset opp.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

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

Klebersteinsovn fra 2015. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



TG 2 Innvendige trapper

Fin trapp fra 1.etg. til 2.etg. Den har fått trinn som er samme som parkett i 2.etg. Det er håndløper og rekkverk i trappen, men disse har forstore lysåpninger i forhold til krav. Det er for store åpninger mellom trinn i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad settes på grunn av sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



📍 TG 1 Innvendige trapper - 2

Trappstige opp til mesanin. Dette er ikke vanlig trapp. Den har ikke samme krav til utførelse som vanlige trapper, men kan heller ikke derfor regnes som å bruke som en vanlig trapp. Trappen virker til sitt bruk.



📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Døren tar i karmen. Må stilles.



Dør til garasjen er en branddør.

📍 TG 1 Andre innvendige forhold

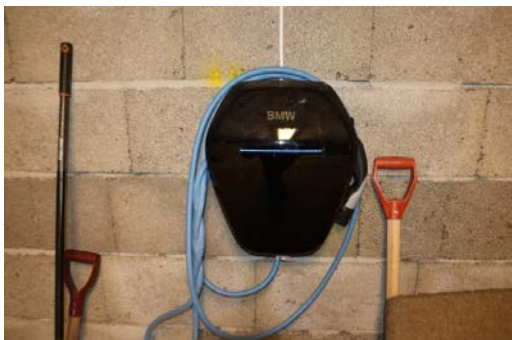
Garasje. 2 stk vippeporter i tre. Garasjevegger i lecablokker. Gulvet er rett. Ikke fall ut i fra garasjen.

Det er laget en bod inne i garasjen. Det er dør fra boligen og inn i garasjen. Der er det en branddør montert.

Det er montert elektriske portåpnere til porter.

Garasjen fremsto i ok stand. Tilstandsgrad vurdert samlet .

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert i 2020. Eier har papirer fra rørlegger som hadde ansvar for alle fag.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 10 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

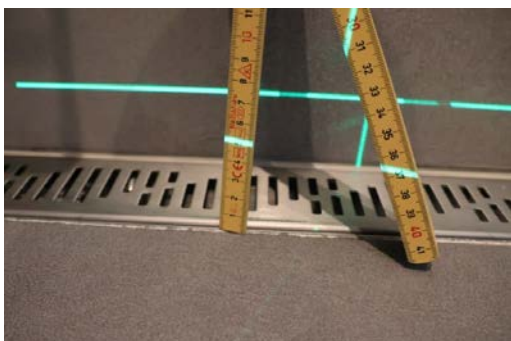
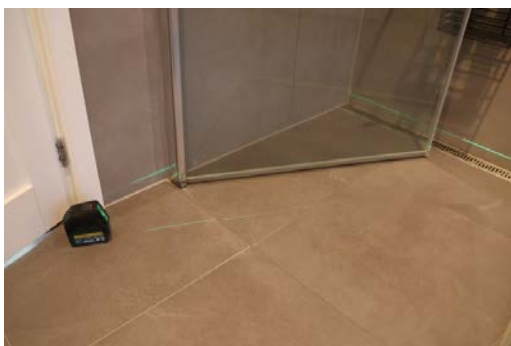
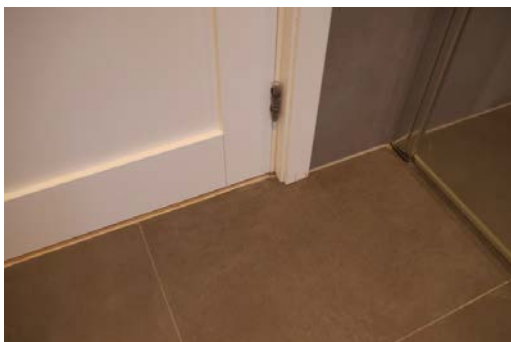
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket. Sluket må rennes regelmessig. Det kan være lurt å montere dusjkabinett i rommet.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer. Slukrenne ved vegg i dusjen.



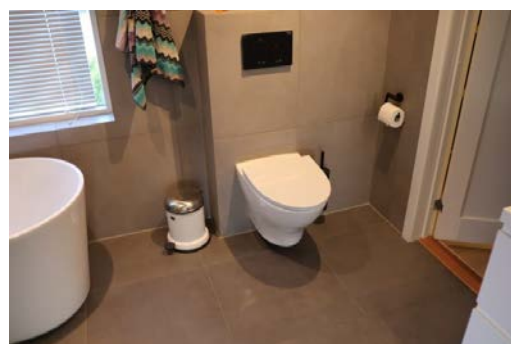
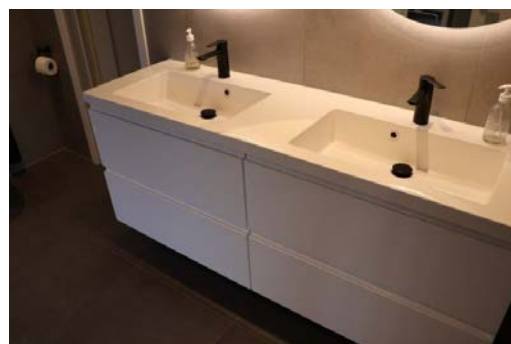
2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Det er ikke montert fuktsikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bak vasken er det malt veggplate. Den vil ikke tåle vann direkte på platen. Det kan føre til en fuktskade i veggen. Det må monteres fuktsikring i våtsonen til vasken.



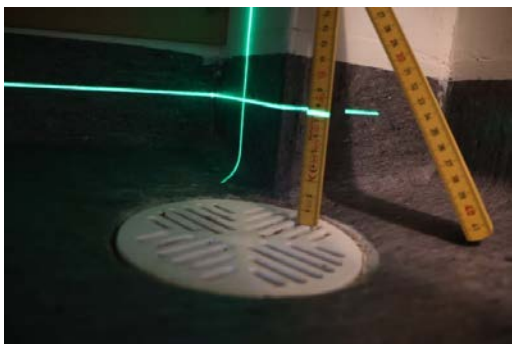
2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. 35 mm fall fra døren og bort til sluket.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt i sluket.



2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.



2.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Avtrekksventil i himlingen. Men den virket ikke. Motor for avtrekk må byttes. Eller det må monteres inn elektrisk vifte i rommet.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Motor for avtrekk må byttes. Eller det må monteres inn elektrisk vifte i rommet.

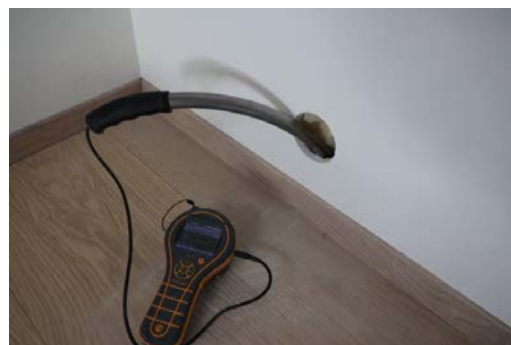
Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etg. fra byggetiden. Nytt dusjhjørne, toalett, vask og baderomsinnredning ble montert i 2014.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjen. Vegg og himling er i ok stand. Malte plater i resten av rommet. Dusjdører beskytter mot vann på vegger uten fuktsikring.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Svillen til dusjen gjør at ikke vann kan renne til sluket fra resten av rommet. Men det er lokalt fall til sluket inne i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Andre tiltak:

Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket. Sluket må renskes regelmessig. Det kan være lurt å montere dusjkabinett i rommet.



Det er ikke laget oppkant ved døren.



Lite fall inn mot dusjen.



Litt lokalt fall inne i dusjen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nytt dusjhjørne, toalett, vask og baderomsinnredning ble montert i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Avtreksventil i himlingen. Men den virket ikke. Motor for avtrekk må byttes. Eller det må monteres inn elektrisk vifte i rommet.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres elektrisk vifte i rommet, eller eldre motor til avtrekksviften må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var enn 6,8 V%. Tørt.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin. Det ble krav fra 2010. Det må monteres.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres vannstopp til kjøkkeninnredning. Det ble krav i 2010.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen.
Vannrør av kobber og plast.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Det er sluk i rommet.



TG 3 Ventilasjon

Det er boligventilasjon i bygget. Det er ventiler som trekker ut luft. Eier opplyser om at de ikke har vært i bruk. Motor til ventiler virket ikke. Hvis det skal brukes må motor byttes. Det anbefales en vanlig gjennomgang/vedlikehold av rør.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Motor til avtrekk må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

📌 TG 1 Varmtvannstank

Vbbereder på 285 liter fra byggetiden.



📌 TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-kontroll ble gjort 28.1.22. Eier har papirer på det elektriske.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

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



📌 TG 0 Branntekniske forhold

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av elementer. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker. Støttemurer laget av stein.



TG 0 Terrenghold

Flater tomt bak og foran boligen. Boligen er bygget i terrenget.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig bod laget på terrassen i gavlveggen av boligen.
Boden er laget i tre. Den er ikke isolert.
Dørslåe er rusten. Ellers har boden bare vanlig aldersslitasje.



Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Hagestue laget i tre. Den er innredet som stue.

Dører henger i karmen. De må stilles.

Hagestuen trenger vanlig vedlikehold.

Kledning ute i tre står nærme bakken. Det må vedlikeholdes oftere på grunn av at det kan komme mer fukt opp når kledningen er nærme bakken.

TG: 1 på selve boden.

TG: 2 på vanlig vedlikehold.

TG: 3 på dører som henger i karmen. Vanskelig å åpne/lukke.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						31	31
2.etasje	121			121	60		121
1.etasje	160			160	60		160
SUM	281				120	31	312
SUM BRA	281						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod , Mesanin		
2.etasje	Trapperom , Stue , Bad , Vaskerom , Soverom , Walk-in closet , TV-stue , Kjøkken		
1.etasje	Entré , Hall m/trapp , Kontor / soverom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom , Vindfang , Garasje , Bad		

Kommentar

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

ALH loft/mesanin er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Det er et ca areal. Basseng i 1.etg. er på ca 20 m².

Takhøyde i stuen er 4,2 meter fra gulv til høyeste punkt i møne.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget bak boligen er bare med på fasadetegninger. Det er ikke tegnet inn for planskisser. Rom er litt endret på innvendige vegger i forhold til planskisse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Pusset opp i 2020. Bad renovert i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Hagestuen er laget litt større enn den er søkt inn som.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er søkt inn hagestue på 15 m2 bruksareal. Den ble målt til 17 m2 BRA-e (Innvendig mål).

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	227	54
Bod	0	6
Hagestue	0	17

Kommentar

Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Hagestue

Hagestue med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Sissel Rasmussen Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	521		0	841.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odderheisløyfen 84

Hjemmelshaver

Dahl Sissel Rasmussen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Odderhei, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
6 450 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	11.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.03.2005		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.2003	og 8.1.2003	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/RI6066>

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

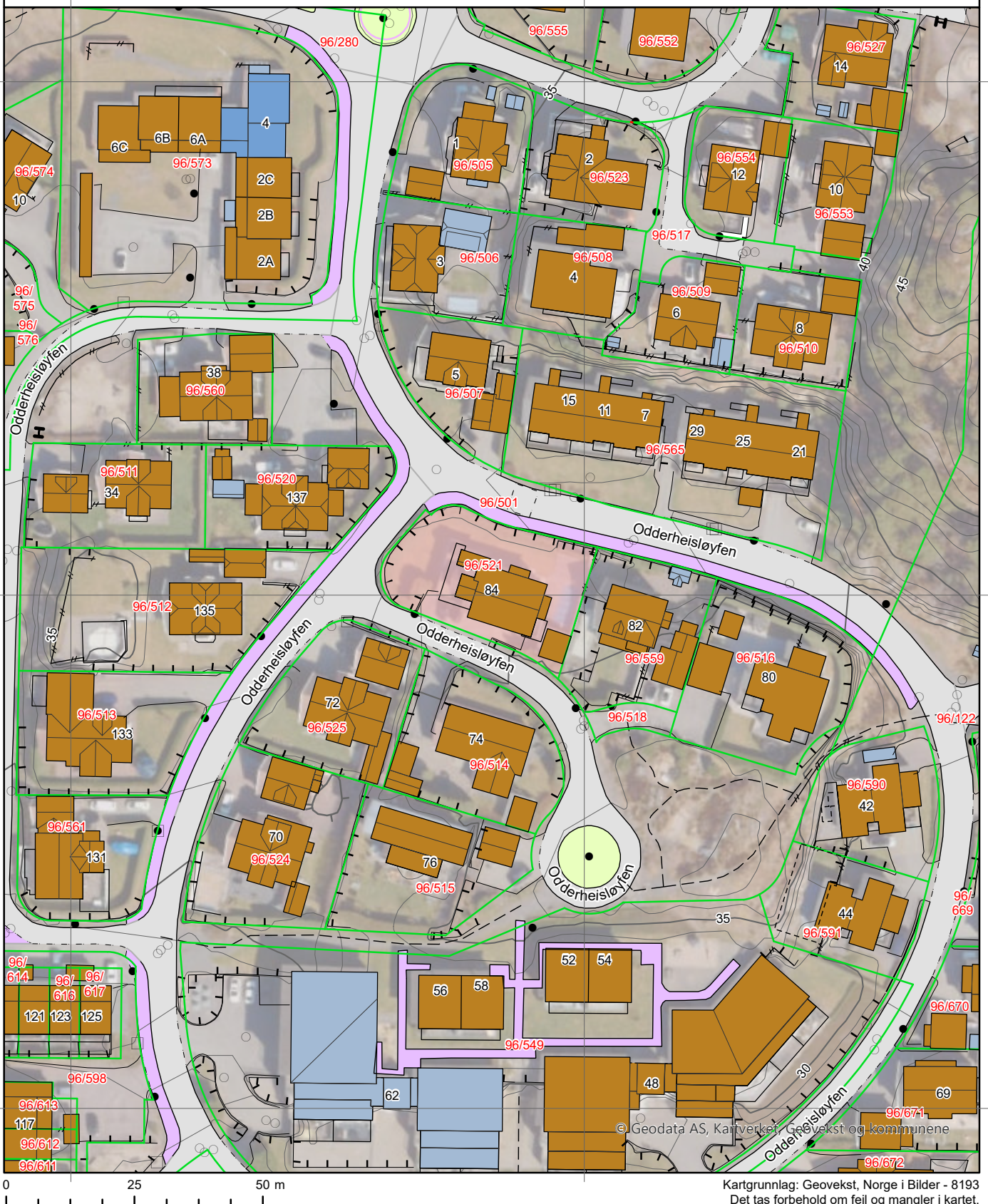
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/96/521/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

