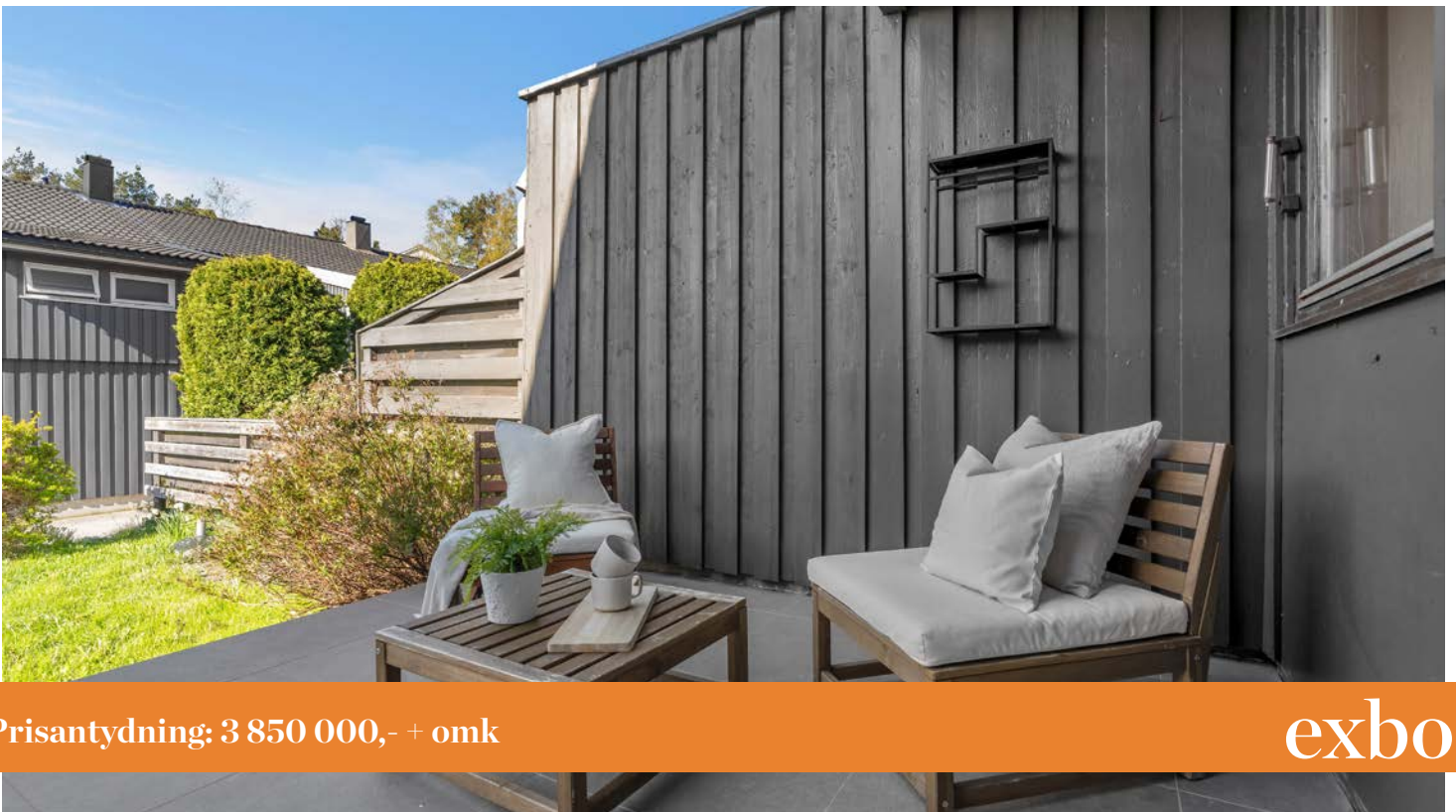


HÅNES

PLOMMEVEIEN 6E, 4635 KRISTIANSAND S

Rolig og barnevennlig område på Hånes | 4 sov | Walk-in garderobe | Solrik hage | Garasje



Prisantydning: 3 850 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Plommeveien 6E - Presentert av megler Terje Kvelland Skaara i Exbo Eiendomsmegling!

Rekkehuset strekker seg over to etasjer og har en innholdsrik planløsning med totalt fire soverom. Her bor du i et veletablert område med kort vei til hverdagsfasiliteter, flotte turområder, badestrender og sjø.

Innhold:

- Solrikt uteområde og fliselagt terrasse
- 4 soverom
- Walk-in garderobe tilknyttet hovedsoverom
- Parkering i garasje i rekke
- Praktisk vaskerom

Det er utført en del oppgraderinger, bl.a. er store deler av gulvene i boligen skiftet nå i 2026. Dette er en innholdsrik og attraktiv bolig.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Adresse	Plommeveien 6E
Prisantydning	3 850 000,- + omk.
Omkostning	108 085,-
Totalpris	3 958 085,-
BRA-i/BRA Total	118/135 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1975
Tomt	160 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

90 Boligkjøperforsikring

94 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 118 kvm
 BRA - e: 17 kvm
 BRA totalt: 135 kvm
 TBA: 19 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm. . Vindfang, entré, vaskerom, stue, kjøkken, 2 boder

2. etasje

BRA-i: 56 kvm. . Gang, bad, toalettrom, 4 soverom, 2 kott, garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm. Terrasse

2. etasje

11 kvm. Takterrasse

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm. . Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er åpnet opp mellom soverom og garderobe i 2 etasje.

Garasje i rekke:

Det foreligger ikke tegninger. Ikke mottatt tegninger fra kommunes arkiver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

160 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten har asfaltert innkjørsel og hellelagt inngangsparti. Tomten til eiendommen er opparbeidet med gressplen, veranda og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig og veletablert område på Hånes. Det er kort vei til dagligvarebutikk, lekeplass, skole og barnehage, samt kort avstand til Sørlandsparken. I nrområdet finner du også flotte turområder og nydelige badeplasser som Solviga badestrand. Kristiansand sentrum ligger rundt 9 km unna, med gode bussforbindelser like i nærheten.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Kjell Eivind Karlsen

Anne Grethe Karlsen

Byggemåte

Rekkehus med 1 etasje og 2 etasje oppført i 1975. Det er utført noen oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

Takkonstruksjon av takstoler med sponplater som undertak. Betongtakstein fra 2008 som taktekking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Eldre plast takrenne på veranda. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning og noe plater. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. I noen vinduer er glass skiftet ut. Inngangsdør og balkongdører fra byggeår. Veranda i treutførelse tekket med papp. Støpt terrasse fliser.

INNENDIG

Støpt gulv og påforet gulv i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med laminat og beleg. Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger, takplater og panel. Ingen fyringskilder er tilknyttet elementpipe. Pipe har

feierluke i 1 etasje. Innvendig trapp i treutførelse.
Innvendige profilerte dører. Dørblad er skiftet ut.

VÅTROM

Bad i 2 etasje fra byggeår har gulv med belegg, malt strie på vegger og takplater i himling. Vask og badekar.
Vaskerom i 1 etasje fra byggeår har gulv med belegg, malt tapet på vegger og malt himling. Utslagsvask.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminert benkeplate og stålvaske. Komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

Toalettrom fra byggeår har gulv med belegg, malte strie på vegger og takplater i himling. Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 198 liters varmtvannstank fra 2005.
Sikringskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i flatt terreng er oppført på betong ringmur.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Garasje i rekke som står på eget gårds- og bruksnummer, som vil bli overskjøttet sammen med boligen.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk oppvarming
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

E

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 11 740

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er 4 terminer pr år.

Renovasjon kommer i tillegg. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 2 888

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 854 011

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 416 044

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10

000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 28 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 65, bruksnummer 48 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/65/28:

16.03.1977 - Dokumentnr: 2884 - Best om garasje/ parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

30.03.1976 - Dokumentnr: 3287 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:65 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 527163 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:65 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 01.06.1976.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggelse område som er godkjent for beboelse.

