PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE NORDHEIVEIEN 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Byggesaksmappe

Oversiktskart og matrikkelkart

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser

Kommuneplankart og temakart

Tinglyst målebrev

3 tinglyste servitutter ang VA mm

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Nordheiveien 23, 4637 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 59, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1643 **Eiendomsverdi ref nr:** LP1782

Foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1971. Boligen trenger renovering inne og ute og man må være obs på de forhold som er beskrevet i rapporten.
Hele rapporten må derfor leses i sin helhet.

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.

I kjeller stemmer ikke rominndelingen med tegninger.

Garasje

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

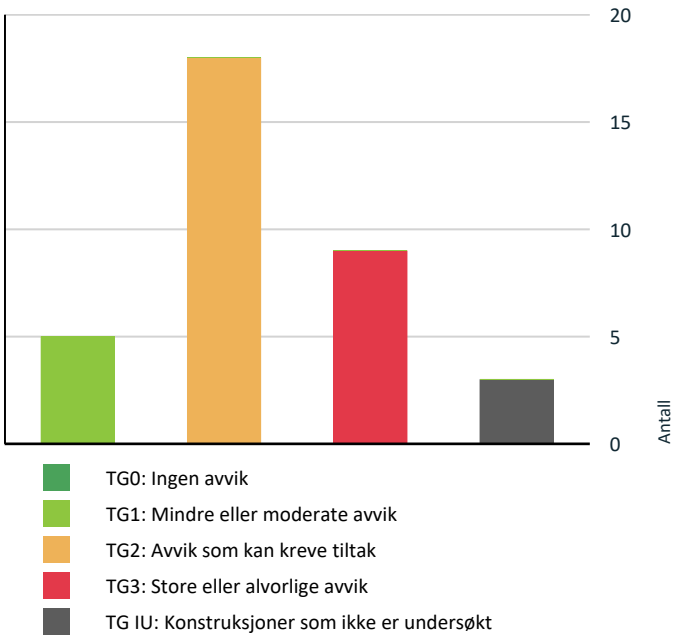
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Bod er ikke søkt godkjent i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

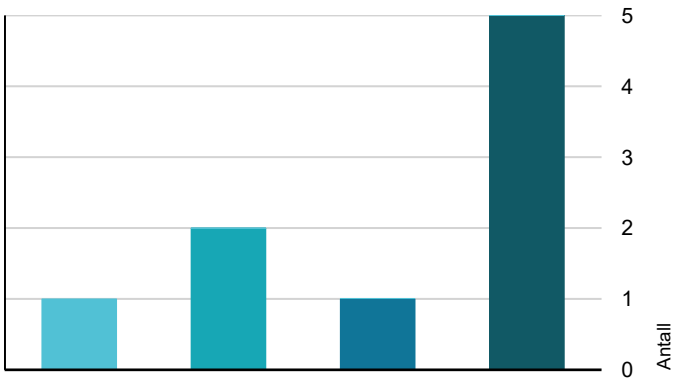
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
❗	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
❗	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
❗	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
❗	**Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
❗	**Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
❗	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Ferdigattest gitt 13.oktober 1971

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Aldrer på takstein, lekter, sløyfer og papp, samt alle beslag som renner og nedløp tilsier at disse må skiftes.

• Takstein, lekter, sløyfer og papp, samt alle beslag som renner og nedløp bør skiftes.









TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Stål renner og beslag. Alle beslag som renner og nedløp tilsier at disse må skiftes. Nytt heldekkende pipebeslag bør monteres.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Alle beslag som renner og nedløp tilsier at disse må skiftes.

• Alle beslag som renner og nedløp tilsier at disse må skiftes.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Undertak av takbord. Kanaler på loft må isoleres eller fjernes de som er unødvendige. Merker etter fukt rundt pipe. Nytt heldekkende pipebeslag bør monteres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.





Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kledning fra byggetiden. Ikke lufting bak kledningen. Kledningen er montert dirkete på vindtettingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Kledning fra byggetiden. Ikke lufting bak kledningen. Kledningen er montert dirkete på vindtettingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.





Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i hovedsak fra 1980 tallet og byggetiden.

Årstall: 1971 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Dører fra byggetiden. Alder tilsier at man må påregne at dører må skiftes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Dører må justeres.





⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Steintrapper

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Tilstandsrapport

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.





INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver er fra byggetiden og har noe slitasje og de er ikke helt rette. Fukt i gulv under belegg og parkett i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

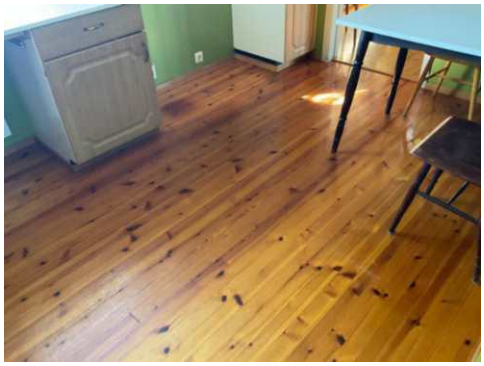
• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

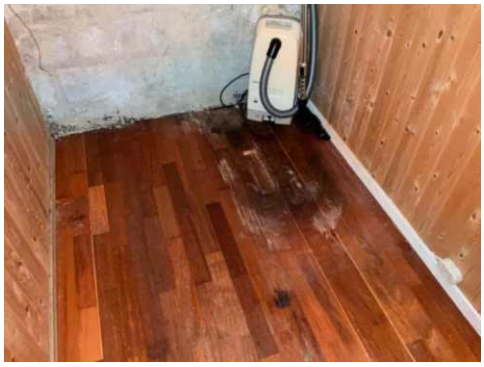
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Fukt i påforte vegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv er ikke rett og det går opp og ned og heller.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

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

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt Radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i kjellerstue. Denne er koblet inn i røykløpet. Løsningen virker noe "rar" og må kontrolleres av feier/murer.
Undertegnede vil anbefale at pipe og ildsteder, samt sentralfyr kontrolleres av feier og fagperson.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktgjennomslag i grunnmur og i påfort vegg på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

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

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Tilstandsrapport

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

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

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

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører fra byggetiden. Dører virket ut fra alder ok.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undertegnede har ikke sett, eller registrert observasjoner etter skadedyr og fuktkrevende insekter ut over munkelus og noe maur ved og i dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter.

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Malt betong gulv og malte murte grunnmurer.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Synlige grunnmurer hvor det er målbar fukt i vegger.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggetiden. Man må være obs på alder på denne.

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerer ikke.

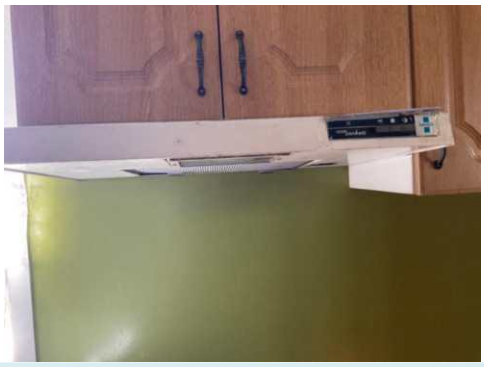
Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom med vask og toalett. Utstyr fra byggetiden. lakket fur gulv på gulv. Fuktmerker i furu gulv under vask og ved toalettet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og vask. Utstyr er fra byggetiden.



ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil og tilluft til toalett mellom dørblad og terskel. Kun ventil. El. vifte bør monteres.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Tilstandsrapport









PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt bygd badstue. Badstue er fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.

Konsekvens/tiltak

• Avvik fra faglig god utførelse eller oppbygging i spesialrom kan medføre økt risiko for skader, redusert funksjon og kortere levetid på konstruksjonen. Feil utførelse kan også gi uønskede forhold som fuktproblemer, varmebelastning eller dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere konstruksjonen nærmere for å avklare omfang og konsekvens av avviket. Eventuelle feil bør utbedres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for den aktuelle romtypen, og arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



KJELLER > BADSTUE

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

El. ovn til oppvarming. Denne er ikke testet.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

El. von må kontrolleres av el. fagmann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggetiden. Man må være obs på alder på disse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggetiden. man må være obs på alder på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting via vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Beskrivelse

Eldre oljefyr. Denne er ikke kontrollert av undertegnede, da dette ligger utenfor undertegnedes kompetanse. Oljefyr og teknisk opplegg rund denne, som rør, oljetank og vannvarme system må kontrolleres av fagmann og rørlegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVB i forbidelse med vannbåren varme systemet. VVB og vannvarme system må kontrolleres av fagmann og rørlegger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

vannbåren varme til radiatorer, samt teknisk opplegg rund disse, som rør og vannvarme system må kontrolleres av fagmann og rørlegger, da dette ligger utenfor undertegnedes kompetanse.







⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Eldre el. anlegg. Skrusikringer. El. anlegget må kontrolleres av el. fagmann/el. takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat må fornyes.

Vurdering av avvik:

• Røykvarslere og brannslukningsapparat er eldre.

Konsekvens/tiltak

• Røykvarslere og brannslukningsapparat må fornyes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det antas at tomten er en sprengt fjelltomt.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eldre drenering. Fukt i grunnmur og i gulv i kjeller. Drenering bør legges om.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Drenering rundt mure er gammel og det er fukt i gulv og i grunnmuren. .

• Drenering bør byttes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Enkelte sprekker er registrert. Forblending av tegl. Teglforblending er løs.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Skaden må utbedres.

• Løs tegl forblending.

• Tegl må festes eller fornyes.



Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånede terreng og flatt terreng. Ventiler i grunnmuren ligger i nivå med masser i hagen. Dette er uheldig, da vann lett kan renne in via ventiler.