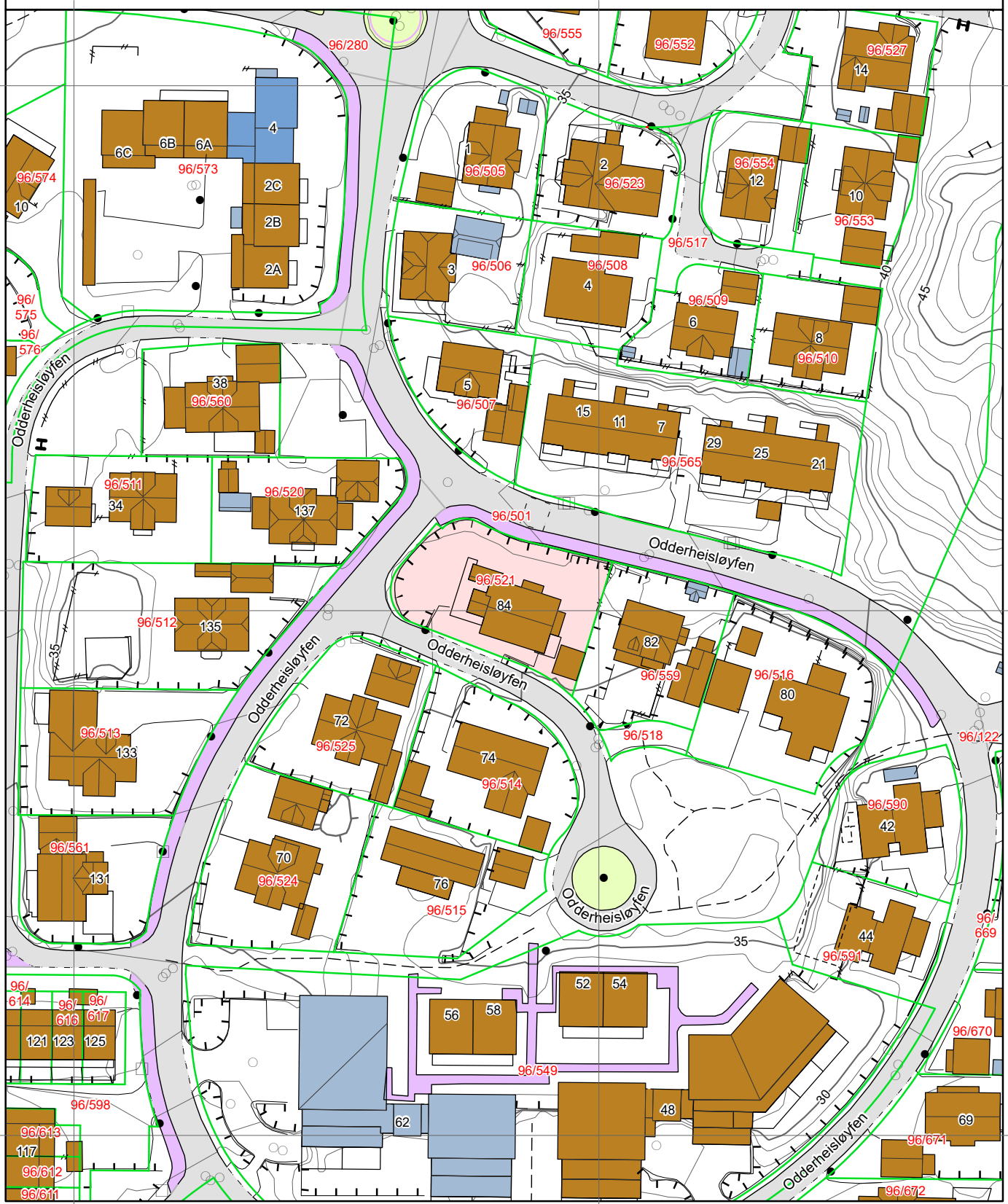
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/96/521/0/0








Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2024







0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Odderheisløyfen 84

Målestokk: 1:3000

Dato: 04.11.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 816.

Reguleringsbestemmelser for Endret reguleringsplan ODDERHEI 2, Deler av Gnr. 96, bnr. 10,122 og 280.

**Godkjent av bystyret i Kristiansand 10.12.2003.
Tidligere plan godkj. byst. 06.03.2002 utgår.**

§ 1 Generelt

Reguleringsplanen inneholder:

- Byggeområder; boliger m/ tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder; kjørevei, gang-/ sykkelvei, fortau, gjesteparkeringsplasser, annet vegformål
- Frrområder; herunder lekeplasser og balløkker
- Fareområder; høyspenttrassè
- Spesialområder; kommunaltekn. anl./trafo, frisiktsoner
- Fellesområder; felles adkomstveier

§ 2 Byggeområder 25-1 generelt

Boligenhetene deles inn i områder med ulik bebyggelse herunder; eneboliger, eneboliger i kjede, områder for atriumshus og område for terrassert blokkbebyggelse.

For bygninger med tillatt underetasje er kotehøyde for o.k. ferdig gulv i underetasje (U01) vist på plankartet. I bygninger uten underetasje er kotehøyde for o.k. ferdig gulv hovedetasje (H01) vist på plankartet. Maksimum mønehøyde er vist på plankartet.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om byggetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen.

Parkering skal løses i henhold til vedtekt til Pbl § 69.

2.1 Byggeområde A1 og A2

Boliger kan oppføres som vist på planen. Områdene skal bygges ut med en ensartet hustype. For områdene gjelder %-BYA=40%. 3 boligenheter i område A1 og 2 boligenheter i område A2 skal ivareta tilgjengelighet for alle.

Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hele område A1 og A2 før arbeidene i området kan startes opp. Området skal bebygges med 15-30 boenheter. Det skal opparbeides 1 $\frac{3}{4}$ p-plasser i fellesanlegg eller 2 pr. enhet på egen grunn. Det skal i tillegg innenfor delområdene opparbeides $\frac{1}{4}$ p-plass pr. boenhet. Sandlek skal opparbeides på felles uteareal. Utearealer skal avsettes i henhold til byggeforskriftene.

2.2 Byggeområde B1 og B3

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område B1 gjelder %-BYA=35%, for område B3 gjelder %-BYA=25%. 1 boenhet i område B1 og 1 boenhet i område B3 skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på plankartet. I område B1 kan nr. 101 og 103 bebygges med en 4-mannsbolig. Nr. 105 og 107 kan hver bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil

55 m2, nr. 109 med 1 boenhet og nr. 5 med 1 boenhet. Område B3 kan bebygges med til sammen 2 boenheter, hvorav nr. 17 kan bygge en hybel på inntil 55 m2.

2.3 Byggeområde C1 og C2

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område C1 gjelder %-BYA=45% og området kan bebygges med inntil 10 enheter. For område C2 gjelder %-BYA=45 % og området kan bebygges med inntil 20 enheter. Det skal anlegges felles garasje på deler av bakkeplan. 15 boenheter skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hvert av delfeltene før byggearbeider kan igangsettes.

2.4 Byggeområde D1, D2a og D2b

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område D1 gjelder %-BYA=25%, for område D2a gjelder %-BYA=40% og for område D2b gjelder %-BYA=25%. 2 boenhet i område D1, 2 boenheter i område D2a og 2 boenheter i område D2b skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på plankartet. Det skal foreligge felles rammesøknad for nr. 2, 4, 6 og 8. Tomtene kan til sammen bebygges med 6 boenheter m/tilhørende fellesanlegg. Nr. 77 og 79 i delfelt D2b kan i tillegg til hovedboenhet ha en hybel på inntil 55 m2.

2.5 Byggeområde E1, E2a, E2b, E3a og E3b

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område E1 gjelder %-BYA= 25%, for område E2a, E2b og E3a gjelder %-BYA=35% og for område E3b gjelder %-BYA=35%. Alle tomtene i område E1 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. Alle tomtene i E2a, E2b og E3a kan bare bebygges med 1 boenhet. For område E3b kan nr. 1,2,3,4 og 5 bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2, nr. 6 og 8 kan bare bebygges med 1 boenhet hver og på nr. 7, 9, 11 og 13 kan det til sammen oppføres inntil 12 enheter m/tilhørende fellesanlegg. Det skal opparbeides 1 ¼ p-plass pr. boenhet i fellesanlegg innomhus og felles sandlek utomhus.

2.6 Byggeområde F1, F2 og F3

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område F1 gjelder %-BYA=20%, for område F2 gjelder %-BYA= 25%, for område F3 gjelder %-BYA=25%. Med unntak av nr. 76 i F1 som kan bebygges med 1 boenhet samt hybel på inntil 55m2, kan tomtene bare bebygges med 1 boenhet.

2.7 Byggeområde G1, G2 og G3

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område G1 gjelder %-BYA=20%, for område G2 gjelder %-BYA= 25% og for område G3 gjelder %-BYA=40%. 2 boenheter i område G1 og 2 boenheter i område G2 skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Nr. 41, 43 og 49 i G1 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. Nr. 51, 53 og 57 i G2 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. de øvrige tomtene i disse områdene kan bare bebygges med 1 boenhet. G3 kan bebygges med inntil 16 enheter m/tilhørende fellesanlegg. Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hele område G3 før byggearbeider her kan igangsettes.

2.8 Byggeområde H2, H3a, H3b og H4

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område H2 gjelder %-BYA=25% og for område H3a, H3b og H4 gjelder %-BYA=20%. 1 boenhet i område H3b skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Alle enhetene i H2 og nr. 35 i H3b kan bebygges med 1 boenhet samt hybel på inntil 55 m2. Alle enhetene i H3a og H4 samt nr. 33 i H3b kan bare bebygges med 1 boenhet.

2.9 Byggeområde I1

Området er avsatt til terrassert blokkbebyggelse med tilhørende fellesanlegg. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området. For området I1 gjelder %-BYA=45%.

10 boligenheter skal ivareta tilgjengelighet for alle. Bygningsmassen skal terrasseres og deles i min. 3 bygningskropper med luft i mellom. Det skal opparbeides 1 ¼ p-plass pr. boenhet i fellesanlegg innomhus og felles sandlek utomhus. Felles gjeste p-plasser, ¼ pr boenhet, opparbeides utomhus.

§ 3

Trafikkområder 25-3

Kjøreveier, gang-/ sykkelvei, fortau og gjesteparkeringslasser opparbeides som vist på planen.

§ 4

Friområder 25-4

Friområder opparbeides som anvist på planen. Terreng og vegetasjon i friområdene skal ikke skades ved opparbeiding av byggeområder og trafikkarealer. Areal for snøopplag er avsatt i friområder. Opparbeidelse av stier skal skje i samsvar med godkjent utomhusplan. Det skal utarbeides utomhusplan for opparbeidelse av friområdene før arbeidene med disse kan ta til. Sandlekeplasser og kvartalslekeplass skal opparbeides i tråd med kommunens vedtekter (jfr Pbl§ 69). Tilgjengelighet for funksjonshemmede skal ivaretas i tilrettelagte lekeområder.

Innenfor området Fr1 er det avsatt areal til kvartalslekeplass. Daldraget mellom de to balløkkene kan fylles opp til kote 25-30. Oppfyllingen og opparbeidingen av Fr1 skal skje i henhold til utomhusplan.