PLAN NR. 253. HÅNESOMRÅDET A OG B. Tidligere stadfestet av 17.12.73

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendighet og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på

forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

96 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

97 885,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

108 085,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 947 885,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 958 085,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 085

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 122 505,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

08.05.2026













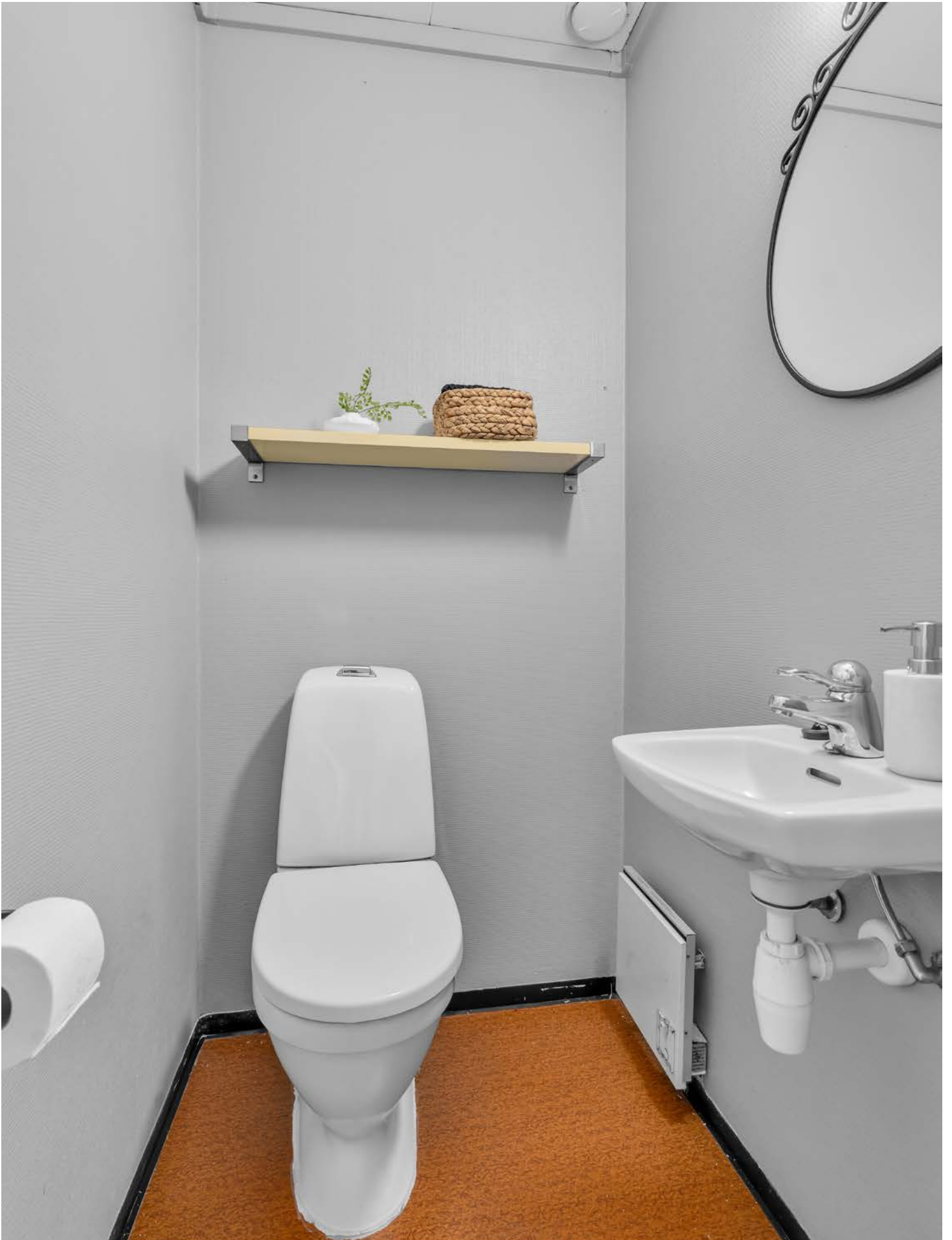
































Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

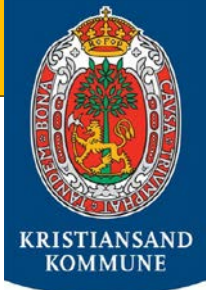




Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 65 Bnr.: 28 Fnr.: Snr.:
Adresse: Plommeveien 6E
Areal i m2: 160
Anm.:

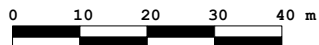
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 15.04.2026

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260083	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Grethe Karlsen	Kjell Eivind Karlsen
Gateadresse	
Plommeveien 6E	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende Forsikring
Polise/avtalenr.	1348690

Document reference: 1001260083

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Soverom Oppe er utvidet med Walk in Closet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1001260083

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 overtagelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Eivind Karlsen	fa53b35ea569bd72cf9b4 bf2574e15d273a745c0	04.05.2026 09:15:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grethe Karlsen	19d4e0594ce861881c201f 5a35e9f4c379719130	04.05.2026 09:16:32 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 1001260083

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Plommeveien 6 E, 4635 KRISTIANSAND  KRISTIANSAND kommune

 gnr. 65, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6136

Eiendomsverdi ref nr: VY1568

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



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 byggregler

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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Rekkehus med 1 etasje og 2 etasje oppført i 1975. Det er utført noen oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av takstoler med sponplater som undertak. Betongtakstein fra 2008 som takteking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Eldre plast takrenne på veranda. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning og noe plater. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. I noen vinduer er glass skiftet ut. Inngangsdør og balkongdører fra byggeår. Veranda i treutførelse teknet med papp. Støpt terrasse fliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv og påføret gulv i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med laminat og beleg. Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger, takplater og panel. Ingen fyringskilder er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i 1 etasje. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører. Dørblad er skiftet ut.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etasje fra byggeår har gulv med beleg, malt strie på vegger og takplater i himling. Vask og badekar. Vaskerom i 1 etasje fra byggeår har gulv med beleg, malt tapet på vegger og malt himling. Utslagsvask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminert benkeplate og stålvaske. Kjøfyr og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeår har gulv med beleg, malte strie på vegger og takplater i himling. Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 198 liters varmtvannstank fra 2005. Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i flatt terreng er oppført på betong ringmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det er åpnet opp mellom soverom og garderobe i 2 etasje.

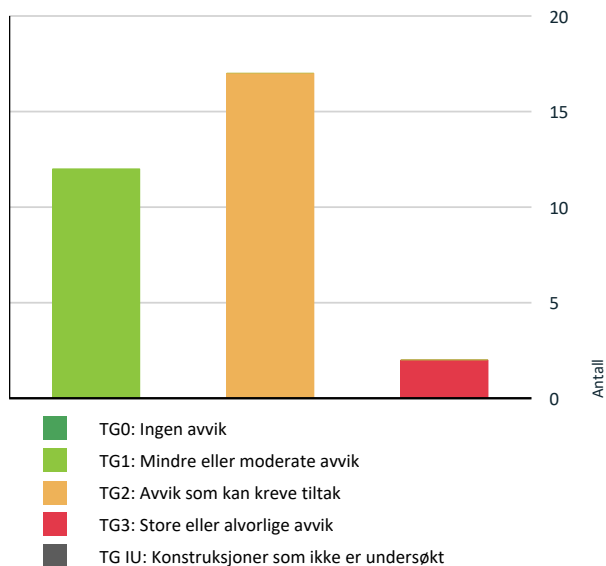
Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger fra kommunes arkiver.

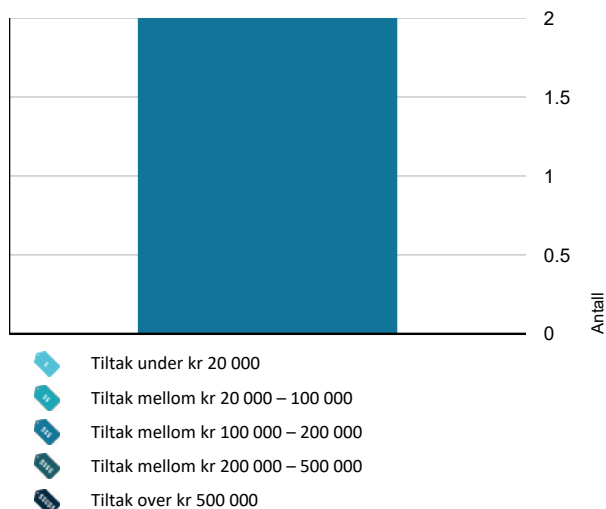
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.


Oppsummering av avvik

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

Rekkehus



- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Nedløp og beslag - 1 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
 - Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
 - Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



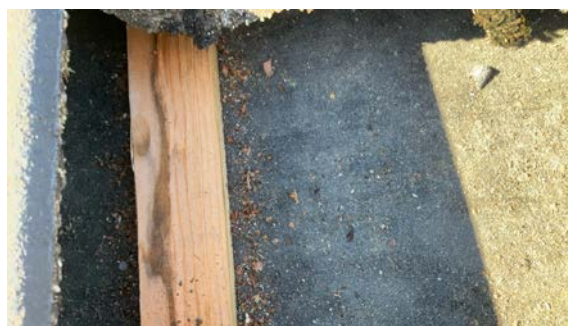
Byggeår
1975

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra 2008 som taktekking besiktiget fra taket.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag besiktiget fra tak.
Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



TO 2 Nedløp og beslag - 1

Beskrivelse

Eldre plast takrenne på veranda.