Vurdering av avvik:

• Ventiler i grunnmuren ligger i nivå med masser i hagen.

Konsekvens/tiltak

• Ventiler må tettes eller flyttes når det legges ny drenering rundt murer.

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

Beskrivelse

Man må være obs på alder på vannrør inn til boligen og avløpsrør ut fra boligen. Ut fra alder kan vann og avløpsrør få lekkasjer . Man må være obs på dette.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er ikke kontrollert. Denne må kontrolleres av fagmann. Oljetanker som ikke brukes til Bio brensel må saneres.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Alle beslag som renner og nedløp tilsier at disse må skiftes.

• Alle beslag som renner og nedløp tilsier at disse må skiftes.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

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

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1972

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke kontrollert, kun oppmålt.

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



Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjnet byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod er ikke kontrollert, kun oppmålt.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

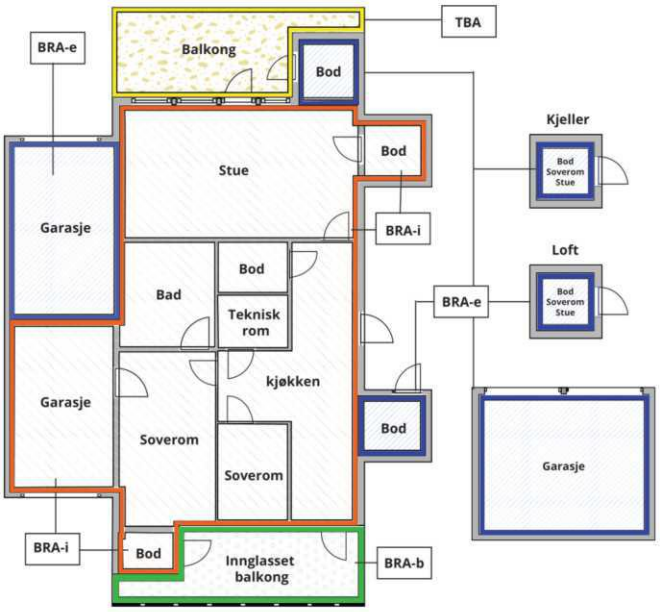
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96			96	
Kjeller	91			91	
SUM	**187**				
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjeller	Vindfang, kjellerstue, gang, bod, bod 2, vaskerom, badstue, bod 3, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I kjeller stemmer ikke rominndelingen med tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bod er ikke søkt godkjent i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bod er ikke søkt godkjent i kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	59	189		0	1576.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordheiveien 23

Hjemmelshaver
Vavik Reidar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260423
Addresse	Nordheiveien 23		
Postnr.	4637	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Reidar Vavik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Reidar vavik

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Jorunn Vavik

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eier er ikke død, men er gammel og trenger hjelp til salg

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Jorunn Vavik*

Initialer selger:
J V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

	Nordheiveien 23 Gnr.59 Bnr.189	Arkivboks
1970	Enebolig for R. Vavik	B 505
1972	Garsje for "	~~B~~-642

2002 - Alfabetisk rekkefølge

Kristiansand Bygningskontroll.

FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Herr Reidar Vavik

anmeldte byggearbeide på

Nordheivelen 23 - enebolig

er utført i henhold til lov og forskrifter, når trapp ut fra stuedør er oppsatt.

Ansvarshavende: byggmester Øistein Vavik

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand S. den 13. oktober 1971

bygningssjef

Kjell Marum

THV. OLSENS TRYKKERI

30. mai 1970

302/70 EM/rh

Herr R. Vavik
St. Olavsvei 13 c
4600 KRISTIANSAND S.

NORDHEIVEIEN 23 - ENEBOLIG

Enebolig, Nordheiveien 23, godkjennes på de av ingeniørvesenet den 15. mai og byplankontoret den 20. og 26. mai 1970 satte betingelser og forøvrig på følgende vilkår:

Husets plassering og høyden i marken fastsettes ved byplankontoret.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Drenering ifølge forskriftene.
Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Eventuelle armerte dekker skal anmeldes særskilt.

Røykpipe og murte ildsteder må utføres forskriftsmessig. Røykpipe må ha 1 stens vanger over tak. Røykløpets tverrsnitt og anordning for feiing av pipe, samt anmeldelse av oljefyrte ildsteder skal godkjennes av brannvesenet før pipen mures. Løs stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til samme etat.

Ventilasjonen utføres i samsvar med gjeldende forskrifter. Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse. Eventuelt vanntett golvbelegg i vaske- og baderom må være av godkjent type og pålegges forskriftsmessig.

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter av 1. august 1969. Bl.a. må rom til varig opphold ha en nyetto romhøyde på min. 2.40 m. Trapper skal ha rekkverk og solid håndlist på begge sider.

Gebyrer innbetales og godkjent ansvarhavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort før utstikking foretas og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

E. Moen

Vedlegg: ingeniørvesenets og byplankontorets vilkår.

Gjenpart: ingeniørvesenet - byggm. Ø. Vavik, Randesund.

Dagbok nr. 5460 1969
Kristiansand byrett

b-97-78

E r k l æ r i n g

Undertegnede eier av gnr. 59 bnr. 191 , Nordheiveien 21, gir herved eieren av gnr. 59 bnr. 189, Nordheiveien 23, rett til å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over gnr. 59 bnr. 191 , Nordheiveien 21's grunn.

Begge undertegnede erklærer herved at ansvar for og omkostninger ved vedlikehold av septiktank, vann og kloakkledninger som er felles for begge eiendommer påhviler disse eiendommer i fellesskap.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende begge eiendommer og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniörvesens samtykke. Erklæringen skal oppbevares av Kristiansand ingeniörvesen.

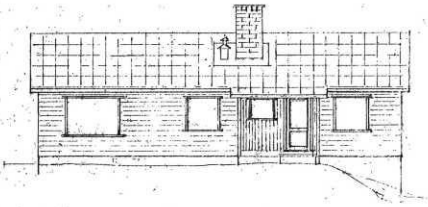
Kristiansand S. den 26/6-67

Eier av gnr. 59 bnr. 191 , Nordheiveien 21 .....

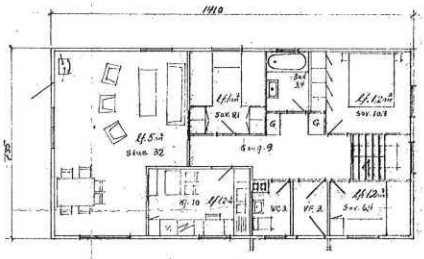
" " " 59 " 189, " 23 .....

DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. 5460 1969 DEN 19/7
VED KRISTIANSAND BYRETT
INNFØRT I GRUNNBOK FOR KRISTIANSAND
VED. 59 bnr. 189 s 191
FOR TINGLYSINGEN BETALT KR. 20.-
HEFTELSER ANMERKES MOT KR. 5.- / ~~ANMERKES~~

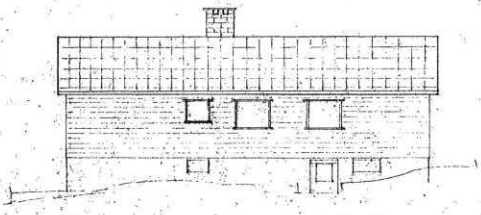
2954



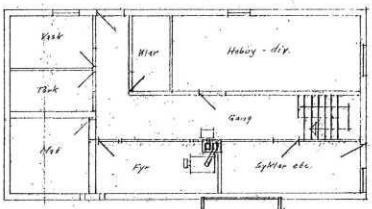
Fasade mot Vest.



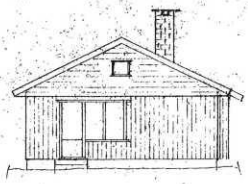
Plan 1.etg.



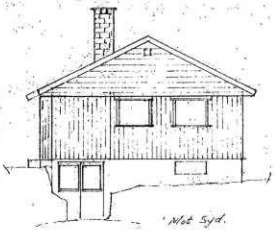
Fasade mot Øst.



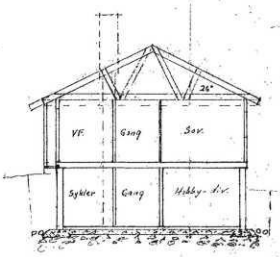
Plan kjeller.



Mot Nord.



Mot Syd.



Snitt.

BYGGET ER OPPFØRT
SOM DENNE TEGNING VISER
Kristiansand Bygningskontroll
13/10-71

Godkjent 31/5 19 72
Kristiansand Bygningskontroll
På visse vilkår

MOT.

31/2-72

Enebolig ca 95 m² med kjeller
R. Vavik Nordheiveien 23 Tårsvikheia.

Denne tegning tilhører ... og skal på forlangende tilbakeleveres. Kopiering, forevisning til konkurrenter eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt. Misbruk medfører ansvar i henhold til norsk lov av 7.7.—1972.