§ 5

Fareområder 25-5

Fareområdene omfatter areal under eksisterende høgspenlinje med sikkerhetssone. Det kan ikke oppføres bygninger i fareområdet

§ 6

Spesialområder 25-6

6.1 Frisiktsoner

Arealer avsatt til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

6.2 Kommunaltekniske anlegg

Det kan oppføres pumpestasjoner m/fordrøyningstanker og transformatorer for el-tilførsel til området, som vist på planen.

§ 7

Fellesområder 25-7

7.1. Felles adkomst

Felles adkomstveier opparbeides som vist på planen. Felles atkomst nord i Odderheitoppen er for nr. 7, 9, 28 og 30. Felles atkomst sør i Odderheitoppen er for nr. 2, 4, 6, 8, 10, og 12. Felles atkomster i veg 5 er for nr. 23, 25 og 27 samt en for nr. 28 og 31. Felles atkomst fra veg 7 er for 80 og 82. Felles atkomst nord i veg 9 er for tomt 85, 86, 87 og 88.

§ 8

Rekkefølgebestemmelser 26

8.1 Utbyggingsrekkefølge

Før anleggsarbeid igangsettes skal det utarbeides tekniske planer herunder utomhusplan som viser hovedelementer/hovedstruktur med hensyn til marksikring, terrengbearbeiding, standard på stier, utsiktspunkt mv. samt vurdering av behov for rassikring.

Før utbyggingen kan igangsettes, skal erstatningsareal for uteskoleområdet være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder støyskjermingstiltak for boligene langs Odderhei som overstiger grenseverdiene for støy pga. økt trafikkbelastning.

8.3 Friområder

Sandlekeklass Fr11 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område D får igangsettingstillatelse. Sandlekeklass Fr12 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område A, B eller C får igangsettsings-tillatelse.

Sandlekeklass Fr13 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område E eller H får igangsettingstillatelse.

Sandlekeklass innenfor Fr 7 skal opparbeides samtidig med uteområdene F og I.

Sandlekeklass i G3 opparbeides samtidig med G3.

Sandlekeklass i friområde ved felt H skal plasseres i utomhusplan og være ferdigstilt før bolig nr. 5 i område H får igangsettingstillatelse.

Kvartalslekeklassen i Fr1 med balløkker, akebakke og sti samt stier i Fr2, vestlige deler av Fr 4 og snarvei til Dvergsnes skole via Fidjekilen (utenom planområdet) skal være ferdig opparbeidet i h.h.t godkjent utomhusplan når det er gitt igangsettingstillatelse for 60 boenheter i planområdet. Øvrige stier i planområdet opparbeides i tilknytning til det enkelte delfelt.

Parkeringsarealene i C1, D2b og G2 kan benyttes som midlertidige riggområder inntil delfeltene er utbygd.

Kristiansand 26.05.2003


Rev. A: 18.09.03 iht. Tilbakemelding fra PBE etter utleggelse til off. ettersyn.

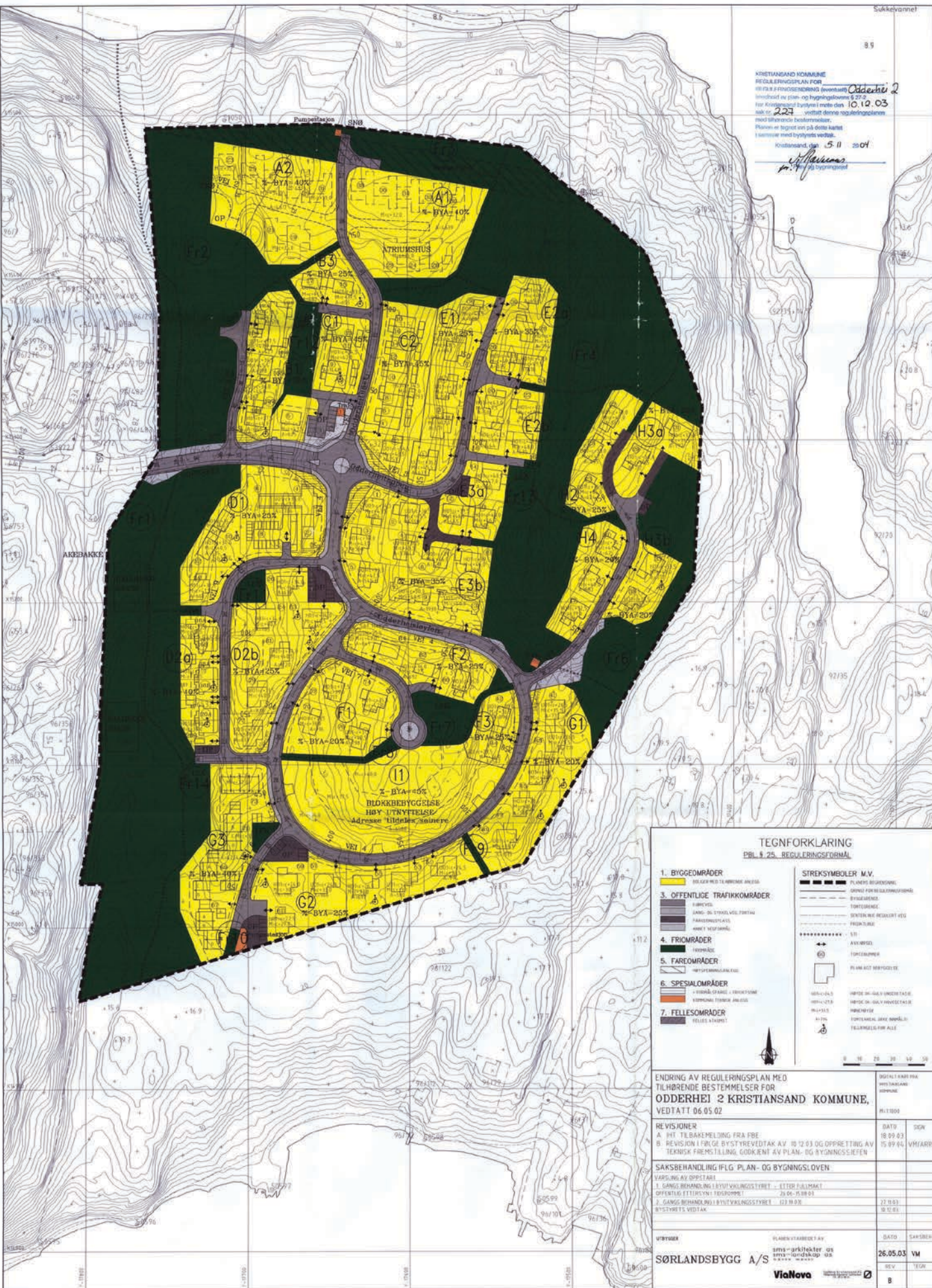
Rev. B: i h.h.t. bystyrets vedtak 10.12.2003

Skrivefeil i best. rettet opp i samsvar med brev av 28.09.04.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 10.12.2003 som sak nr. 227

Plan- og bygnings sjefen.

KRISTIANSD KOMMUNE
 REGULERINGSPLAN FOR
 H3A2 I FROSSEBERG (eventuelt **Odderhei 2**)
 Innholdet av plan- og bygningssaken er 22.03
 for Kristiansand bystyre i møte den **10.10.03**
 sak nr. **227** vedtatt denne reguleringsplanen
 med tilhørende bestemmelser.
 Planen er tegnet opp på dette kartet
 i samsvar med bystyrets vedtak.
 Kristiansand, den **5.11.2001**

 P. H. Hovland
 Byrådgiver



TEGNFORKLARING
 PBL § 25. REGULERINGSPLAN

 1. BYGGEDRØMME	 STREKSYMBOLER M.V.
 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	 PLANENS BEHOVSGRANSE
 4. FRICOMRÅDER	 GRENSE FOR 90 GRADSPROFIL
 5. FAREOMRÅDER	 BYGGELINJE
 6. SPESIALOMRÅDER	 TØRTEGNIS
 7. FELLESOMRÅDER	 SPERRENE RESERVERT VEG
	 FRIKORNER
	 1:1
	 AVVIKSEL
	 TILDELINGSOMRÅDE
	 PLANENS BEHOVSGRANSE
	 100%+0,45
	 100%+0,75
	 100%+1,25
	 100%+1,75
	 100%+2,25
	 100%+2,75
	 100%+3,25
	 100%+3,75
	 100%+4,25
	 100%+4,75
	 100%+5,25
	 100%+5,75
	 100%+6,25
	 100%+6,75
	 100%+7,25
	 100%+7,75
	 100%+8,25
	 100%+8,75
	 100%+9,25
	 100%+9,75
	 100%+10,25
	 100%+10,75
	 100%+11,25

ENDRING AV REGULERINGSPLAN MED
 TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR
ODDERHEI 2 KRISTIANSD KOMMUNE,
 VEDTATT 06.05.02

REVISJONER	REVISJONSDATO	REVISJONSBETJENING
A. 1. TILBAKEMELDING FRA PBE	18.09.03	
B. REVISJON I FØLGE BYSTYREVEDTAK AV 10.12.03 OG OPPRETNING AV TEKNISK FREMSTILLING, GODKJENT AV PLAN- OG BYGNINGSSEKJEFEN	15.09.04	VH/ARR

SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	REVISJONSDATO	REVISJONSBETJENING
VARSLING AV OPPSTART		
1. GANGS BEHANDLING I BYSTYRETS FORSLAGSUTVALG - ETTER FØLJEMÅLT OFFENTLIG ETTERLYSNINGSPERIODEN	20.04.03	
2. GANGS BEHANDLING I BYSTYRETS FORSLAGSUTVALG - ETTER FØLJEMÅLT BYSTYRETS VEDTAK	22.03.03	
	05.10.03	

UTBYGGER	PLANSKISSELETTET AV	DATO	SÅRSBREV
SØRLANDSBYGG A/S	sm3-arkitekt og sm3-landskap ark	26.05.03	VM
	ViaNova	05.11.03	TEGN
		B	



Valdal Byggjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200502293-3

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:18032005

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	Odderheisløyfen 84	Eiendom:	96/521
Tiltakshaver:	Stein Harald Krispinussen	Adresse:	Odderheisløyfen 84, 4638 KRISTIANSAND
Søker:	Valdal Byggjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

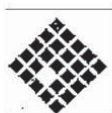
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





Valdal Byggtjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200300433-18

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 23.06.2003

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

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

Byggeplass:	ODDERHEISLØYFEN 84	Eiendom:	96/10//
Tiltakshaver:	Stein Harald Krispinussen	Adresse:	Odderhei platå 5, 4638 KRISTIANSAND S
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring på de vilkår som er nevnt under.

Det foretas en del endringer mht dører/vinduer. Planløsning og snitt endres noe, men total mønehøyde er uforandret. Utstikk i 1. etasje blir lengre, men bredden mindre. Nytt BYA oppgis til 185 m². Nytt BRA oppgis til 279 m².

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger utgår.

Endringstiltaket tillates **ikke igangsatt** før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 12.03.2003

Endringssøknaden:

Det foretas en del endringer mht dører/vinduer. Planløsning og snitt endres noe, men total mønehøyde er uforandret. Utstikk i 1. etasje blir lengre, men bredden mindre. Nytt BYA oppgis til 185 m². Nytt BRA oppgis til 279 m².



Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Odderhei 2. Godkjent:06.03.2002 Formål: Bolig.

Gebyr:

Gebyr kr. 1260 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.


Gyldighet:

Vedtaket 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 ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes 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 forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen



Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver: Stein Harald Krispinussen

Adresse: Odderhei platå 5, 4638 KRISTIANSAND S



0052001742/0050001792/KRI

Valdal Byggtjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200300433-6

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato: 12.03.2003

ODDERHEISLØYFEN 84 - BOLIG - RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	ODDERHEISLØYFEN 84	Eiendom:	96/10
Tiltakshaver:	Stein Harald Krispinussen	Adresse:	Odderhei platå 5, 4638 KRISTIANSAND S
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om rammetillatelse datert 15.01.2003.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter oppføring av bolig med garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av enebolig i 2 etasjer, med garasje i huset og et bruksareal beregnet til 283 m².

Gjeldende plangrunnlag:

For området gjelder reguleringsplan for Odderhei 2, godkjent 06.03.2002.

Beliggenhet og sokkelhøyde:

Bygget plasseres som vist på situasjonsplanen og med de høyder som er vist på tegning for fasade syd.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt(e) sokkelhøyde(r).



Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

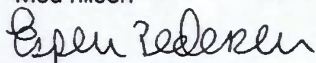
Dispensasjoner:

Bygget er justert litt i høyde og plassering i forhold til planen. Det dispenseres for dette forholdet.