Vurdering av avvik:

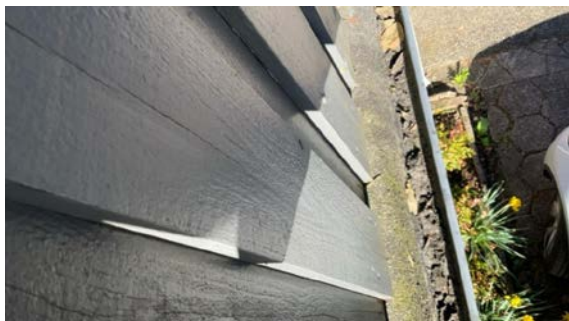
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Plast takrenne med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Behov for utskifting av takrenne nærmer seg. Hvis ikke pipe feies fra feierluke på loft, må stigetrinn for feier monteres på tak.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med stående kledning og noe plater. Enkelte kledningsbord er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

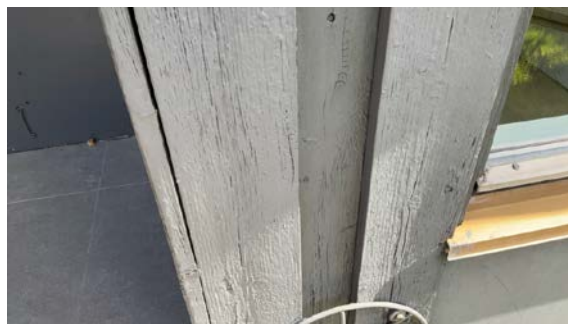
- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder vær slitasje og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger/vedlikehold.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med sponplater som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertak/takkonstruksjon og på skillevegg ved pipe på loft er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer. En sponplate er bøyd ned. Loft luke er uisolert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men loft bør holdes et øye med.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. I noen vinduer er glass skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdører fra byggeår. I den ene balkongdøra er glass skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør og balkongdører med normal slitasje. Glass i dørene er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i treutførelse tekket med papp. Veranda danner tak for underliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Veranda rekkverk har vær slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tette sjikt/membran kan nærme seg. Rekkverk med behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Støpt terrasse fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen fliser har delvis bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom kan sprekke/løsne.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og belegg. Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger, takplater og panel.

! TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Snekkerarbeider har stedvis noe ufagmessig tilpassing av listverk og ekstra skjøt på taklister. Eldre laminat gulv har stedvis litt topper i skjøt. I bod er det noen fuktmerker i nedre del av vegg, men ikke målt fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv og påforet gulv i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 15mm gjennom hele rom.

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen fyringskilder er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i 1 etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører. Dørblad er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørkarmen har stedvis slitasje. En dør har ikke dørblad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår har gulv med beleg, malt strie på vegger og takplater i himling. Vask og badekar.

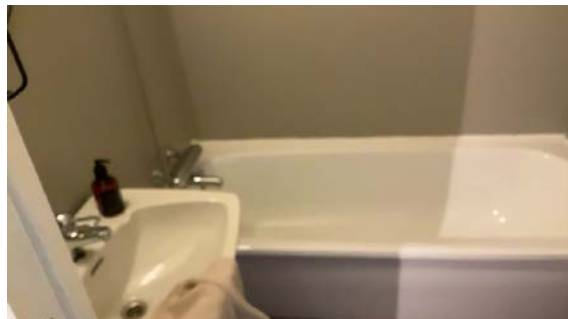
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for våtrommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Gulv har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår har gulv med beleg, malt tapet på vegger og malt himling. Utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for våtrommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminert benkeplate og stålvaske. Komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe slitasje. En hengsel er løs og det er ikke folie i enden av benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting kan nærme seg.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår har gulv med beleg, malte strie på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med noe slitasje. Toalettrom har lufterventil og luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing nærmer seg og el avtrekksvifte bør monteres.

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalett og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalett bråker litt når den fylles opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Store deler av forventet brukstid på varmtvannstank er oppbrukt. Det er rust på topp av varmtvannstank. I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstank fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå. Behov for utskifting nærmer seg. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med skrusikringer.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Inntak og sikringskap

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

Ukjent

Generell kommentar

Det vært El kontroll 16.10.2024. Deler av det elektriske anlegget er ufagmessig med ledninger som går inn bak taklister og fotlist uten å ligge i rør.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig ringmur og heller ikke så vanlig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på betong ringmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs ringmur er enkelte steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kombinasjonen av alder og materiale på innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

**Anvendelse**

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Garasje har enkel standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

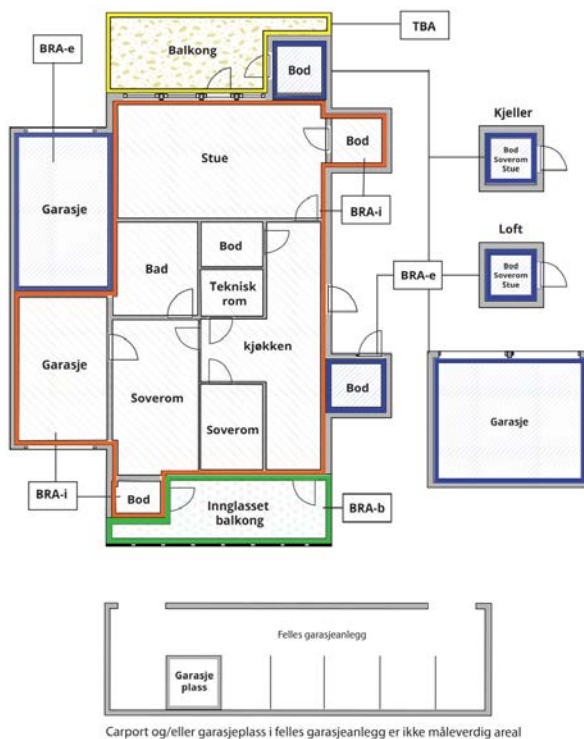
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	56			56	11
1 etasje	62			62	8
SUM	118				19
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, bad, toalettrom, 4 soverom, 2 kott, garderobe		
1 etasje	Vindfang, entré, vaskerom, stue, kjøkken, 2 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet opp mellom soverom og garderobe i 2 etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Mindre arbeider.

Garasje i rekke

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger fra kommunes arkiver.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Anne Grethe Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	65	28		0	160 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Plommeveien 6 E

Hjemmelshaver

Karlsen Anne Grethe, Karlsen Kjell Eivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.06.1976	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	07.05.2026	Rettet årstall på El kontroll

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN



Adresse

Plommeveien 6E, 4635 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290232

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

168299222

Gårdsnummer

65

Bruksnummer

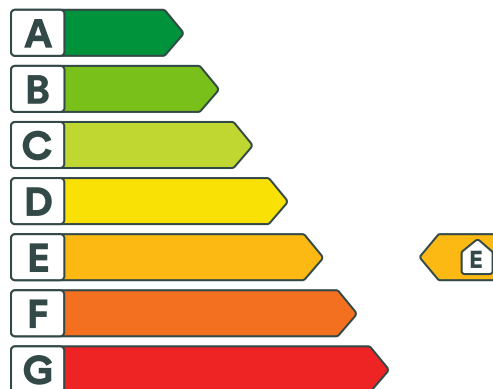
28

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

253,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

214,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 814 kWh



Plommeveien 6E, 4635 KRISTIANSAND S



Detaljering

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



Plommeveien 6E, 4635 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Plommeveien 6E

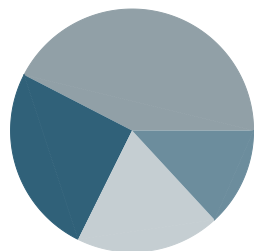
Offentlig transport

🚶 Hånesveien/Fruktveien Linje A2, M2, N2	5 min 🚶 0.4 km
🚌 Rona Buss, flybuss	4 min 🚶 2.1 km
🚶 Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min 🚶 8.7 km
🚶 Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 🚶 8.6 km
🚶 Kristiansand Kjevik	11 min 🚶

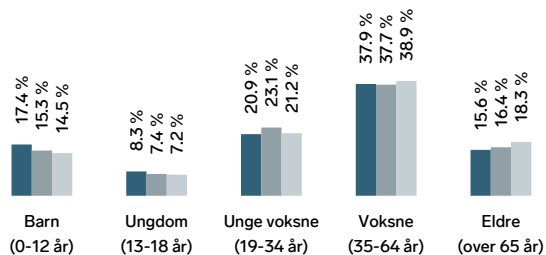
Skoler

Heståsen skole (1-3 kl.) 182 elever, 9 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 261 elever, 13 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	7 min 🚶 3 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min 🚶
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 🚶 8.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hånes Sør	1365	575
Kommune: Kristiansand	113737	52495
Norge	5425412	2654586