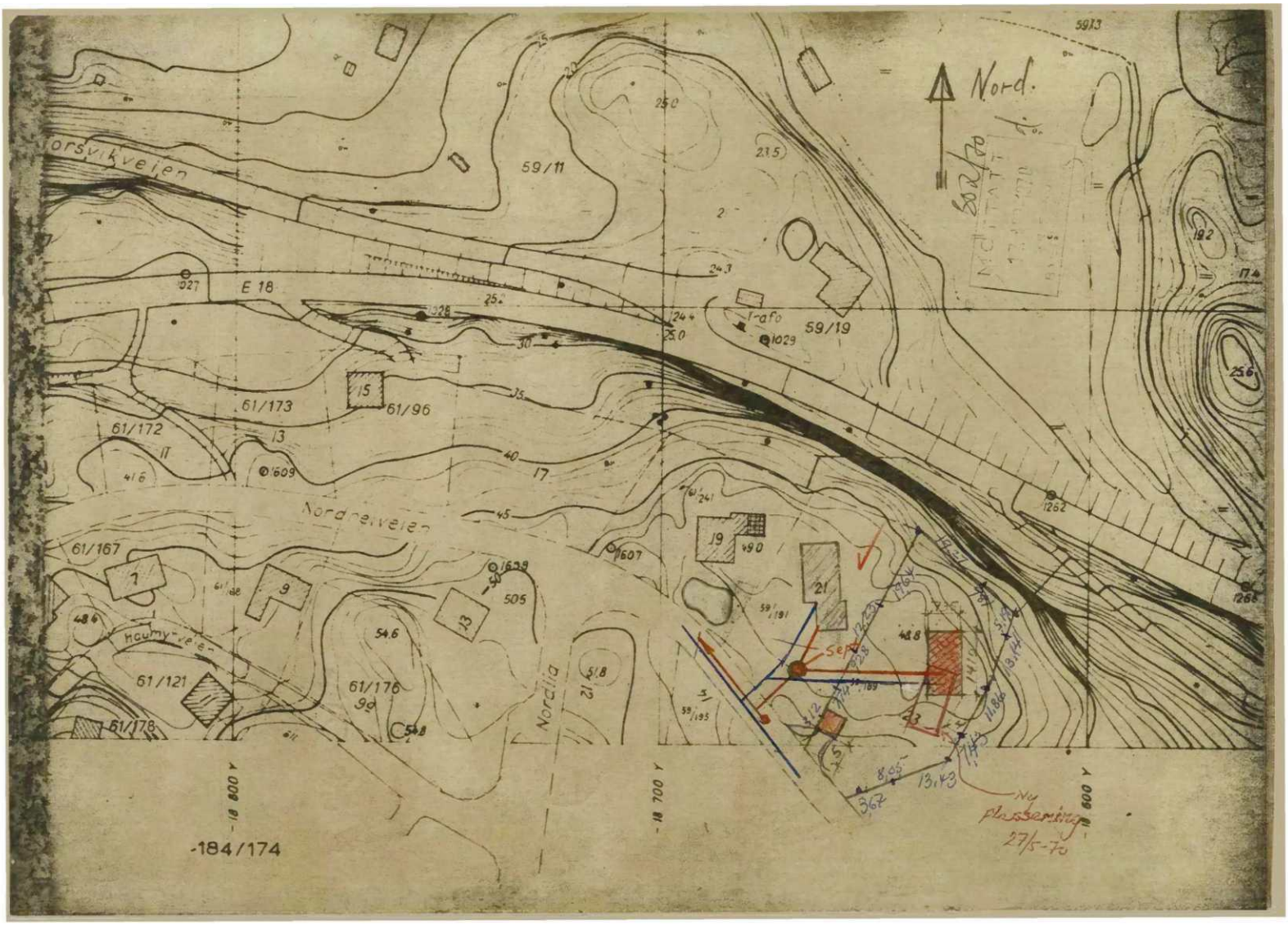
Skala 1:100

Diffo. Tegning

R. Vavik

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

Dansk Scanning A/S


Nord.
Orsvikveien
E 18
Trafo
59/19
59/11
61/173
61/96
61/172
61/167
61/121
61/176
61/178
Nordneivelen
Haumyrveien
Nordlia
sep
-184/174

Herr R. Vavik
Nordheiveien 23

4600 KRISTIANSAND S.

972/72 - KM-twm 15. 8. 1972

NORDHEIVEIEN 23 - GARASJE.

Deres byggemelding for ovennevnte garasje godkjennes som anmeldt på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Sokkelhøyde og plassering i marken fastsettes ved byplankontoret.

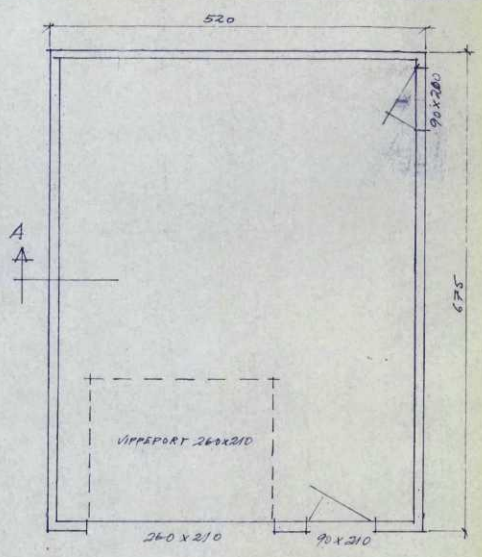
Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. ø Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

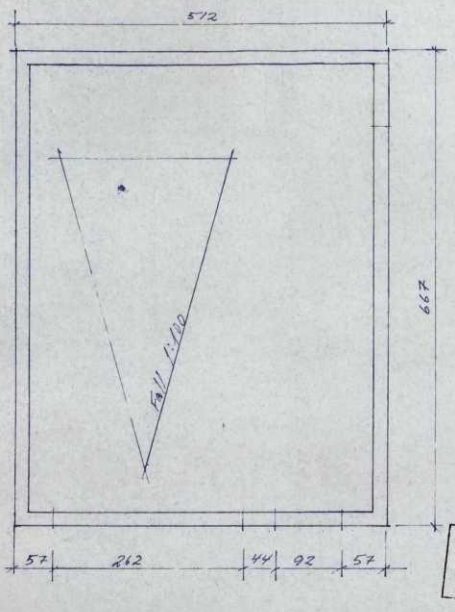
Gebyrer innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

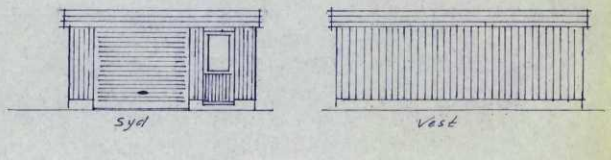
E. Moen

K. Marum

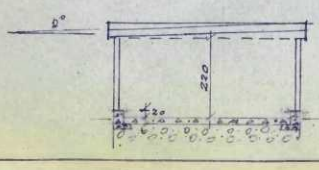




MOTTATT
12. JULI 1972
KR. SAND
BYGNINGSKONTR.

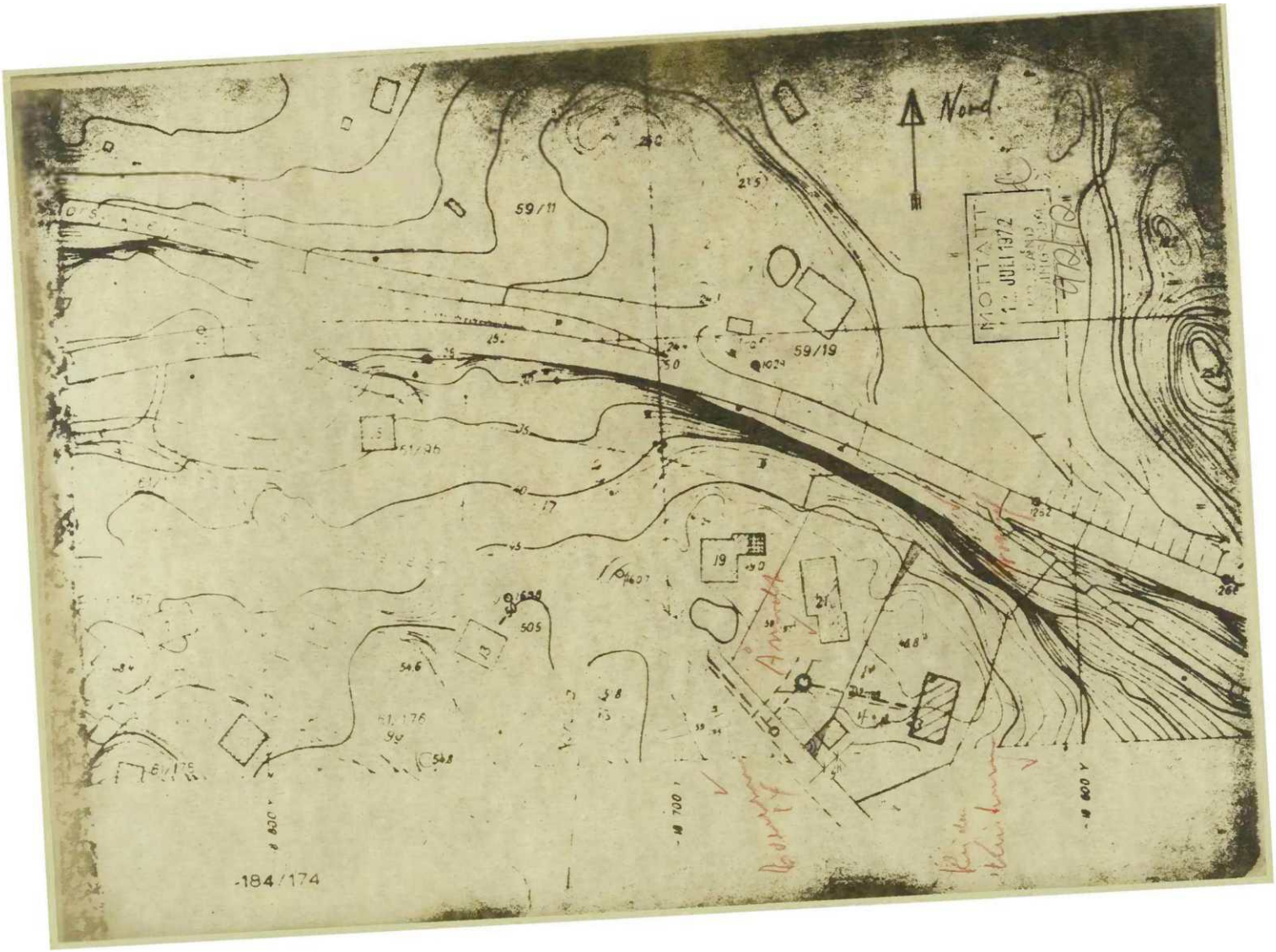


Godkjent 15/8 19 72 av
Kristiansand Bygningskontroll
På visse vilkår



Garasje Nordheiveien 23	Målestokk 1 : 50 1 : 100
Reidar Vavik	Tegnet R. Vavik 20/6 72.