Gebyr:

Gebyr kr. 8646,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

Med hilsen



Espen Pedersen
Saksbehandler

Kopi til: Stein Harald Krispinussen, Odderhei platå 5
Ingeniørvesenets kontroll- og avgiftsavdeling

Vedlegg:



Valdal Byggtjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200300433-4

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato: 27.01.2003

MOTTATT SØKNAD

Redegjørelse for videre saksbehandling

Byggeplass:	ODDERHEISLØYFEN 84	Eiendom:	96/10
Tiltakshaver:	Stein Harald Krispinussen	Adresse:	Odderhei platå 5, 4638 KRISTIANSAND S
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Deres søknad av 15. januar 2003 er nå registrert hos Plan- og bygningsetaten som søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 a.
Vi har for tiden dessverre lang saksbehandlingstid, se nedenfor.

Tiltaket må ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Behandlingstid.

På grunn av stor saksmengde må det for tiden forventes en behandlingstid på ca. 8 til 12 uker. I tillegg tar Plan- og bygningsetaten forbehold om eventuelle ytterligere forsinkelser. Disse kan oppstå som følge av naboprotester, lang behandlingstid i andre etater, ventetid i Plan- og bygningsetaten, kompliserende forhold knyttet til dispensasjonsbehandling, avklaring av planstatus og andre forhold som kan få innvirkning på saksbehandlingstiden.

Utomhusplan:

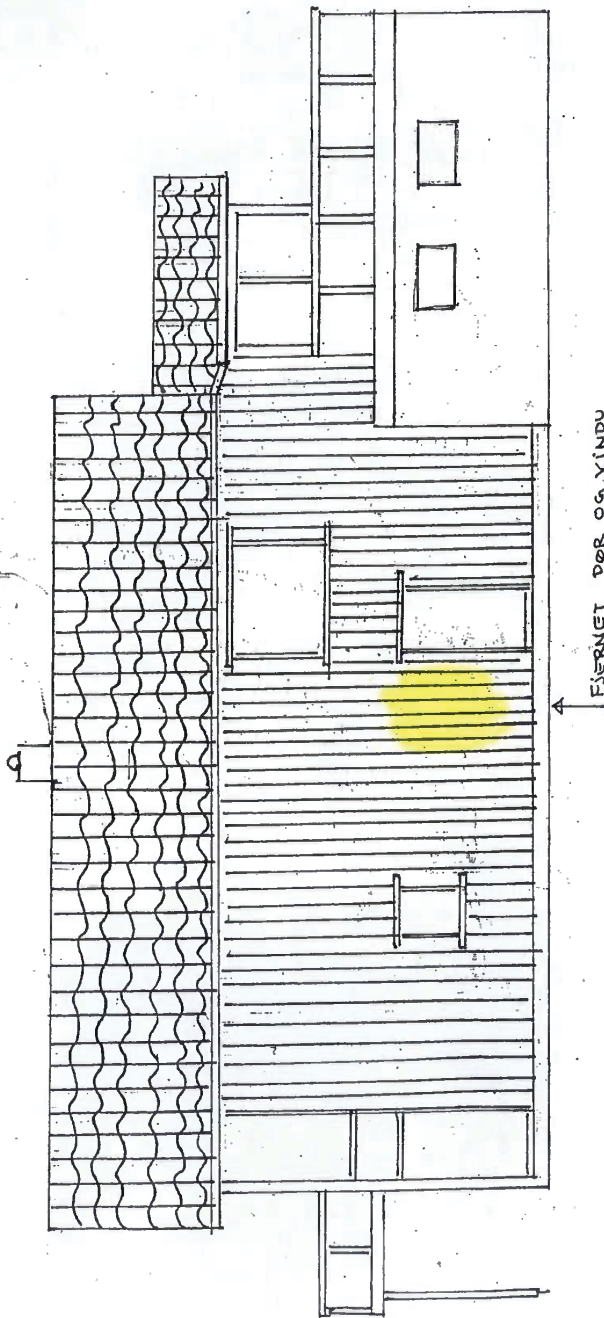
Reguleringsbestemmelsenes § 2 sier blant annet at terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om byggetillatelse.....
Innsendte situasjonskart med høyder på forstøtningsmurer er ikke tilfredstillende.
Det må sendes inn forskriftsmessig utomhusplan. Konf. også PBL § 94.

Med hilsen

Espen Pedersen
Espen Pedersen
Saksbehandler

Kopi til: Stein H. Krispinussen, Odderhei platå 5



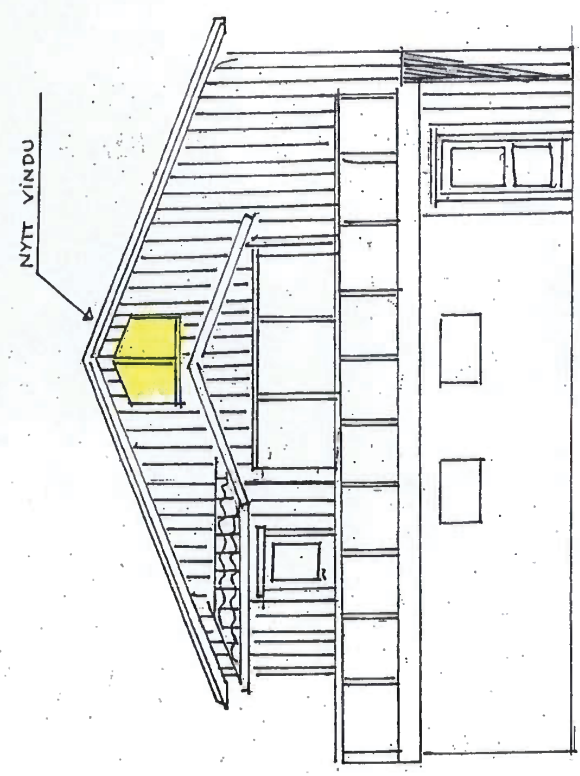


" NORD "

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
- 2 JUNI 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

E-6

1:100	08.01.03
ODDERHEISLØYFEN 84	
BYGGHERRÉ STEIN HARALD KRISPIUSSEN	SPK



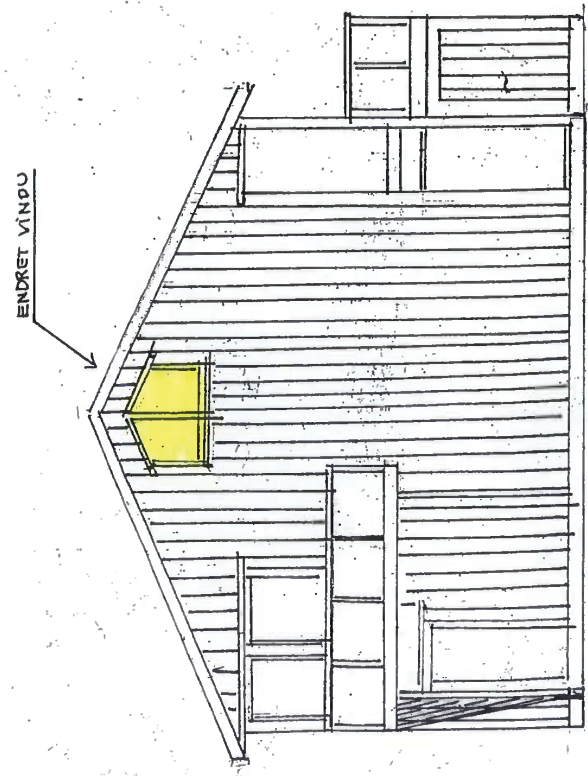
SHALERE

VEST

E-5

1:100	08.01.03
ODDERHEISLØYFEN 84	
BYGGERE STEIN HARALD KRISPINUSSEN	SKK <i>mir</i>

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
- 2 JUNI 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



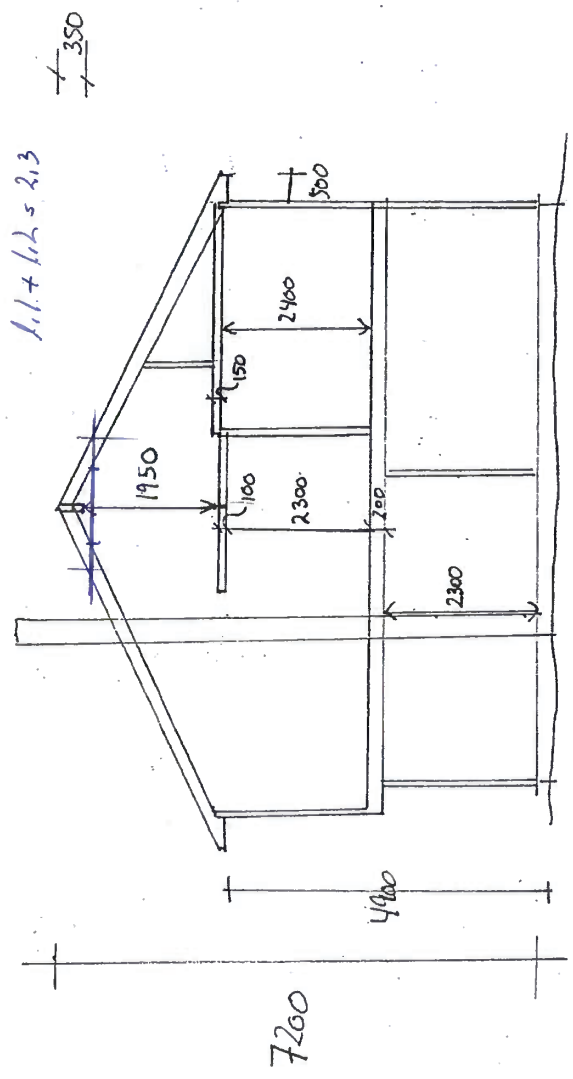
SHALERE

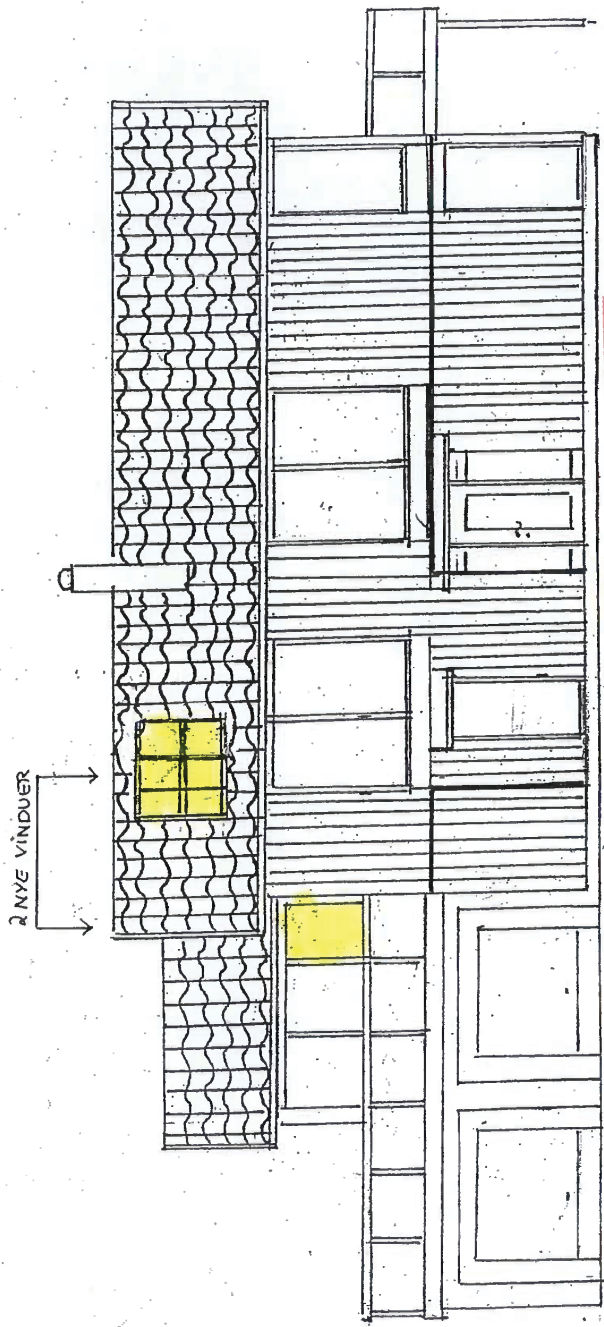
ØST

9-4

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
- 2 JUNI 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