Barnehager

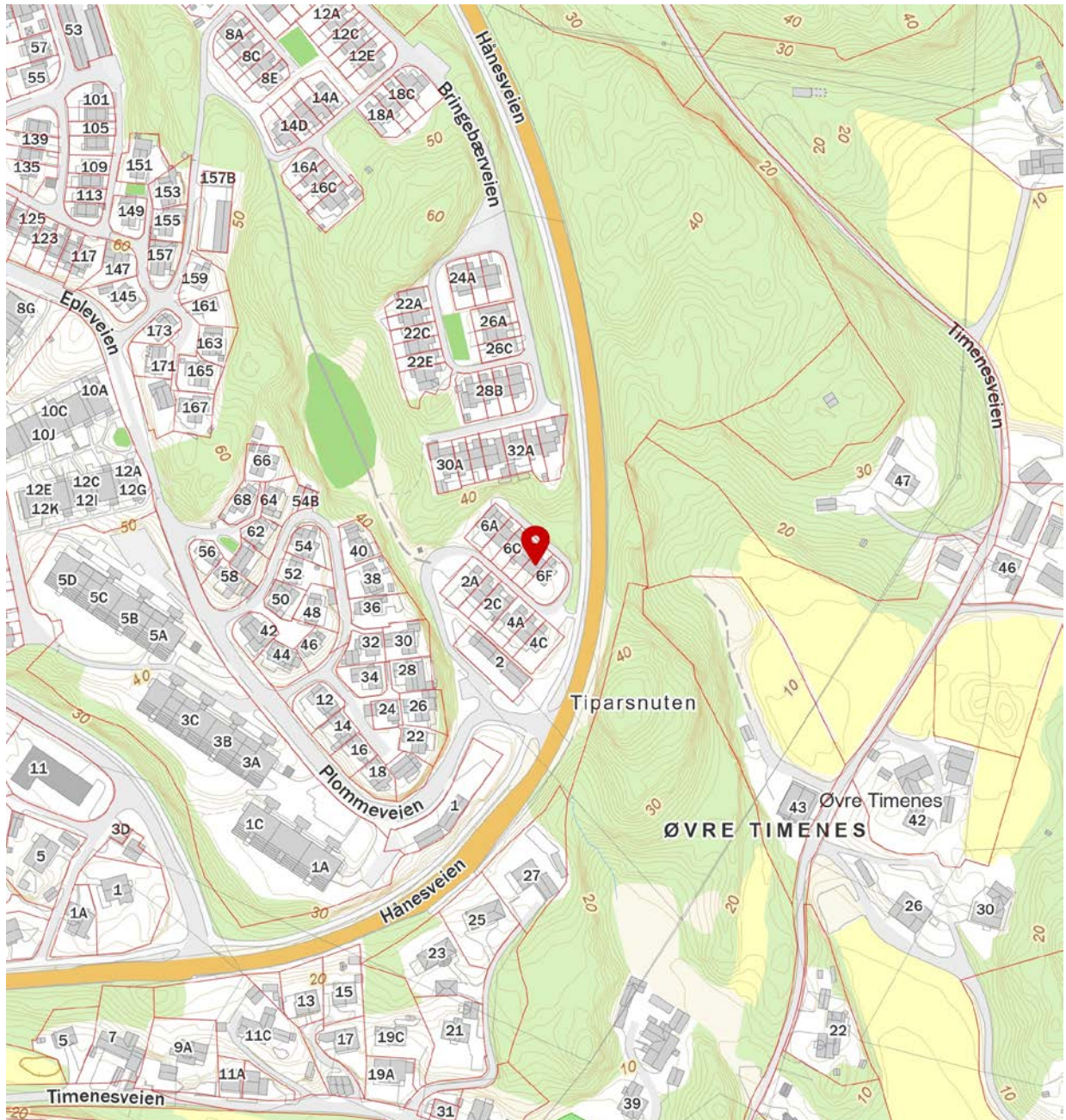
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 🚶 0.9 km
Rakkerungan barnehage (1-4 år) 24 barn	11 min 🚶 1 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5... 21 barn	13 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Kiwi Hånes	18 min 🚶

Sport

🏀 Plommeveien aktivitetsanlegg Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏀 Håneshallen Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏃 Randesund fysio og Tr.senter	12 min 🚶
🏃 Fitness 24/7	18 min 🚶



SKJØTE

KRISTIANSAND Bystyre
 D 02884 16.3.77

BBL Nye Hjem skjøter og overdrar herved til

Berntsen Rolf A. 100423
 (Navn) (fødsels- og personnummer)

eiendommen gnr. 65 bnr. 28, ~~500000000~~ Plommeveien 6E i Kristiansand med påstående bygning slik denne er oppført av BBL Nye Hjem for kjøperens regning ifølge særskilt kontraktsavtale.

Kjøpesummen for tomt og bygning utgjør i alt

kr. 231.168,-

Dokumentavgift kr. 100,-
 Kristiansand byrett

hvilke kroner tohundreogtrettientusenetthundreogsekstiåtte 00/100 er avgjort på tilfredstillende måte.

Fra kjøpsavtalen hitsettes følgende avtalepunkter som skal tinglyses som hefte på eiendommen:

1. Etter påbud fra bygningskontrollen i forbindelse med oppdelingen av den enkelte husrekke i separate tomter, må følgende rettigheter, plikter/påbud sikres ved tinglysning på nærværende eiendom:
 - A) Rettigheter og plikter til vedlikehold etc. som påhviler de enkelte eiere når det gjelder fellesanlegg så som felles veier, felles vann- og avløpsledninger med kummer, lekeplasser, fellesarealer etc.
 - B) Rettighet til å ferdes over naboieidommene ved anlegging (opparbeiding) av hager, der dette er den mest hensiktsmessige adkomst. Rettigheten tidsbegrenses til 2 år etter innflytning.
 - C) Forbehold om at parkering på egne tomter og på felles adkomstveier med asfaltert bredde mindre enn 6 m ikke er tillatt.

" Velforening - vedlikehold m.v. av fellesanlegg

2. Den til enhver tid eier av eiendommen plikter å delta som medlem i det "Velforenings foretagende" som BBL Nye Hjem vil ta initiativet til å få etablert for areal B slik dette er skissert på side 3 i salgsbrosjyren for de 71 rekkehus. De nærmere regler vil bli vedtatt av en konstituerende generalforsamling der hver leilighet i Areal B vil få 1 - enstemme.

3. Fra kjøpekontrakt om garasje:
 Kjøperen plikter å kjøpe en ideell biloppstillingsplass i det felles garasjehus for Areal B i Hånesområdet for en kjøpesum som fremkommer nedenfor.

Boligbyggelaget Nye Hjem forestår ensidig den fulle fordeling av anleggets samtlige kostnader og felles anlegg i området på de forskjellige bygg og garasjeanlegget, idet alt skjer på grunnlag av selvkostpriser pluss ranter og administrasjon, men ellers uten for tjeneste til byggelaget.

Helt anslagsvis etter konsulentenes antydning i brev av 30/4-76, men ellers uten forbindtligheit, formodes biloppstillingsplassene i garasjehuset etter dagens priser å komme på en sum av omkring kr 18.000,- - 20.000,-.

Hvis det er mulig å få til en omregulering, og dette kan samordnes med de andre av Nye Hjem's prosjekter i Hånes, skal en forsøke å redusere utgiftene for anlegget mest mulig. Formålet er å redusere utgiftene for beboerne samtidig som kommunen kan godkjenne anlegget som tilfredstillende.

Forøvrig vises til gjeldende reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen for Hånesområdet, vedtatt av Kristiansand Bystyre 8/9 1971.

Kjøperen bærer omkostningene til tinglysning og stempel av skjøtet.

Eiendommen har ikke tidligere vært tatt i bruk. Verdien av tomten er kr. 3.500,-.

KRISTIANSAND S., den 8 / 3 1977.