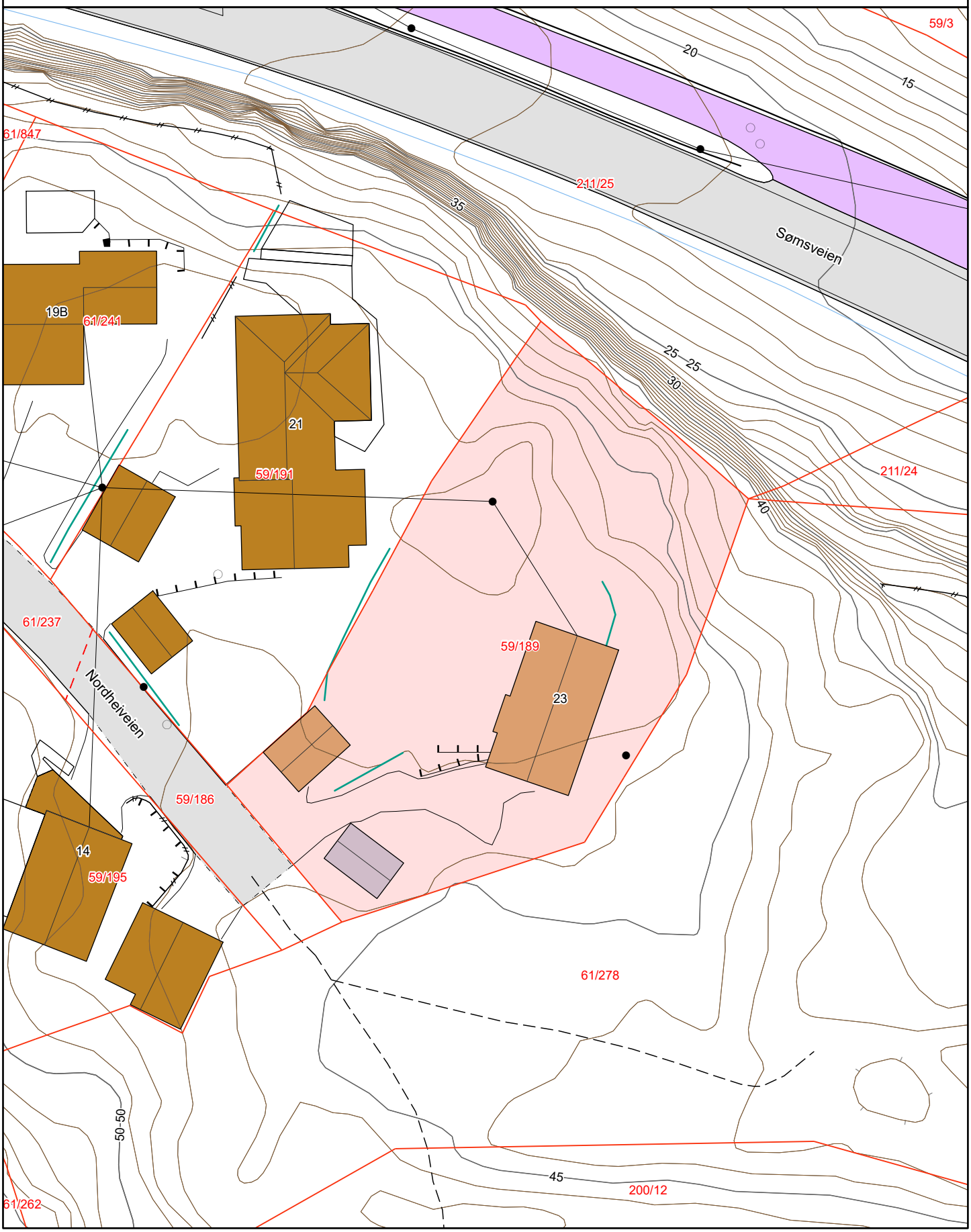
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Nord
59/11
59/19
MOTTATT
12. JULI 1972
-184/174

Oversiktskart

Adresse: **Nordheiveien 23, 4637 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/59/189/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1577 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.08.2026



Matrikkelkart

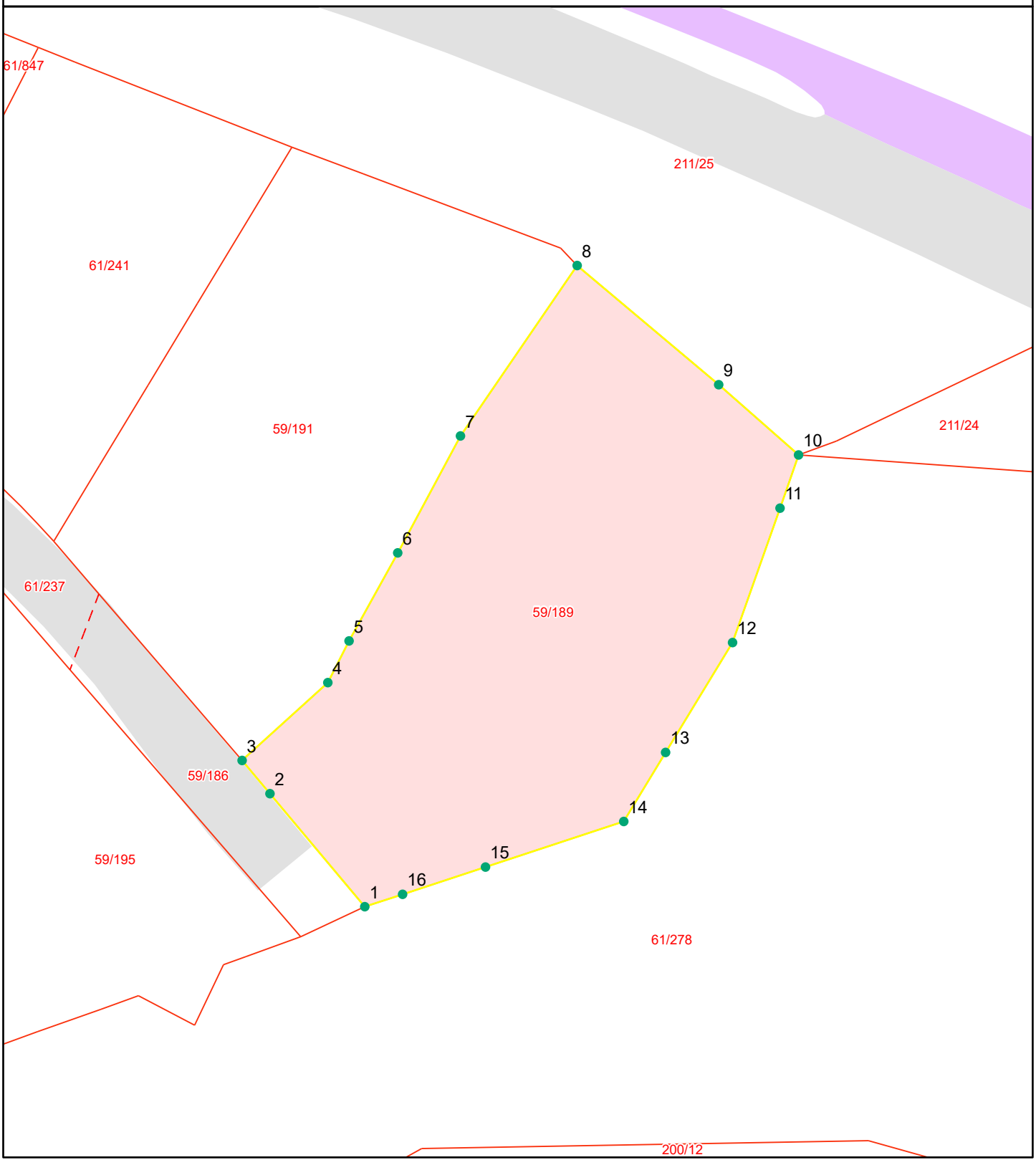
Adresse: **Nordheiveien 23, 4637 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/59/189/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1577 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1577 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6447125.73	445170.17	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	13.63	0
2	6447136.14	445161.42	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	4	0
3	6447139.2	445158.85	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.7	0
4	6447146.37	445166.76	Jord	Rør	Totalstasjon	10	4.32	0
5	6447150.21	445168.72	Jord	Rør	Totalstasjon	10	9.29	0
6	6447158.32	445173.21	Jord	Rør	Totalstasjon	10	12.25	0
7	6447169.09	445179	Jord	Rør	Totalstasjon	10	19.08	0
8	6447184.79	445189.77	Jord	Rør	Terrengmålt	10	17.1	0
9	6447173.81	445202.83	Jord	Rør	Terrengmålt	10	9.83	0
10	6447167.34	445210.2	Jord	Rør	Terrengmålt	10	5.2	0
11	6447162.44	445208.49	Jord	Rør	Totalstasjon	10	13.16	0
12	6447150.06	445204.11	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.88	0
13	6447139.94	445197.93	Jord	Rør	Totalstasjon	10	7.45	0
14	6447133.58	445194.07	Jord	Rør	Totalstasjon	10	13.46	0
15	6447129.38	445181.31	Jord	Rør	Totalstasjon	10	8.07	0
16	6447126.87	445173.66	Jord	Rør	Totalstasjon	10	3.68	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Nordheiveien 23