1:100	08.01.03
ODDERHEISLØYFEN 84	
BYGGERE STEIN HARALD KRISPIJUSSEN	SAK nr. —





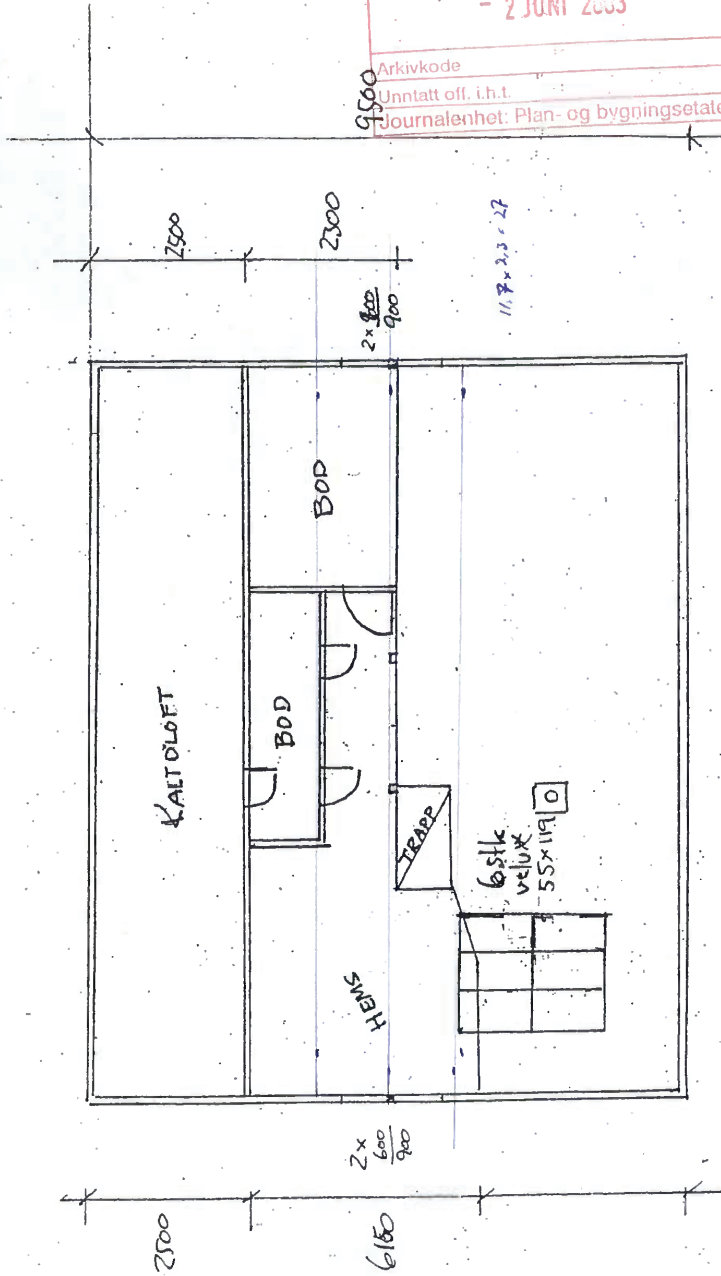
E-7

1:100	08.01.03
ØDDERHEISLØYFEN 84	
BYGGERE STEIN HARALD KRISPIUSSEN	SAK nr. —

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
- 2 JUNI 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

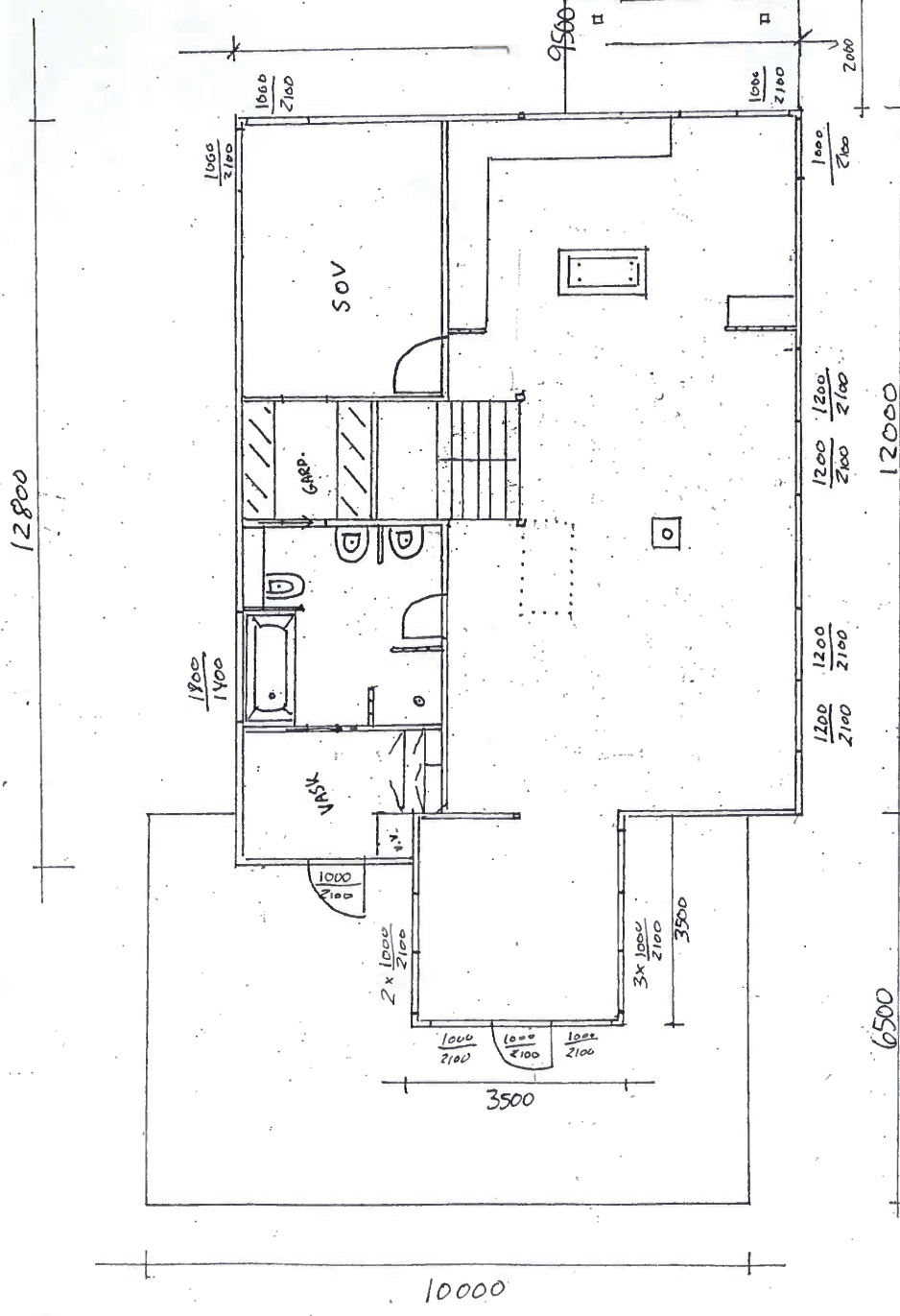
* NOE UTVIDET

"SYD"



KRISTIANSAND KOMMUNE
 Teknisk sektor
 Saksnr. | Dok.nr.
 Kontor/saksbeh.
 - 2 JUNI 2003
 Arkivkode
 Unntatt off. i.h.t.
 Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

1:100 08.01.03
 ØDDERHEISLØYFEN 84
 BYGGERE
 STEIN HARALD
 KRISPIJUSSEN
 SAK nr. —

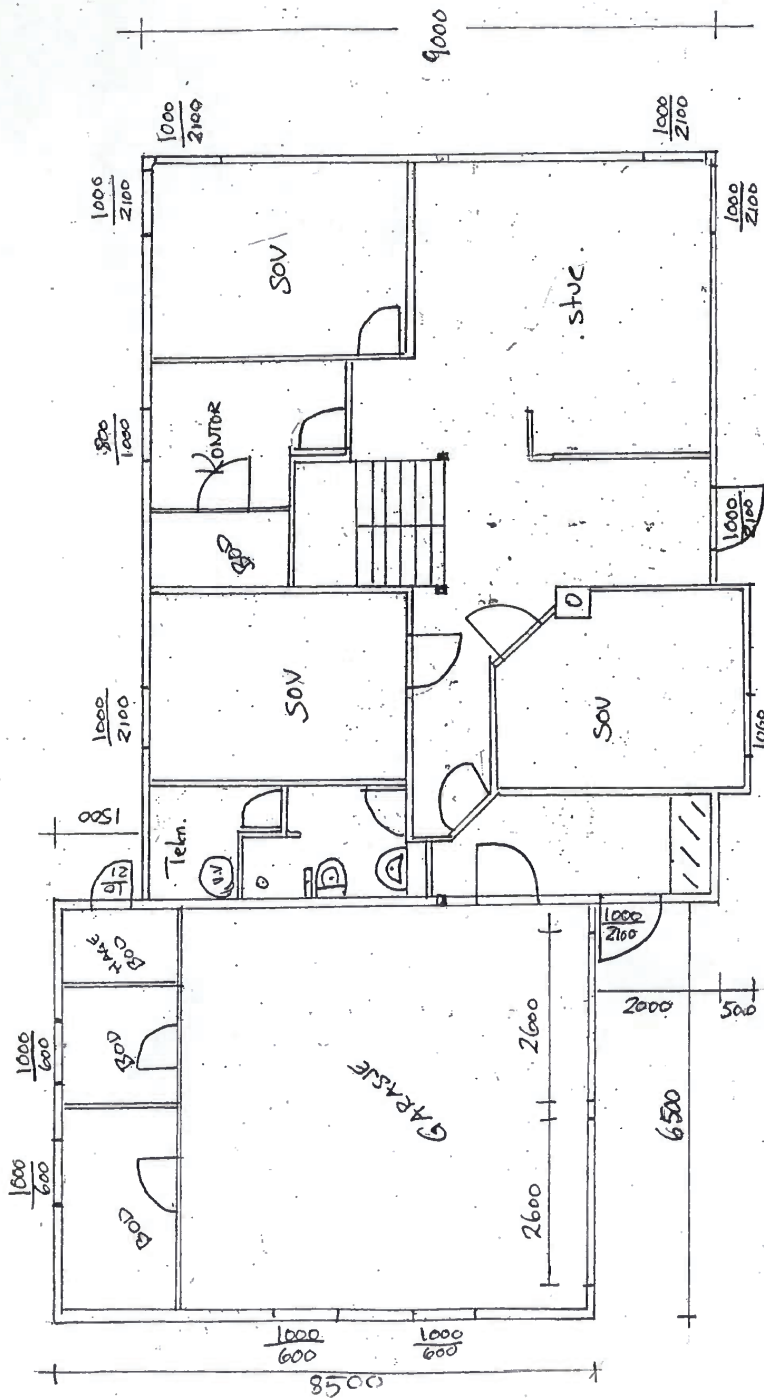


KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor

Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
- 2 JUNI 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsløyven	

5-2

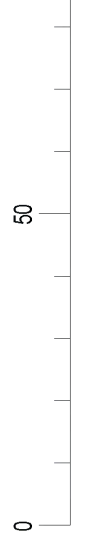
1:100	08.01.03	ØDDERHEISLØYFEN 84
BYGGERE STEIN HARALD KRISPINUSSEN		<i>SKM</i>



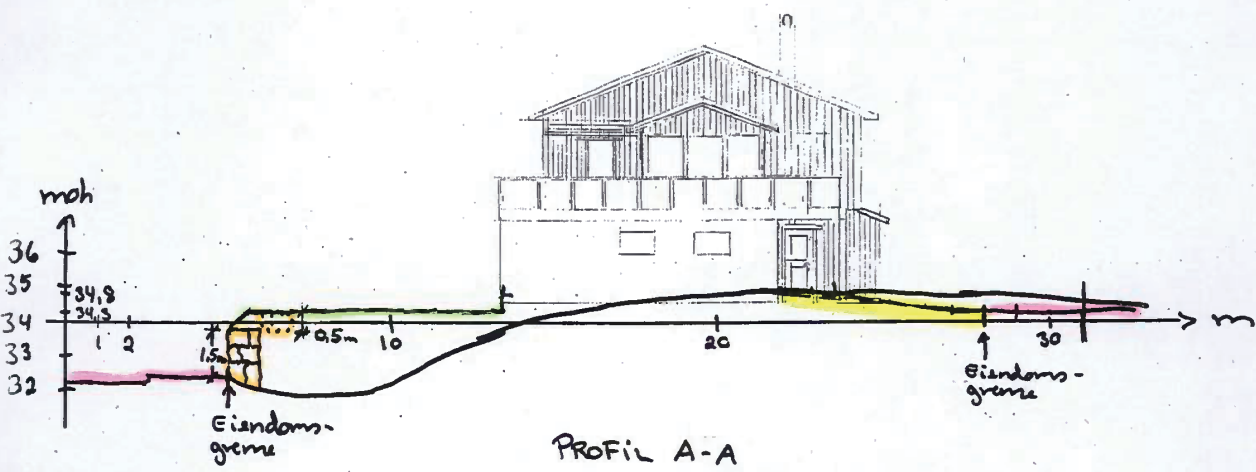
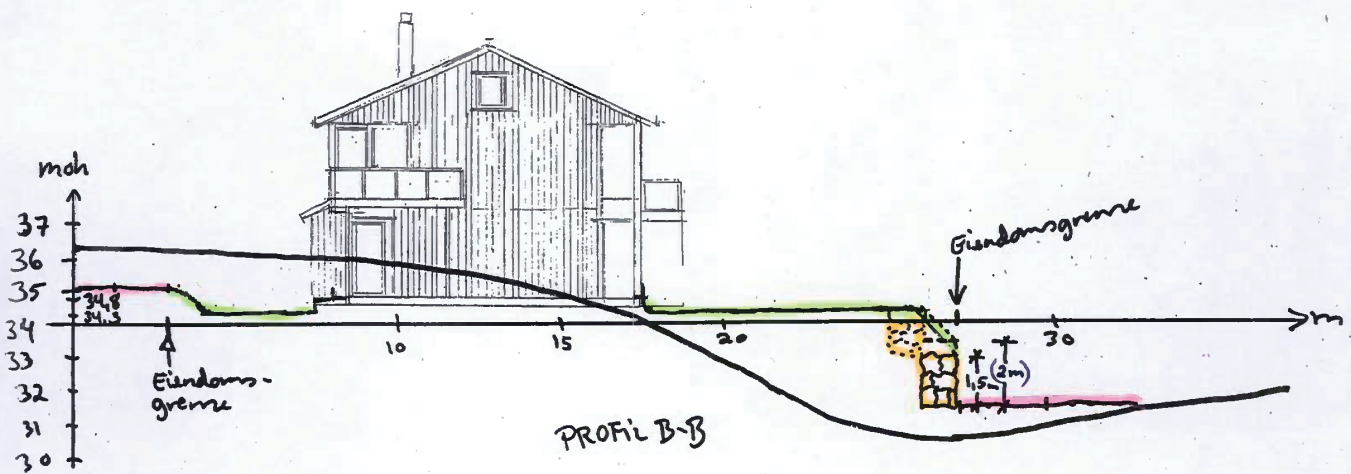
KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok nr.
Kontor/saksbeh.	
- 2 JUNI 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