Som selger:
 for BOLIGBYGGELAGET NYE HJEM

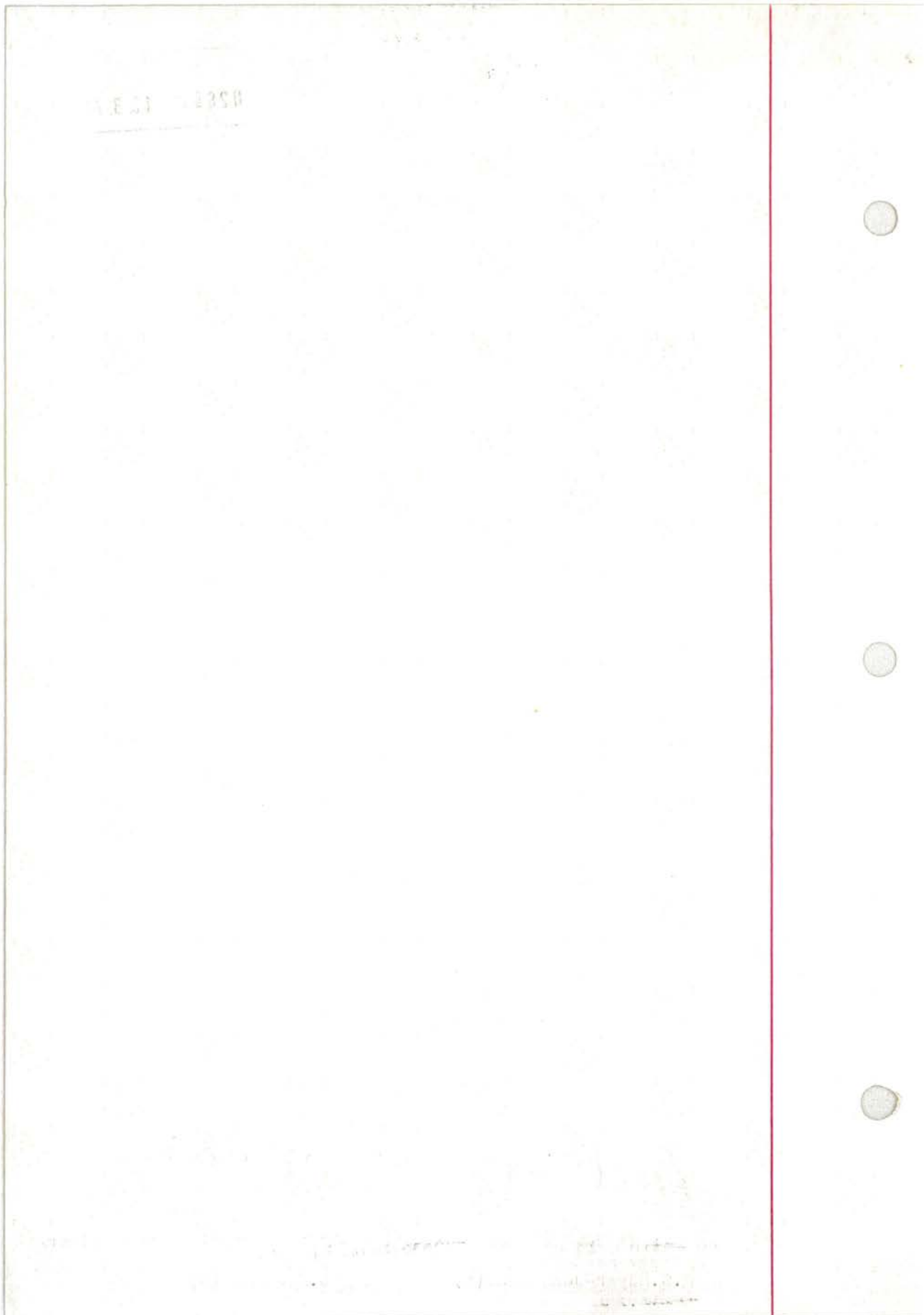
Arnold Olsen
 (Arnold Olsen) 180226
Arve Markussen
 (Arve Markussen) 240849

Som kjøper:

Rolf Berntsen
Edith Weld Berntsen
 ektefelle

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær av Arnold Olsen, Arve Markussen, og Edith Weld og Rolf Berntsen som kjøper, som selger, og at undertegnerne er over 20 år.

- 1) P.S.Høver-Jonassen (s)
- 2) D.Strømme (s)





Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.04.2026 kl. 10:52

Gårdsnummer:

65

Produsert av: Solveig Skarpeid Lohne

Bruksnummer:

28

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: PLOMMEVEIEN 6 E
Etableringsdato: 30.03.1976
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 65 / 28 160 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210774	KARLSEN ANNE GRETHE	Bordalen 59	4639 KRISTIANSAND S	1 / 2
Hjemmelshaver		241272	KARLSEN KJELL EIVIND	Bordalen 59	4639 KRISTIANSAND S	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210774	KARLSEN ANNE GRETHE	Bordalen 59	4639 KRISTIANSAND S	
Eier registrert hos Skatteetaten		241272	KARLSEN KJELL EIVIND	Bordalen 59	4639 KRISTIANSAND S	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6448191	446982		160 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020
Omnummerering Omnummerert til: 4204 - 65/28
Omnummerert fra: 1001 - 65/28

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 30.03.1976

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1001 - 65/14	-160
Mottaker	1001 - 65/28	160

Adresser	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Plommeveien	16480	6E		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6448192		
			446983		
			1704 Hånes sør		
			11 Hånes		
			Kirkesokn: 05010302 Hånes		
			Postnr.område: 4635 KRISTIANSAND S		
			Tettsted: 4009 Korsvik		

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

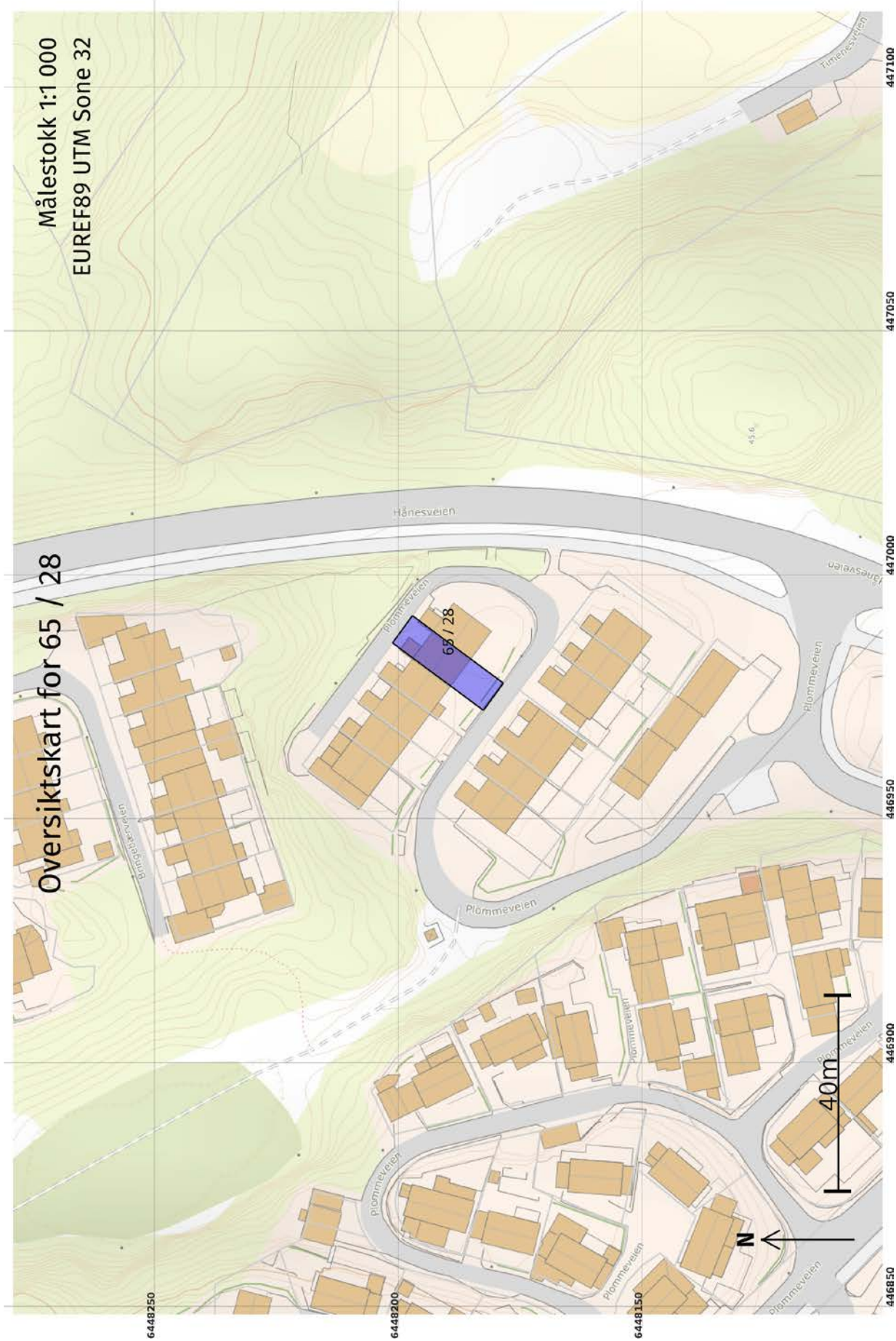
Bygningsnr: 168 299 222	Bebygd areal:	72,6	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	122	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettningstillatelse:
Nord: 6448192 Øst: 446983	Bruksareal totalt:	122	vannverk		Tatt i bruk: 01.01.1976
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Rekkehus	Bruttoareal annet:	0	Har heis:		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	57	0	57	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt				
H01	1	65	0	65	0	0	0				
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
16480 Plommeveien 6 E	H0101			Bolig	122	0	Kjøkken	0	0	65/28	