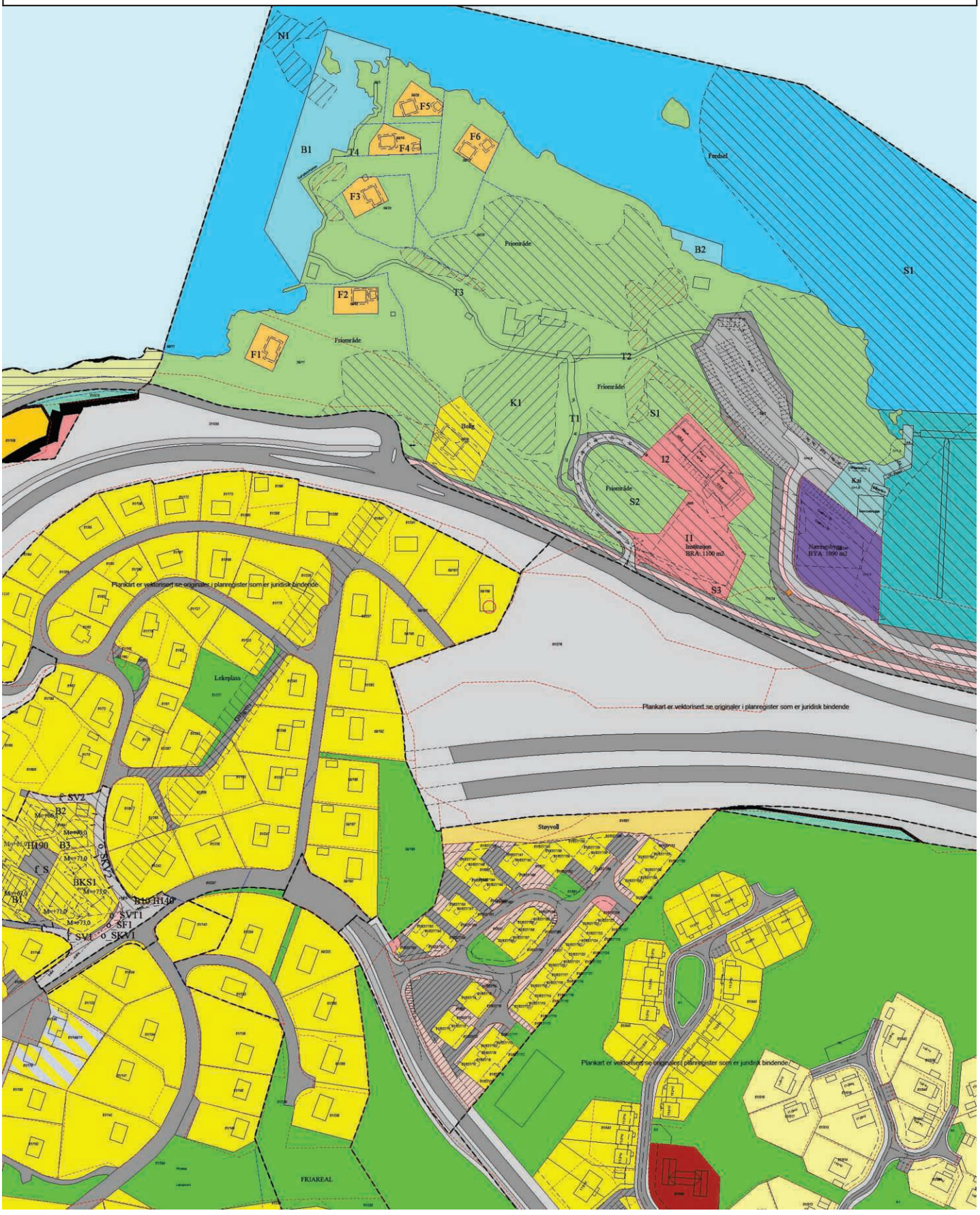
Dato: 14.08.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN 187.

GNR. 61, BNR. 15 (THOMAS STRØMME)

Stadfestet 9.09.1968.

§1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen.

Mindre avvikelser kan tillates av bygningsrådet når dette skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§2.
Bebyggelsen oppføres i tre i 1 eller 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate 1 ½ etasjes hus i enkelte tilfeller hvor særligegrunner taler for det.

§3.
Bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35 graders vinkel. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme husgruppe, eller byggeflukt. De enkelte hus må tilpasses tomtens karakter.

§4.
Høyde til gesims og møne må ikke overstige:

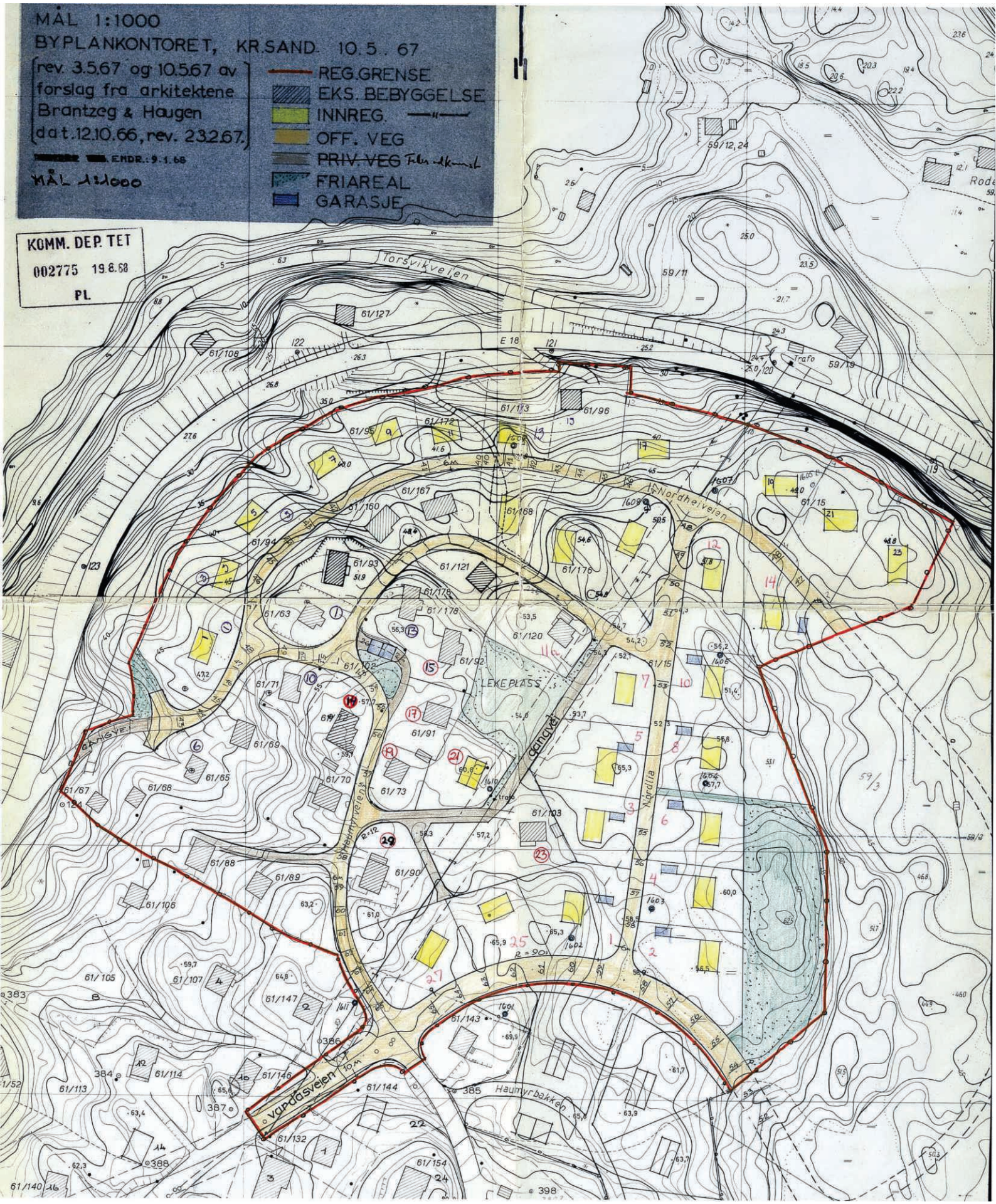
For 1 etasjes bygg, henholdsvis 4m og 7m.
For 2 etasjes bygg, henholdsvis 6m og 8m.