E-1

1:100	08.01.03
ØDDERHEISLØYFEN 84	
BYGGERE STEIN HARALD KRISPIJUSSEN	SØK nr. —

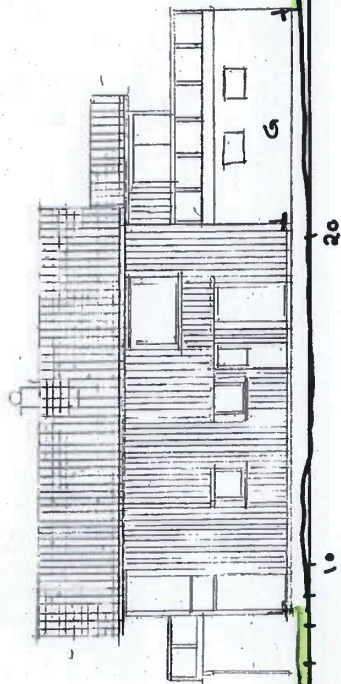


KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.	
04 FEB. 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



- Vei og gortau
- Terreng
- stalemur
- innkjørel til garasje.
- plen

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
0 4 FEB. 2003	
Arkivkode	
Umntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



PROFIL C-C

m.o.h.
37
36
35
34
33
32
31
Eiendoms-
grense

Eiendoms-
grense



Andre Fugledal
Odderheisløyfen 84
4639 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200807460-2

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:29052008

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	ODDERHEISLØYFEN 84	Eiendom:	96/521
Tiltakshaver:	Andre Fugledal	Adresse:	Odderheisløyfen 84, 4639 KRISTIANSAND
Søker:	Andrè Fugledal	Adresse:	Odderheisløyfen 84, 4639 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 16.05.2008.

Meldingen omfatter oppføring av en hagebod med bruksareal oppgitt til 15 m².

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen, og i samsvar med reguleringsplanen for området.

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr. 1450,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler



FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 96 Bnr.: 521 Fnr.: Snr.:

Adresse: odderheisløyfen 84

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

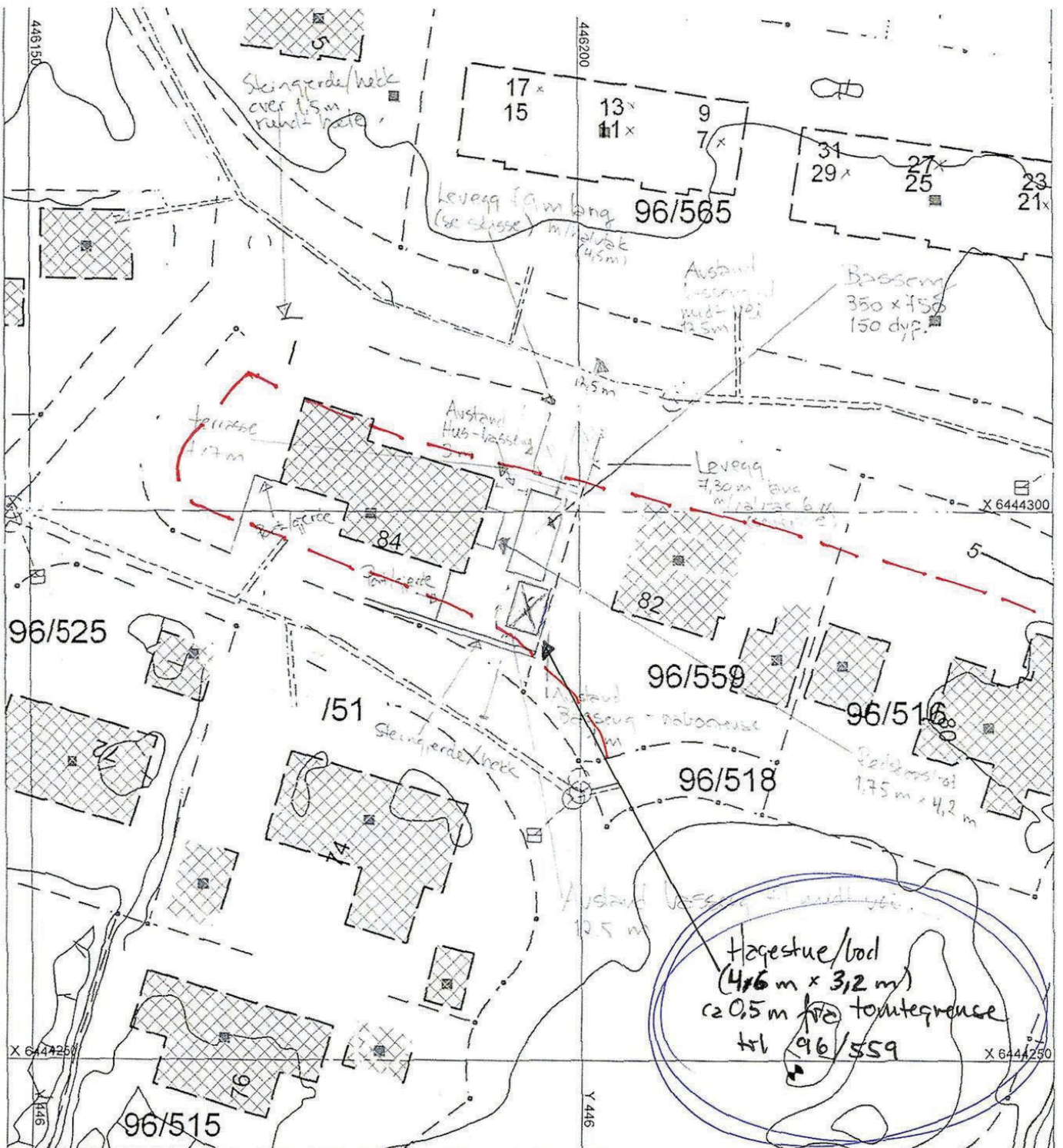
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

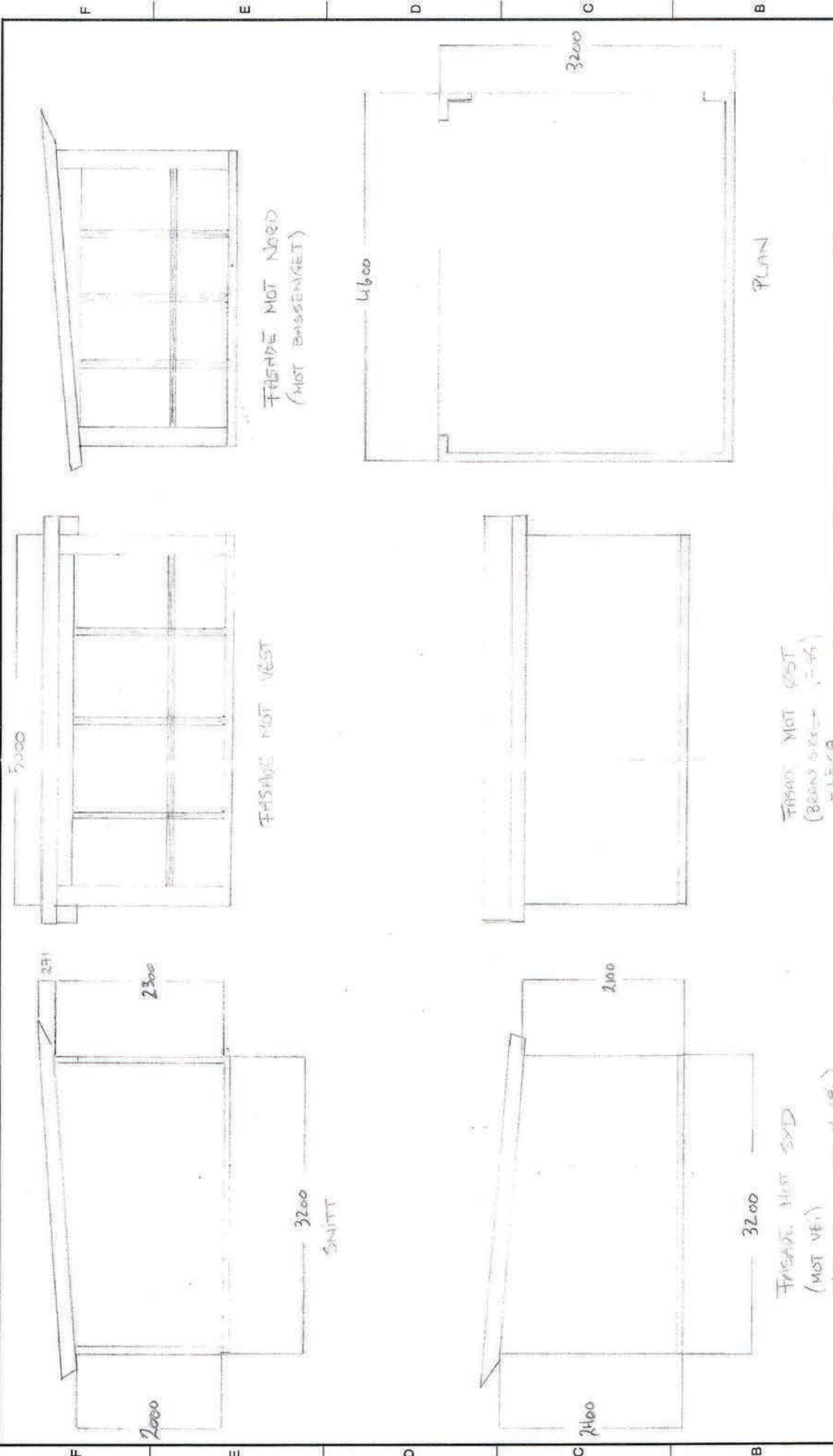


Dato: 12.03.2008

Sign.: sl



1 2 3 4 5 6 7 8



Date: 16.05.2008		Konstr./Tegnet		Godkjent		Målestokk	
HAGERBOD		ODDERHEIENSVÅTEN 34		Erstatning for:		Erstatlet av:	
Henvielse:		Beregning:					

Beliggende syd/østre hjørne av tomt:
 Nærværende gift, og samtykke gift av
 Geir V. Hagen
 GEIR HAGEN
 TING HALLGÅRD



Grønt Fokus as
Rosselandsveien 199
4647 BRENNÅSEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200804195-4

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:13052008

VEDTAK - TILLATELSE - BASSENG

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

Byggeplass:	ODDERHEISLØYFEN 84	Eiendom:	96/521
Tiltakshaver:	Andre Fugledal	Adresse:	Odderheisløyfen 84, 4639 KRISTIANSAND
Søker:	Grønt Fokus as	Adresse:	Rosselandsveien 199, 4647 BRENNÅSEN
Tiltakstype:	Basseng	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 14.03.2008 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter kun etablering av et nedsenket svømmebasseng.