Oversiktskart for 65 / 28

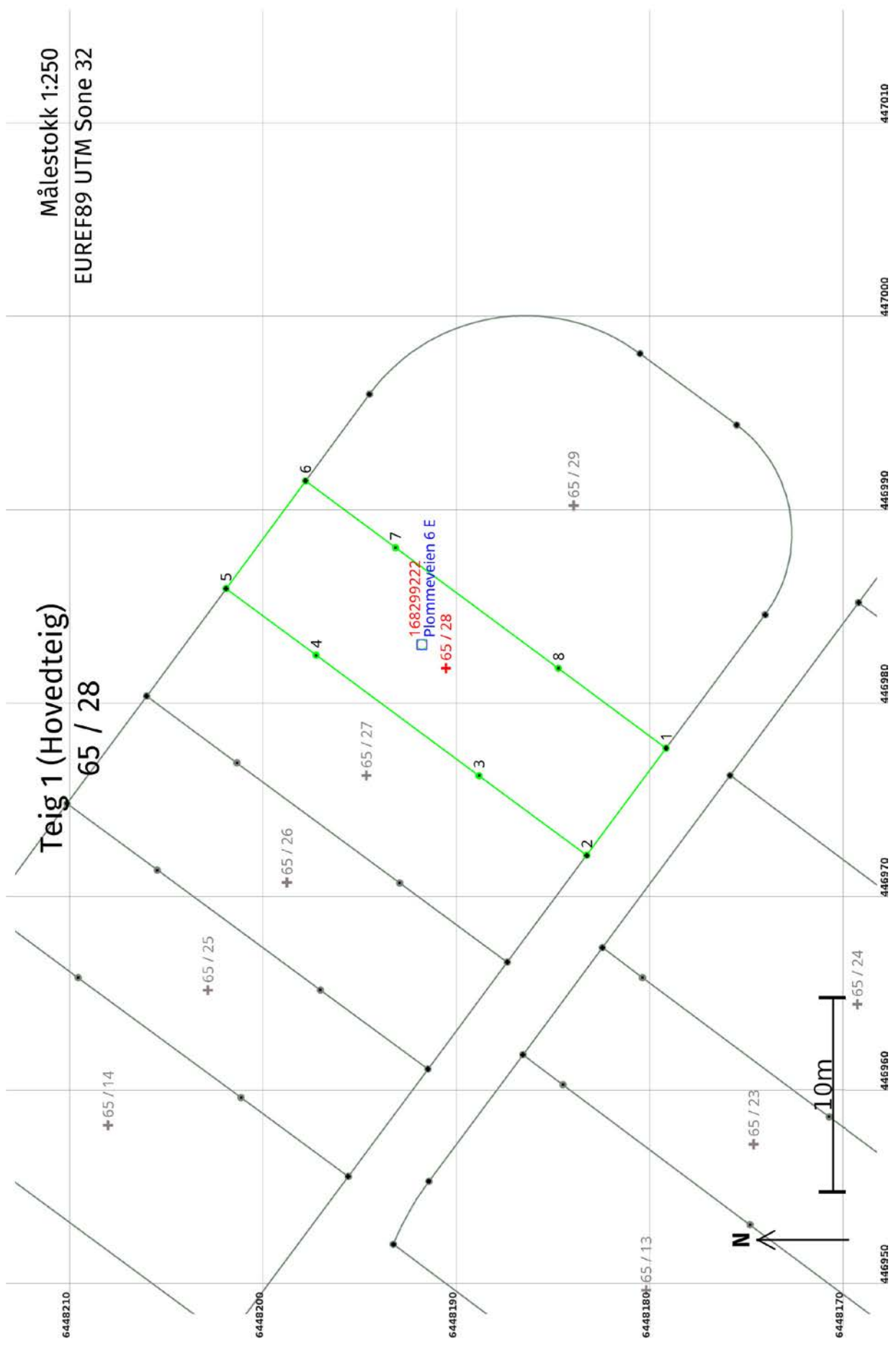
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)

65 / 28

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 160

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6448191

Øst: 446982

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6448179,38	446977,65	Umerket	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
2	6448183,48	446972,12	6,88	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
3	6448189,05	446976,23	6,92	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
4	6448197,47	446982,45	10,47	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
5	6448202,12	446985,89	5,78	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
6	6448198,02	446991,45	6,91	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
7	6448193,36	446988,00	5,80	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
8	6448184,95	446981,78	10,46	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
			6,93				

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Plommeveien 6		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Rekkehus	Søknadens dato 19.11.74	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 20.1.75 sak 64		
Byggherrens navn Boligbyggelaget Nye Hjem		Adresse Festningsgaten 8		Telefon 29140	
Anmelderens navn Søndrol og Hartvoll		Adresse Dronningensgate 16		Telefon 23981	
Ansvarshavendes navn Super-Konstruksjon v/Lohne		Adresse Konsmo		Telefon Konsmo 29	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

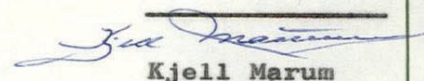
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggearbeidet påbegynt i april 1975.

Kristiansand den 1. juni 1976



bygningssjefen



Kjell Marum

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- brannvesenet**
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Ark. Søndrol og Hartvoll
Dronningensgt. 16
4600 KRISTIANSAND S.

1495/74
/rh

22. januar 1975

PLOMMEVEIEN 6 - REKKEHUS FOR BBL NYE HJEM

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den 20. januar 1975, sak nr. 64, og det ble fattet følgende ensstemmige vedtak:

"Bygningsrådet kan tillate oppføring av rekkehus på Plommeveien 6 som anmeldt 19.11.1974 på følgende vilkår:

① { Bygningskontrollen skal stikke ut bygningens plassering og høyde i marken i samarbeid med byggherren/ansvarshavende. Bygningens endelige plassering og høyde vil bli bestemt når terrengplan for området foreligger.

② { Ingen gravings- eller sprengningsarbeider tillates påbegynt før:
a) Gebyr kr. 1750.- er innbetalt.
b) Ansvarshavende har undertegnet byggekort.
c) Utstikking av bygningen er foretatt.

③ { Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

④ { Kommunen kan ikke overta vedlikehold av felles atkomstvei til Plommeveien 2, 4 og 6 slik denne er utformet (bl.a. for liten avstand fra centerlinje vei til nærmeste hushjørne).

Taktekking med 4' Eternit kan ikke godkjennes. Det må i stedet benyttes plater med 2' lengde.

Skillevegger mellom husenhetene (leilighetene) skal utføres som B-30 vegger fra grunnmur og helt opp under taktekkingen og samtidig tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til lyd-isolering i kap. 53 : 314.

Ytterdør til entre i åpen forbindelse med stue må tilfredsstillende kravene til varmeisolering i byggeforskriftenes kap. 54 : 33.

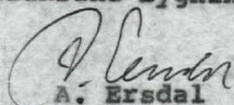
⑤ { Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e. Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjo-

⑤ "-neringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

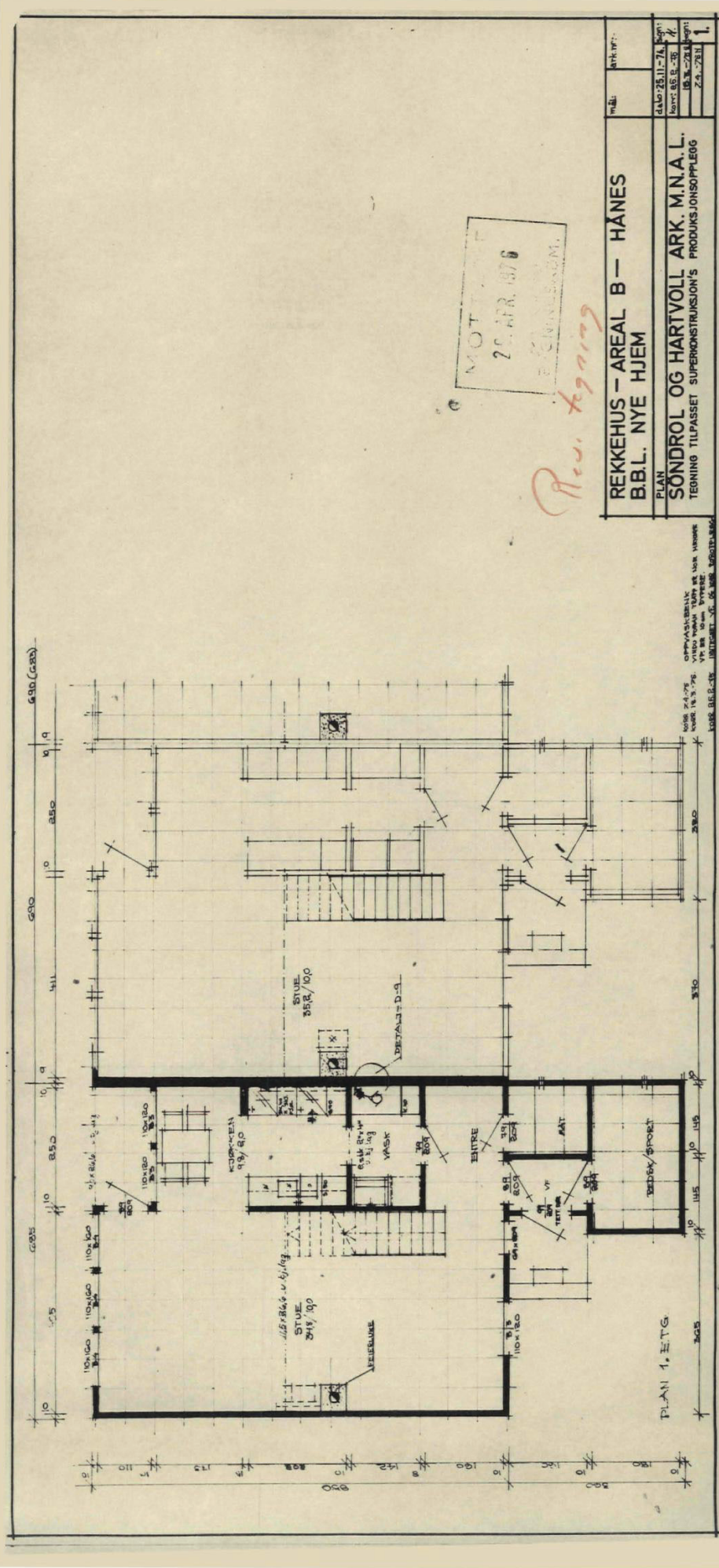
Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