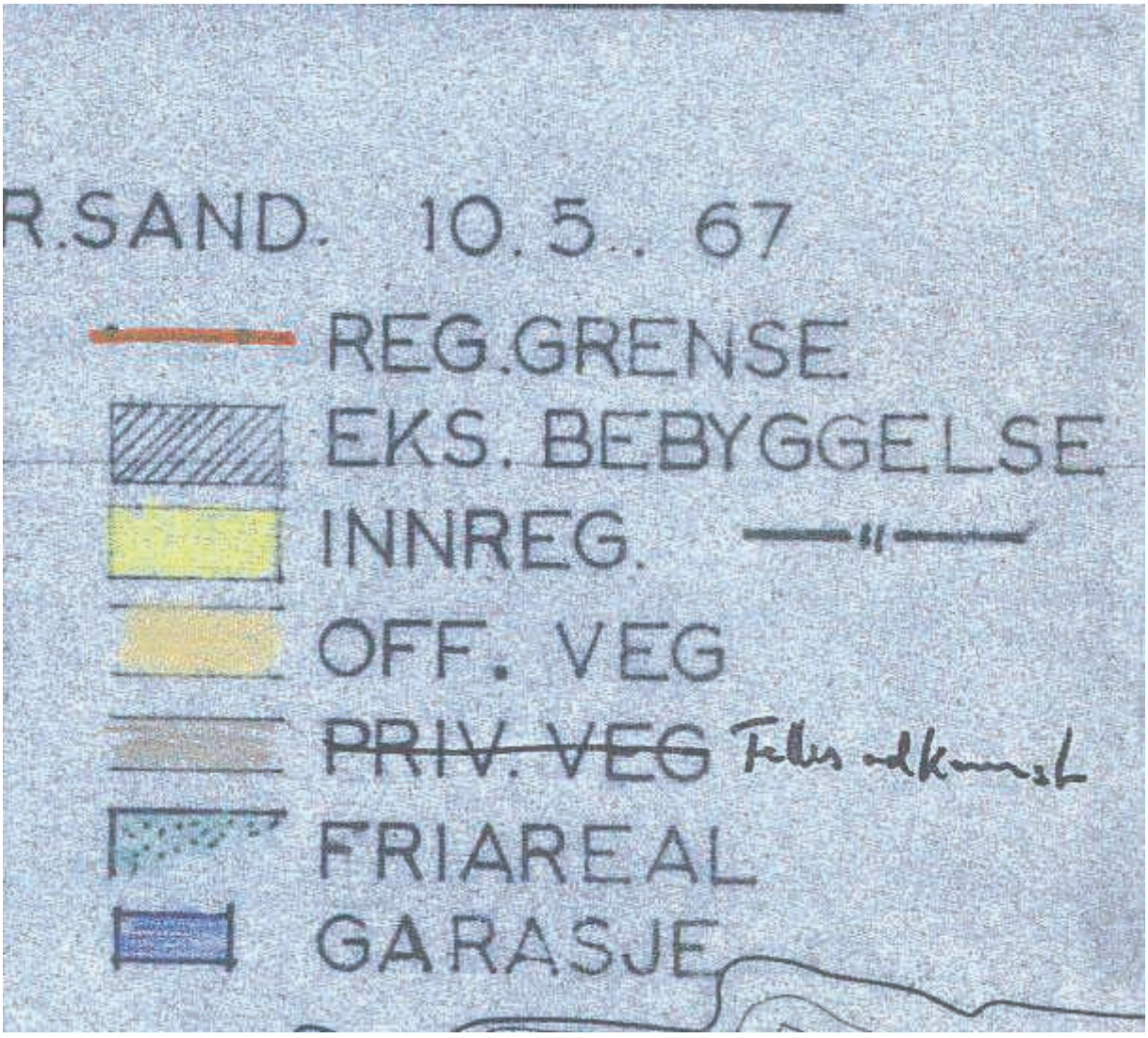
Høydene måles etter nivålinje for ferdig planering etter bygningsrådets skjønn.

§5.
Garasje skal oppføres sammenbygd med hovedhuset der forholdene tillater det. Garasjens takform og utseende må være tilpasset hovedhuset.

§6.
Markering av tomtegrenser kan skje ved lave steingjerder eller beplantning. På tomter nær trafikert veg kan bygningsrådet bestemme annen innhegning.
Dersom gjerder skal oppføres, skal deres utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

§7.
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.


MÅL 1:1000
BYPLANKONTORET, KR.SAND. 10.5.67
rev. 3.5.67 og 10.5.67 av forslag fra arkitektene Brantzeg & Haugen dat. 12.10.66, rev. 23.2.67.
EMDR.: 9.1.68
MÅL 1:1000
REG.GRENSE
EKS. BEBYGGELSE
INNREG.
OFF. VEG
PRIV. VEG
FRIAREAL
GARASJE
KOMM. DEP. TET
002775 19.8.68
PL
Torsvikveien
E 18
Nordheivegen
LEKEPLASS
gangvei
Nordlia
Haumyrvegen
Haumyrbakkeb.
Vardåsveien
Trafo
59/12,24
59/11
59/19
61/127
61/108
61/96
61/173
61/172
61/167
61/160
61/168
61/15
61/94
61/93
61/121
61/176
61/178
61/63
61/120
61/92
61/102
61/71
61/91
61/69
61/65
61/70
61/73
61/67
61/68
61/103
61/88
61/89
61/90
61/106
61/105
61/107
61/147
61/143
61/114
61/146
61/144
61/113
61/132
61/154
61/140/16
59/3


R.SAND. 10.5.. 67
REG.GRENSE
EKS. BEBYGGELSE
INNREG.
OFF. VEG
PRIV. VEG
FRIAREAL
GARASJE

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Nordheiveien 23

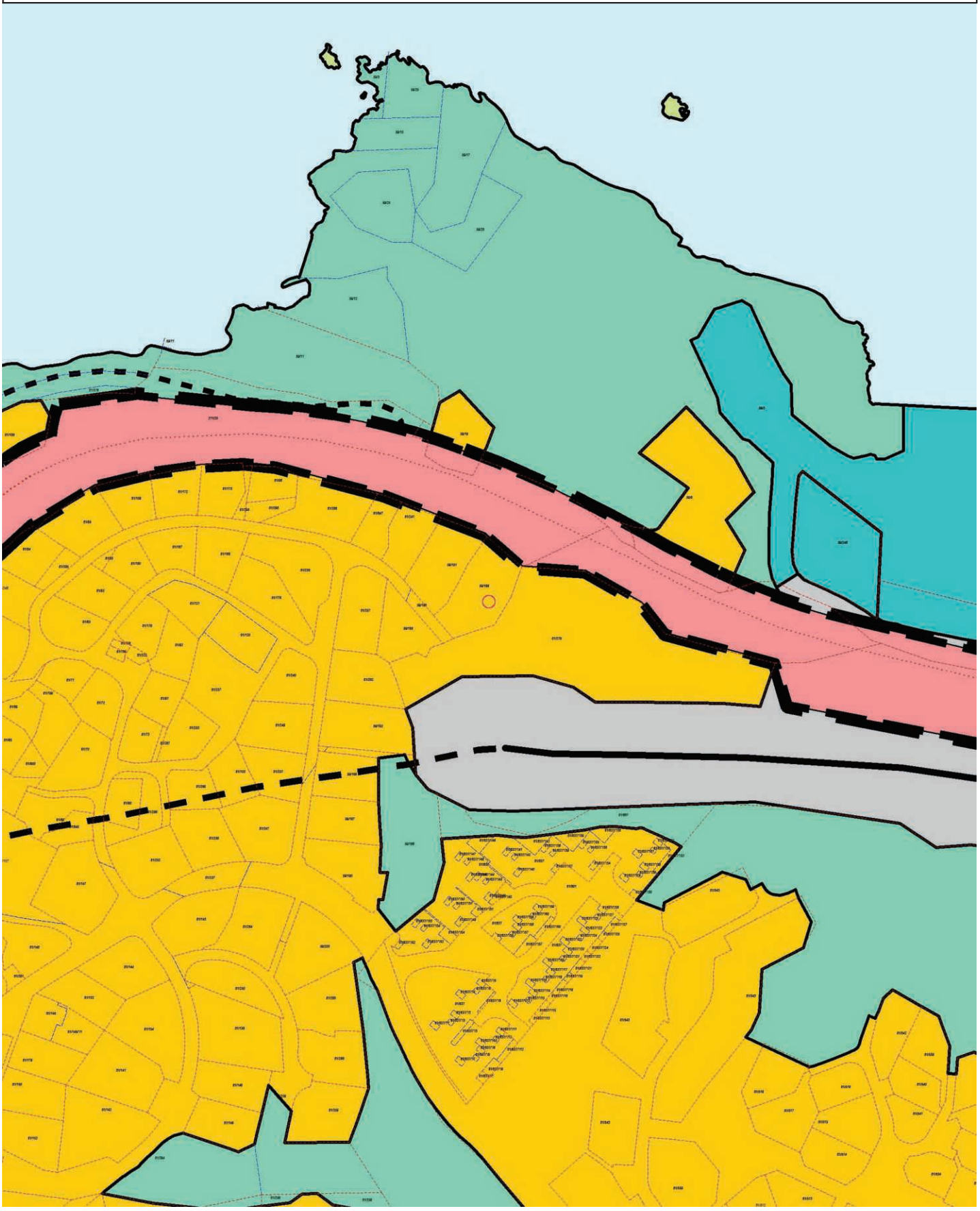
Dato: 14.08.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
-  Blågrønnstruktur - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
-  Småbåthavn - eksisterende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - eksisterende
-  Fjernveg tunnel - eksisterende
-  Hovedveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