Det er tiltakshavers ansvar at bassenget til enhver tid er sikret og skjermet, og at det brukes slik at personer oa ikke blir skadet, jfr teknisk forskrift §7-48.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Spesielle forhold:

Det legges til grunn at bassenget er nedsenket, og at det derfor ikke inngår i beregningen av %BYA på tomte.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Odderhei 2. Godkjent 10.12.2003 Formål: Bolig.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket må plasseres som vist på innsendt søknad. Det legges til grunn dette er Grønt Fokus sitt ansvar, da det kun er dette foretaket som har søkt om ansvarsrett i tiltaket.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Ingeniørvesenet opplyser at avløp/nødoverløp fra svømmebasseng ikke må ha større dimensjon enn 32 millimeter.

Dersom vannet inneholder klor, eller er forurenset på annen måte, er det å regne som spillvann, og skal da normalt inn på det kommunale spillvannsnett.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Ferdigstillelse:

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

- Kontrollerklæringer for utførelsen,

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
2000,-	Grønt Fokus AS	Lokalt	Søk Pro/kpr Utf/kut	2	Basseng med tilhørende utstyr.

Foretak som benytter underleverandører/underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 1900,- + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr.2000,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr.4250,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

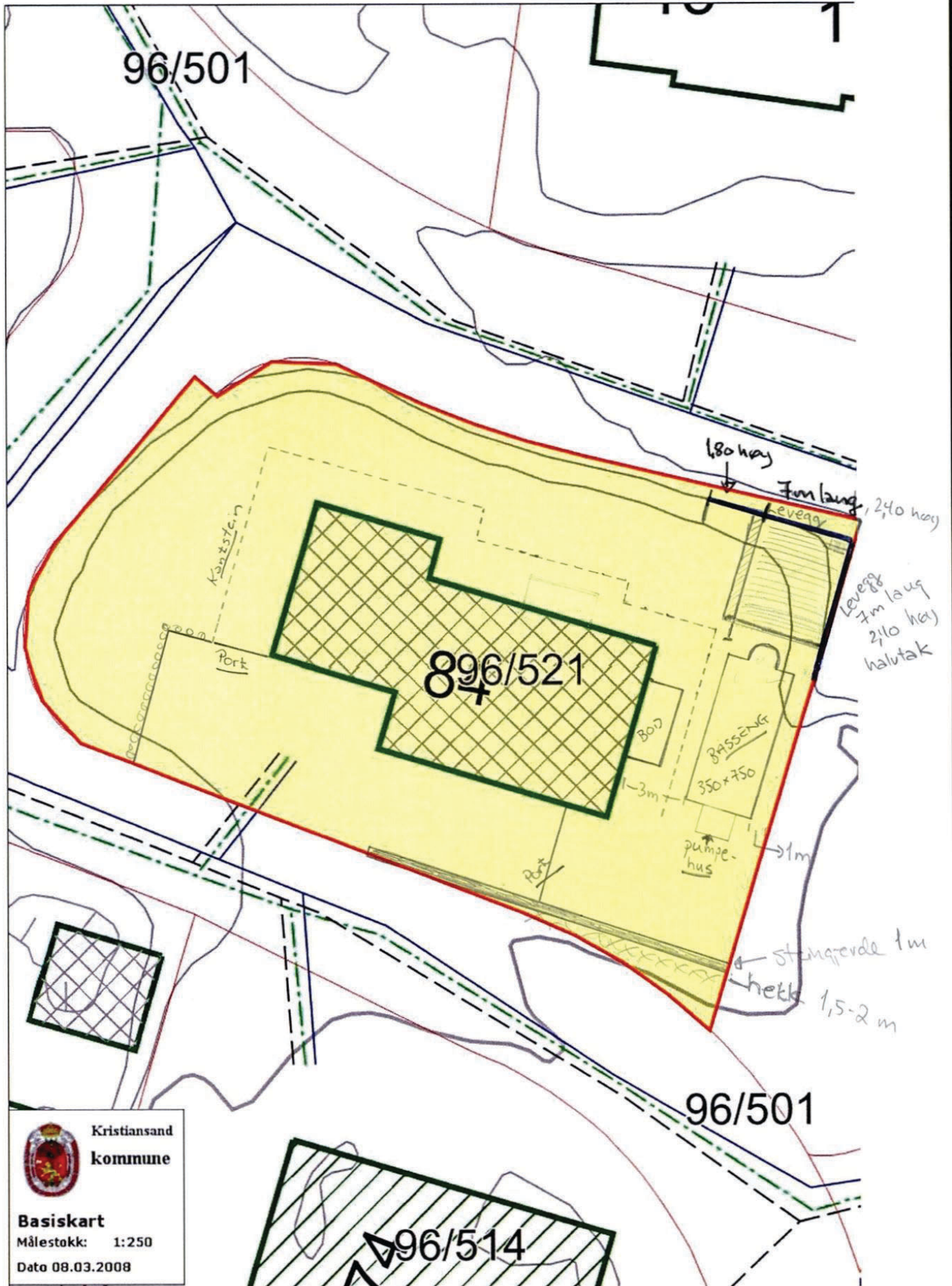
Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Kart med påtegnet byggegrense mot veg (utlevert tidligere)

31





FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 96 Bnr.: 521 Fnr.: Snr.:
Adresse: odderheisløyfen 84
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

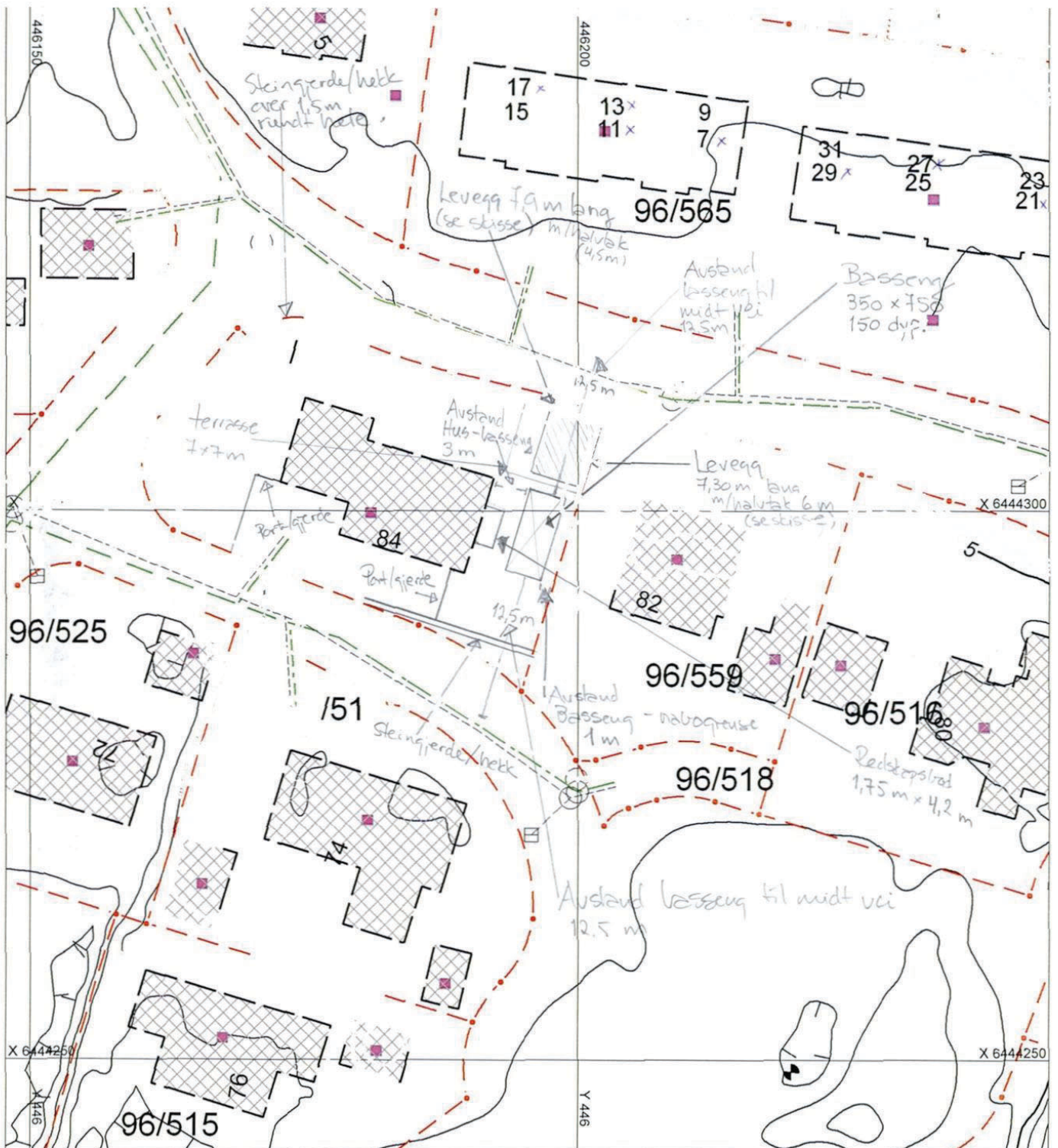
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 12.03.2008

Sign.: sl



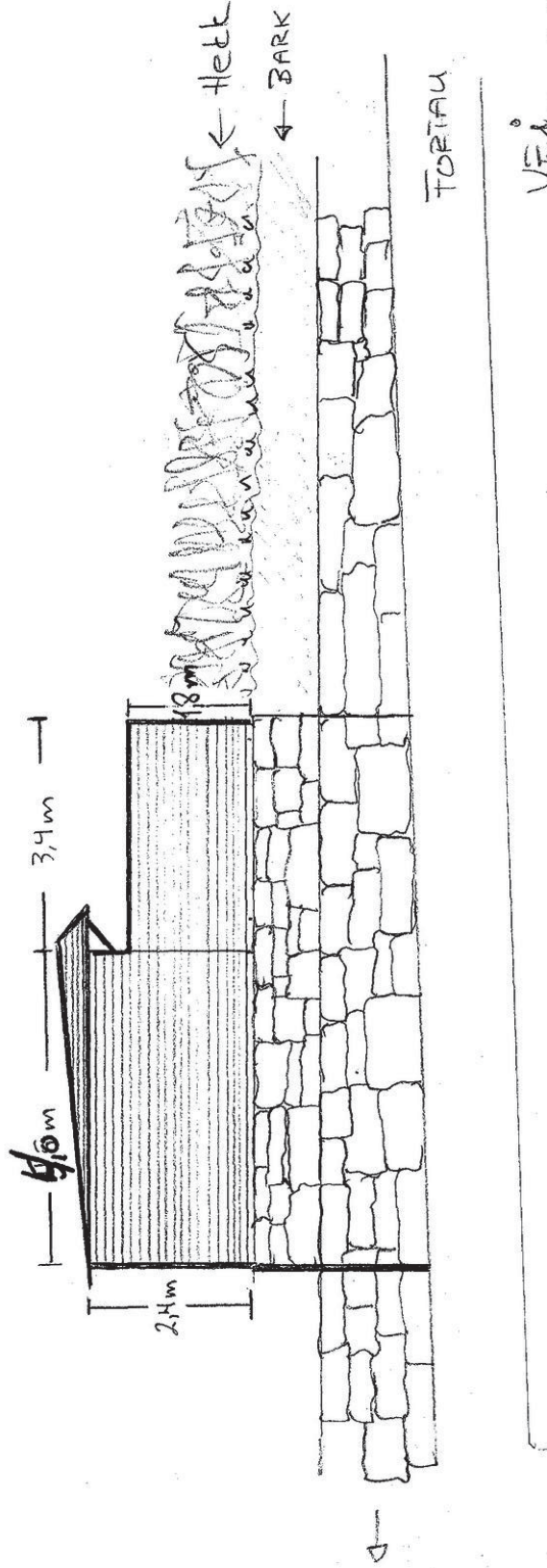
Fasade : Mot NORD (mot vei)

Målestokk 1:100

Conc 96
BUR 521

Merknad: beveg m/halvtak trekkes 1,5 m inn på tomten fra
steinkant mot vei.