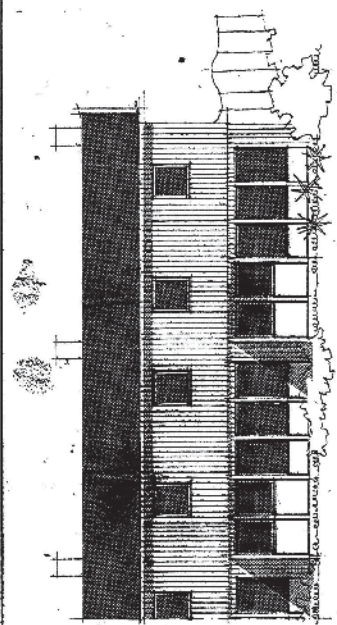
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter."

Kristiansand bygningsråd

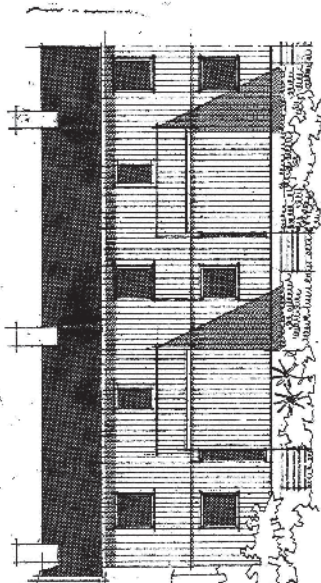

A. Ersdal

Gjenpart: ingeniørvesenet
BBL Nye Hjem

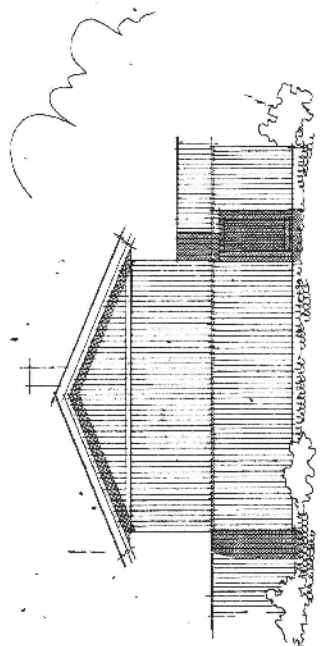




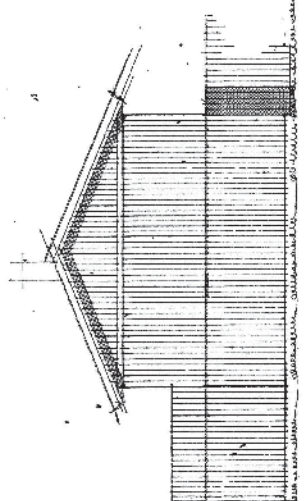
LANGFASADE



LANGFASADE



GAVLFASADE



GAVLFASADE

28. APR. 1978

Rev. tegning

REKKEHUS - AREAL B - HANES
B.B.L. NYE HJEM

FASADER
SØNDROL OG HARTVOLL: ARK. M.N.A.L.
TEGNING - TILPASSET: SUPERKONSTRUKSJON'S PRODUKTSJONSPÅLE

ark. nr.:	1:100
date:	25.11.74
tegn:	/
tegn:	/
tegn:	3

Alf Høyland
Plommeveien 6 A
4600 KRISTIANSAND S.

1185/82 OT/rh 27. aug. 1982

PLOMMEVEIEN - REKKEGARASJER

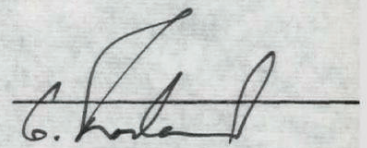
Deres søknad om oppførelse av 6 stk. garasjer i rekke godkjennes. De er tenkt oppført som tidligere.

Garasjene bør forskyves for hver 3.dje som vist på situasjonskart datert ingeniørvesenet 20.8.1982, (vedlegg).

Ansvarshavende må undertegne byggemeldingen snarest da arbeidet er påbegynt.

Gebyr kr. 600.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 79488...


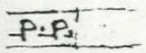


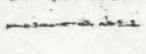


A. Ersdal


O. Thorsland

Vedlegg

GARASJER VED PLOMMEVEIEN
 MED TILLEGGENDE VEIER
 1:500

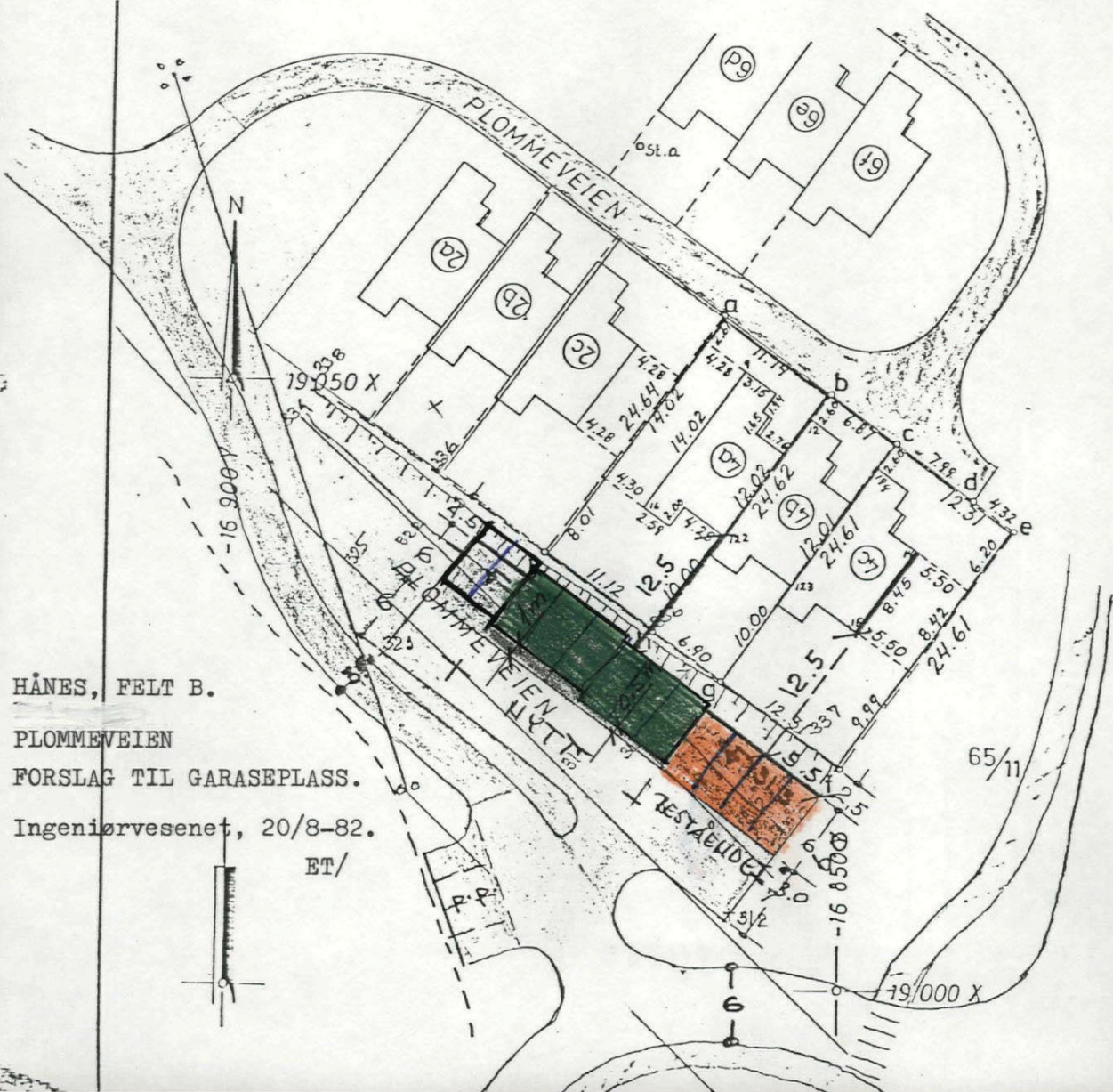
Stykket 14/4-80
 Espen Pedersen
 Ingulstulving