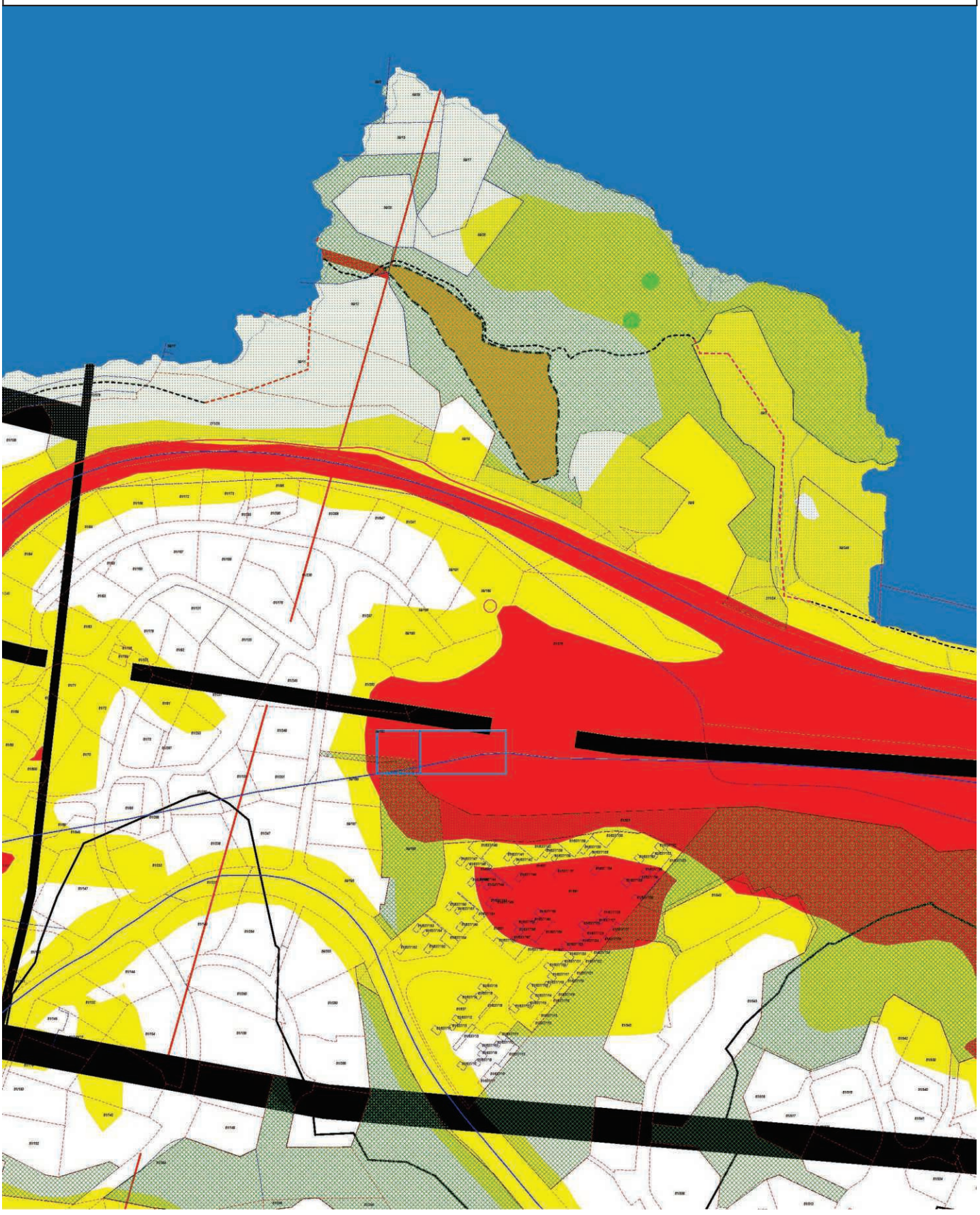
Dato: 14.08.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




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

22. april 1969 - A97-137

Kristiansand Oppmålingsvesen

MÅLEBREV

Målebrev nr. 6850
J.nr. 36/68
Prt.koll side
Gnr. 59 bnr.
Nordheiveien 23

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.

År 19 68 den 20. des. ble det i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr 59 bnr. 186, Tomteområdet II Torsvikheia i Kristiansand kommune.

Forretningen er forlangt av Kristiansand kommune

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 3059/19 69
Kristiansand byrett

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Tarald Scheie
i nærvær av kartvitne Gustav Renstrøm og Rolf Benestad.

Ved forretningen møtte: Kartforretningen ble avholdt som kontorforretning. Tomten var på forhånd utstukket etter reguleringskartet og noen mindre vesentlige endringer ble foretatt ved befaringen i marka den 7/12 1967 hvor byplansjef Arne Schanke for byplankontoret og ass.ing. Eilef Timenes for ingeniørvesenet var tilstede.
Grensen mot gnr. 59 bnr. 3 ble oppgått i marka 13/12 1967 sammen med eieren Reidar Kristensen.

Parsellens grenser, størrelse og form framgår av grensebeskrivelse og kart. Kartverkets faste merker (bolter, rør) som måtte finnes på parsellen må ikke fjernes uten med oppmålingssjefens samtykke.

Grensebeskrivelse: Parsellen betegnes med a-b-c-d-e-f. Utgangspunkt a i parsellens sydvestre hjørne, derfra i grense mot Nordheiveien 21 over 4 rør 57.01 m til rør b, derfra i grense mot bnr. 186 over rør 29.08 m til rør c, derfra i grense mot gnr. 59 bnr. 3 over rør 18.33 m til punkt d, over rør 19.29 m til rør e, og over 2 rør 25.15 m til punkt f, og derfra etter regulert veilinje 13.60 m tilbake til utgangspunktet.

Parsellens areal er beregnet til 1575 m2.
Kartforretningen koster kr. 100.-.

Kristiansand oppmålingsvesen

MÅLEBREVSKART

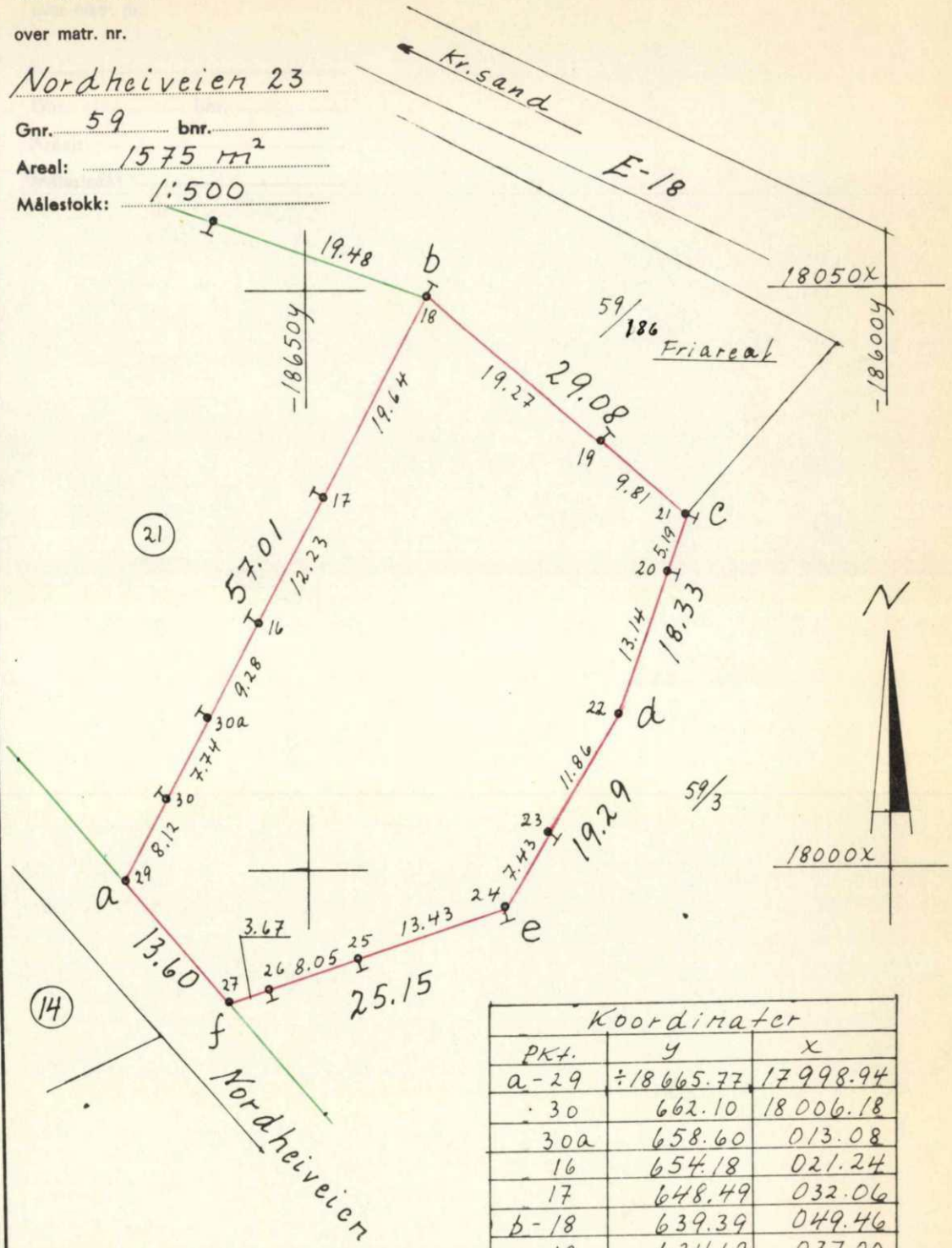
over matr. nr.

Nordheiveien 23

Gnr. 59 bnr.

Areal: 1575 m²

Målestokk: 1:500



Koordinater		
PKt.	y	x
a - 29	18665.77	17998.94
30	662.10	18006.18
30a	658.60	013.08
16	654.18	021.24
17	648.49	032.06
b - 18	639.39	049.46
19	624.69	037.00
c - 21	617.26	030.59
20	618.93	025.68
d - 22	623.20	013.25
23	629.29	003.07
e - 24	633.09	17996.68
25	645.81	992.36
26	653.44	989.78
f - 27	656.92	988.61

Parsellen blir utskilt fra mtr. nr. gnr. 59 bnr. 186.
Parsellens areal er beregnet til 1575 m2.
Parsellen skal anvendes til boligtomt.
Parsellen har fått bruksnavnet Nordheivelen 23.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning.

Rolf Benestad s. Tarald Scheie s. Gustav Renstrøm s.

At foranstående er i samsvar med kartforretningsprotokollen bekreftes herved
Viktor Volland.