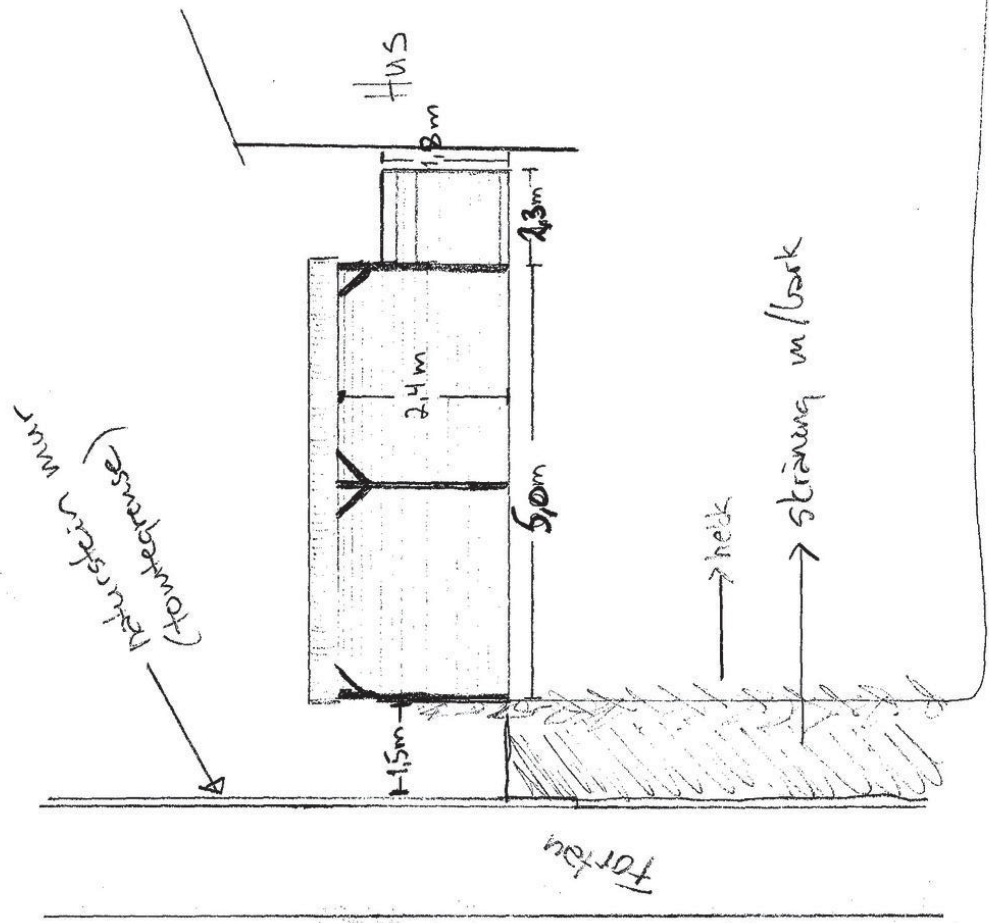
Vinkel halvtak 5-6°



Målestokk 1:100

Gnr	96
Bnr	521

Fasade mot øst.



J 1

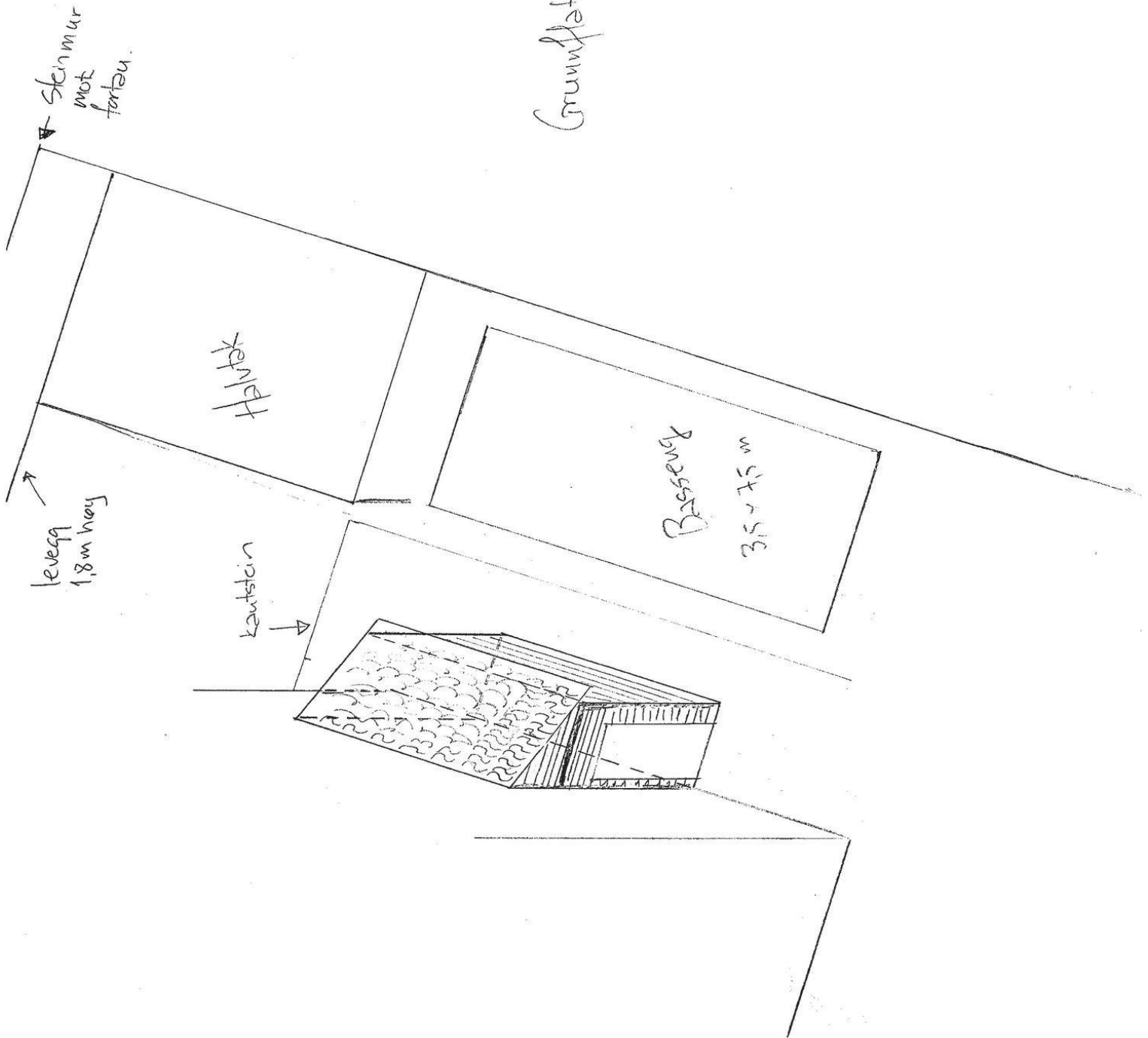
Målestokk 1:100

Fasade mot Syd.

Bod (redstøpsbeid)

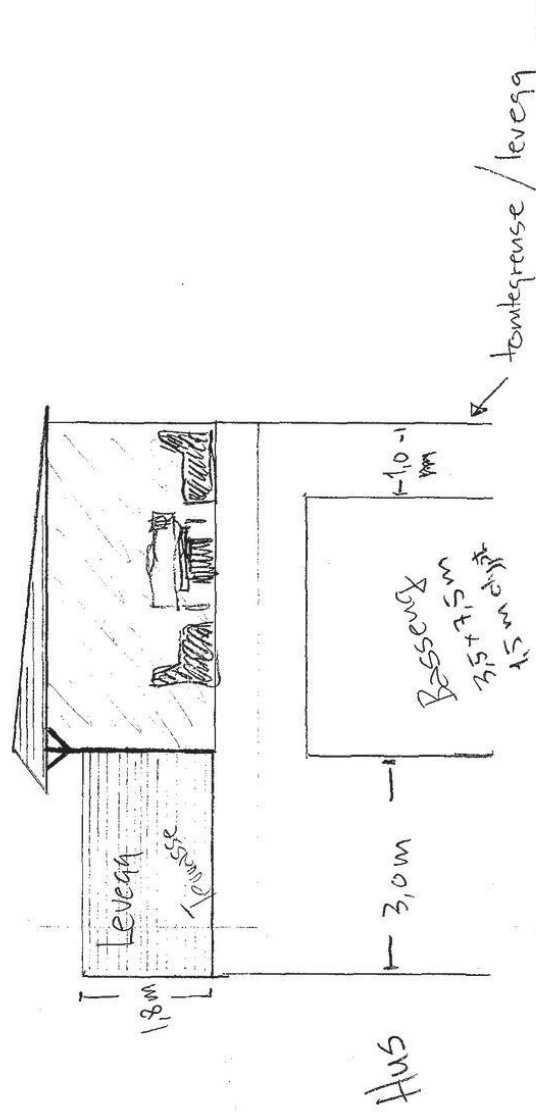
Grunnflate bod: 1,75 x 4,20 m

71

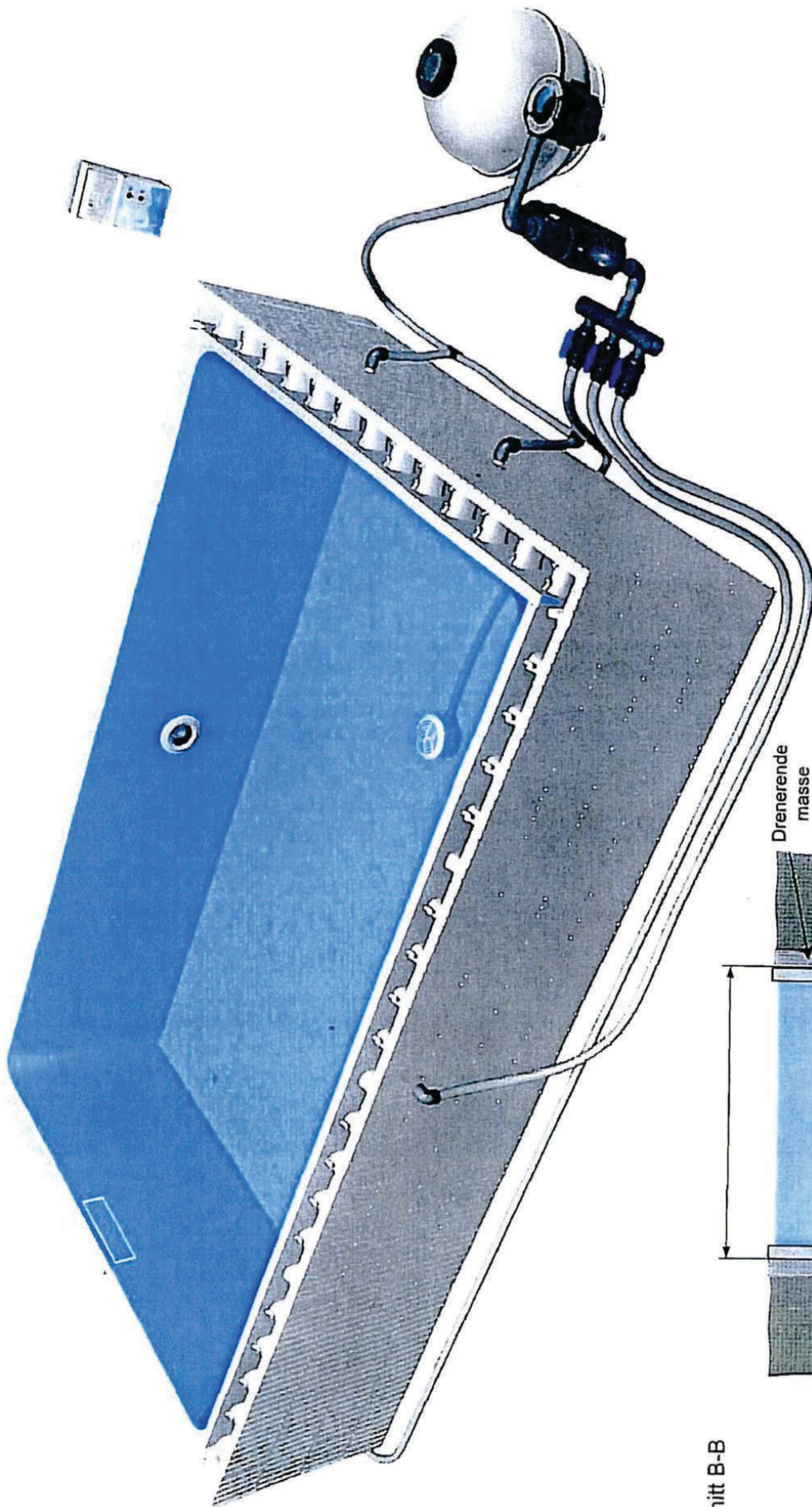


Fasade mot syd.

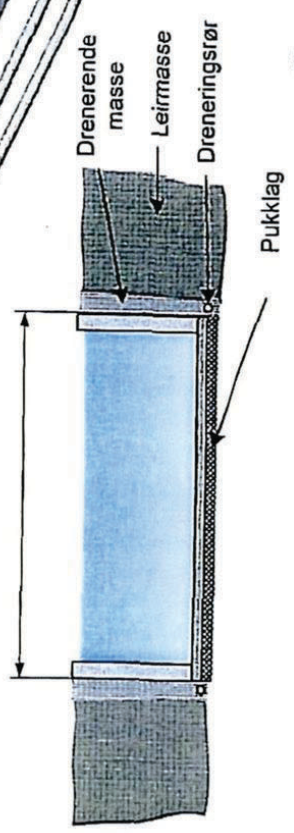
Målestokk 1:100



J 1



Snitt B-B





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Odderheisløyfen 84, 4639 KRISTIANSAND S

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

INA ANDERSEN | Eiendomsmegler | **947 81 188**

ina.andersen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22