-  GARASJEANLEGG
-  GJESTEPARKERING
-  OFF. VEI, 6M. ASFALT BREDDE
-  OFF. VEI, 3,5M. ASFALT BREDDE
-  PRIVAT VEI, "KUN FOR NØDVENDIG KJØRING"
-  GANG/SYKKELVEI

KRISTIANLUND KOMMUNE
 13/8 1982
 BYGNINGS- OG PLANLAINING

BYPLAN KONTOR ET, KR. SAND


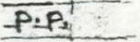



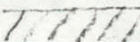
6.12.1979



HÅNES, FELT B.
 PLOMMEVEIEN
 FORSLAG TIL GARASEPLASS.
 Ingeniørvesenet, 20/8-82.
 ET/

GARASJER VED PLOMMEVEIEN MED TILLIGGENDE VEIER 1 : 500

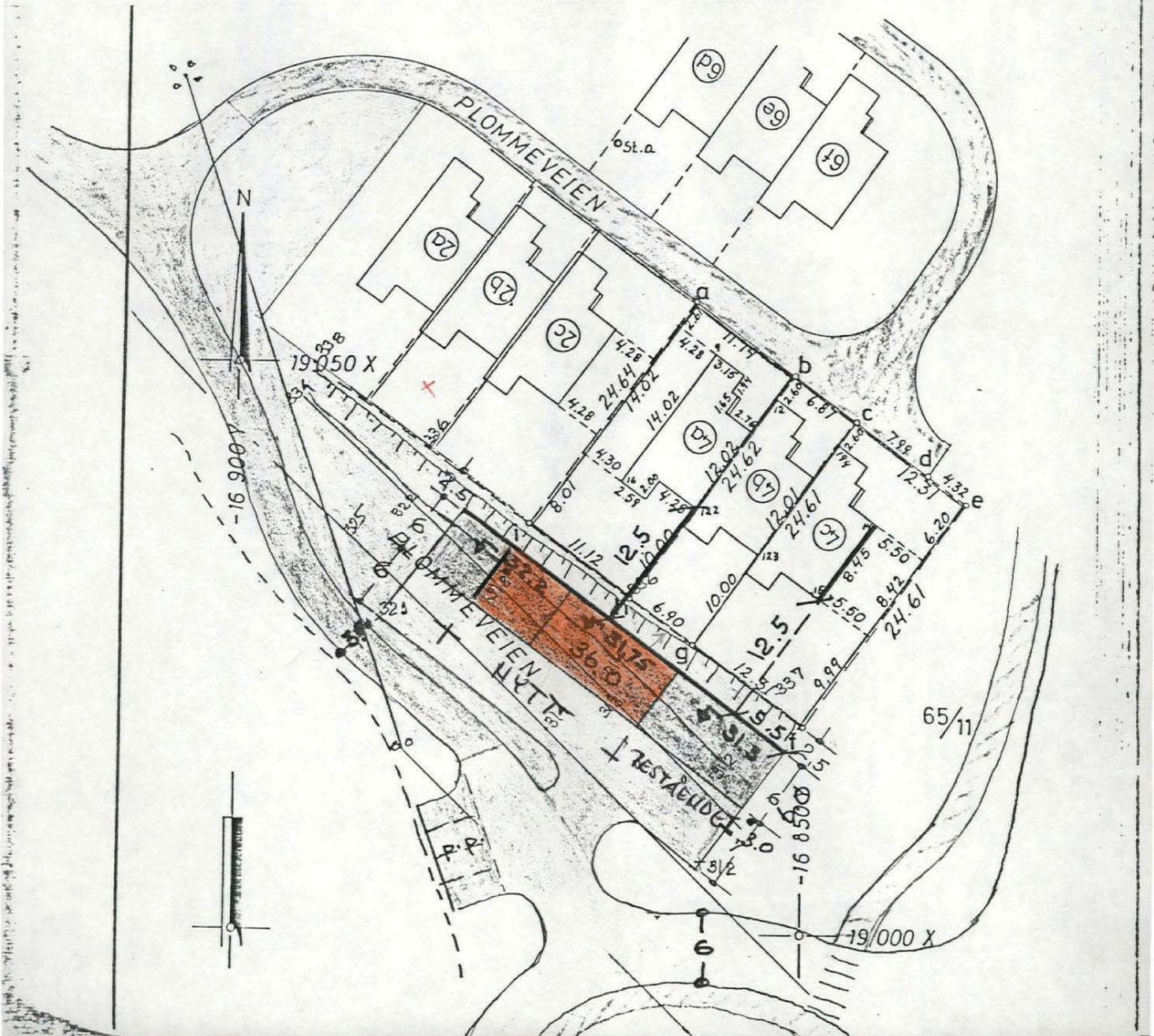
Stykket 14/4-80
Espen Pedersen
Inngiftning

-  GARASJEANLEGG
-  GJESTEPARKERING
-  OFF. VEI, 6M. ASFALT BREDDE
-  OFF. VEI, 3,5M. ASFALT BREDDE
-  PRIVAT VEI, "KUN FOR HØDVENDIG KJØRING"
-  GANG/SYKKEL VEI

KRISTIANSAND KOMMUNE
 J.nr. Mottatt 13.8.1980
 Ark.nr. Saksbeh.
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN

BYPLAN KONTORET, KR.SAND

6.12.1979





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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

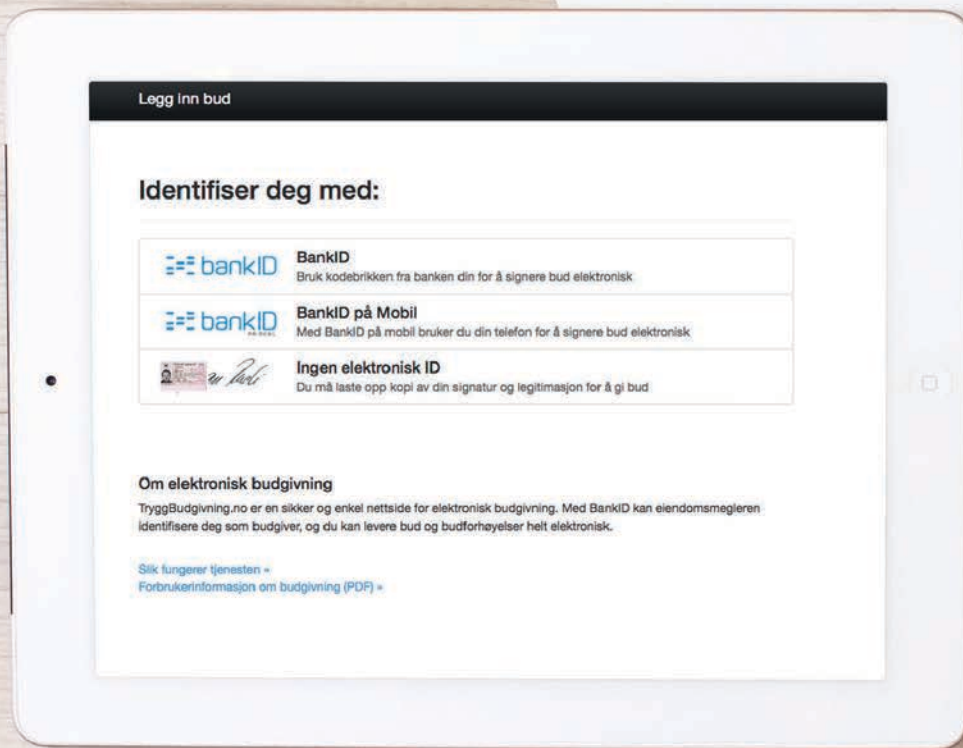
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 oppfordret 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 bud-giverne 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.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 