Tinglyst ved Kristiansand Byrett ..... som dagbok nr. .....
For tinglysingen betalt kr. .....
Heftelser anmerkes mot kr. .....
Parsellen har fått gnr./bnr. mtr. nr. 189 i Kristiansand.

Påtegninger: [1])

Tinglysingsdommer

[1]) Videre tinglysing. Her føres også rettelser og ajourføringer.

19. juli 1969 - B-97-96-

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 5477 1969
Kristiansand byrett

Erklæring

59/189

Undertegnede som eier av matr.nr. 23 Nordbeiveien erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

Kr.sand d.s. den 5/6 1969

K. Vevle
Eiers egenhendige underskrift

hfv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/5460/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-12 10:47

19. juli 1969 – B-97-78

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 5460 19 69
Kristiansand byrett

E r k l æ r i n g

Undertegnede eier av gnr. 59 bnr. 191, Nordheiveien 21, gir herved eieren av gnr. 59 bnr. 189, Nordheiveien 23, rett til å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over gnr. 59 bnr. 191, Nordheiveien 21's grunn.

Begge undertegnede erklærer herved at ansvar for og omkostninger ved vedlikehold av septiktank, vann og kloakkledninger som er felles for begge eiendommer påhviler disse eiendommer i fellesskap.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende begge eiendommer og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniörvesens samtykke. Erklæringen skal oppbevares av Kristiansand ingeniörvesen.

Kristiansand S. den 26/6 69

Eier av gnr. 59 bnr. 191, Nordheiveien 21 .....

" " " 59 " 189, " 23 .....

hfv.

22. april 1969 – A 97-138

stp.-mrk.-kr. 1,65,- bass.-av kjøpesum 22/4-69 -

S k j ø t e.

K r i s t i a n s a n d k o m m u n e skjøter og overdrar herved til

Reidar Vavik

parsellen **matr.nr. 23 Nordheiveien**

som ved kartforretning av **20/12 1968** tgl. ..... og er utskilt fra gnr. **59** bnr. **186** og er gitt nytt bnr. ..... i Kristiansand kommune.

Avskrift av dagbok nr. 3060 1969
Vedlegg til
Kristiansand byrett

Reguleringsvedtekter, byggevedtekter og alminnelige bestemmelser for reguleringsplanen blir gjeldende.

Kjøpesummen for parsellen utgjør kr. **6.200,-** kroner **sekstusentohundre 00/100** Oppgjør er skjedd på omforenet måte.

1. Kjøperen har besiktiget tomten og kjøper denne i den stand som den befinner seg.
2. Det henstilles til kjøperen å hugge minst mulig trær på parsellen og å legge hage og blomsterarrangement naturlig inn i terrenget. Byggeanmeldelsen skal derfor vedlegges en tomteplan.
3. I grense mot vei plikter kjøperen å sette opp kant (mur) av stein eller betong, etter ingeniørvesenets anvisning. Ved spesielt høye skjæringer kan ingeniørvesenet frita kjøperen for denne plikt.

   Selgeren opparbeider/har opparbeidet hovedanleggene vei, vann og kloakk. (Ingeniørvesenet vil i hvert enkelt tilfelle kunne opplyse hvilke anlegg er hovedanlegg). Når den solgte tomt har fått anlagt vei, vann og kloakk som angitt, er selgerens forpliktelser oppfylt overfor kjøperen.

   Den samlede reguleringsplan utbygges etterhvert som behovet for tomter tilsier salg av disse og selgeren bestemmer selv når denne utbygging skal finne sted. Selgeren forbeholder seg rett til å legge veiskråninger inn på parsellene, også når veiene senere skal utvides til full regulert bredde, likeledes til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellene samt foreta mindre grensereguleringer mot vei uten vederlag. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn- og overvann fra det overforliggende område og å lede det fram til det nedenforliggende område på en av bygningsrådet godkjent måte.

   Selgeren har rett til å la anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger, gassledninger og elektriske ledninger og kabler over tomten uten at kjøperen kan kreve erstatning for det. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer for dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledning for vann og kloakk i fellesvei når ingeniørvesenet bestemmer det.
4. Gjerder eller annen innhegning mot utlagt gate eller godkjent vei skal anmeldes skriftlig til og godkjennes av reguleringsvesenet i samråd med ingeniørvesenet og parkvesenet. Formannskapet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.

5. Selgeren forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til kjøperen, heri inngår også rett til annen utnyttelse av den grunn som ikke er utskilt som tomter.

6. Kjøperen er i alminnelighet forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetning innen 2 år etter overdragelsen, men formannskapet kan gi utsettelse hvis det foreligger rimelig grunn for det. Hvis denne forutsetning ikke oppfylles, skal selgeren kunne overta tomten til selvkostende. Hvis en tomteeier ønsker å selge tomten innen tomten blir bebygd, skal tomten først tilbys kommunen til selvkostende, forsåvidt overdragelsen ikke grunner seg på arv eller skifte.

7. Kommunen overtar til vedlikehold de anlegg som framgår av kommunens vanlige retningslinjer.

8. For denne tomten gjelder dessuten følgende:

.....

.....

.....

.....

.....

9. Kjøperen er innforstått med at ferdigattest ikke vil bli utstedt før betingelsene etter foranstående kjøpekontrakt er oppfylt.

10. Alle omkostninger ved overdragelsen, så vel for pristakst, stempel, tinglysing, kartforretning m.v. betales av kjøperen.

11. Overtagelse ansees for å ha funnet sted 1. april 1969.

Kristiansand S., den 22/4-69

Vedtas som selger:

Kristiansand kommune

Leo Tallaksen (s.)
Leo Tallaksen
ordfører

Vedtas som kjøper:

Arne Usterud (s.)
Arne Usterud

Det bekreftes herved at kjøper og selger i mitt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriverne er over 21 år gamle

D. u. s.

Linken Haavind (o.) R. M. Johansen

Stpl. 65,-
Gl. 10,-
75,-

Nordheiveien 23

Nabolaget Bliksheia/Haumyrheia - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oasen skole Strømme grunnskole (1-...	19 min
127 elever, 11 klasser	1.7 km
Strømme skole (1-7 kl.)	22 min
353 elever, 25 klasser	1.9 km
Vardåsen skole (1-7 kl.)	4 min
302 elever, 14 klasser	2.4 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.)	12 min
311 elever, 24 klasser	0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
MARITIM vgs. Sørlandet	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordlia	5 min
Linje A3, M3, N3	0.4 km
Kristiansand stasjon	11 min
Linje F5	8.1 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 ...	9 min
39 barn	0.7 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år)	11 min
80 barn	0.9 km
Søm barnehage (0-5 år)	18 min
29 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Rona	12 min
Kiwi Søm	19 min

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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	12 min
Apotek 1 Rona	12 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	13 min

SPORT

Haumyrheia skole	12 min
Bamse Brakarsvei kunstgressløkke	12 min
Fresh Fitness Rona	12 min
Randesund fysio og Tr.senter	9 min

«Solrikt, nærhet til sjø og skog. Trygt og rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

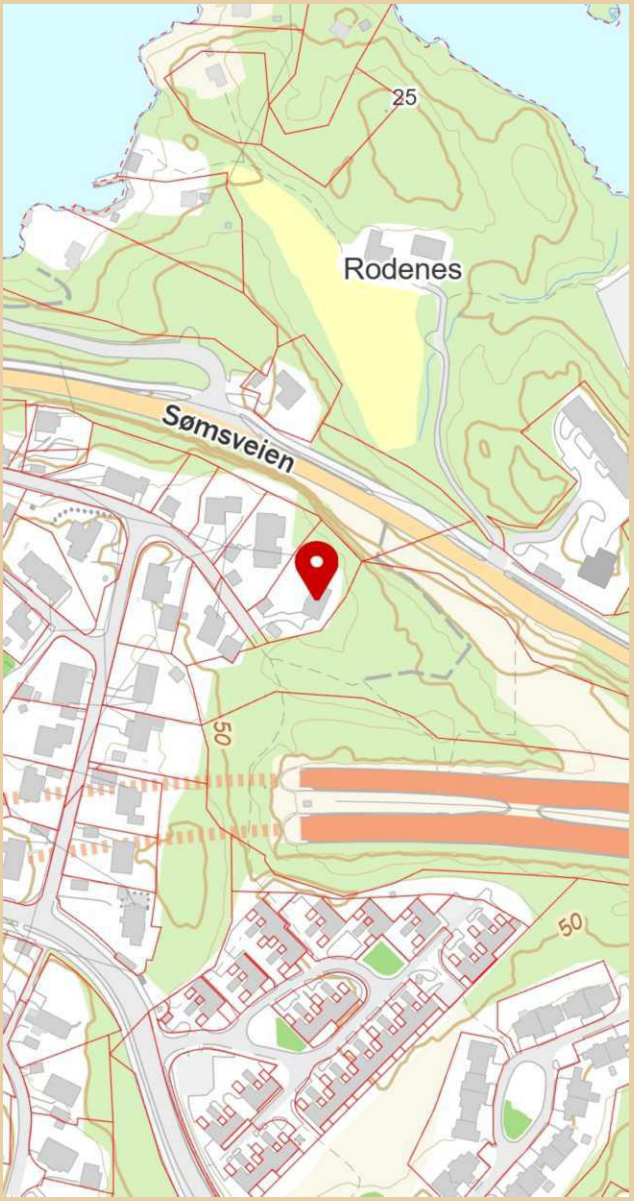
Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordheiveien 23, 4637 Kristiansand S
Gnr. 59, Bnr. 189, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260423

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Gustav Johan Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 907 84 991

E-post: gustav.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
