SLETTHEIA

SLETTHEITOPPEN 14, 4626 KRISTIANSAND S

Velholdt og påkostet enebolig |Lettstelt uteområde m/utekjøkken og hagestue | 2 bad | Garasje

Prisantydning: 5 490 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Exbo har gleden av å ønske velkommen til Slettheitoppen 14 - en velholdt og påkostet enebolig med et lekkert og lettstelt uteområde!

Boligen går over to plan og byr på en god planløsning med bl.a. 3 soverom, 2 lekre bad og stue med direkte utgang til hagen. Eiendommen er betydelig oppgradert de senere årene med bl.a. Strai-kjøkken, oppussede bad, nyere vinduer og balkongdør. Separat, nyere garasje med stort loft og elbillader.

Uteområdet er en virkelig perle - lunt og flott opparbeidet med flere hyggelige sittegrupper, utekjøkken, bu/hagestue og drivhus. Her ligger alt til rette for lange sommerdager og hyggelige kvelder utendørs.

Familievennlig beliggenhet med kort vei til buss og flotte turområder.

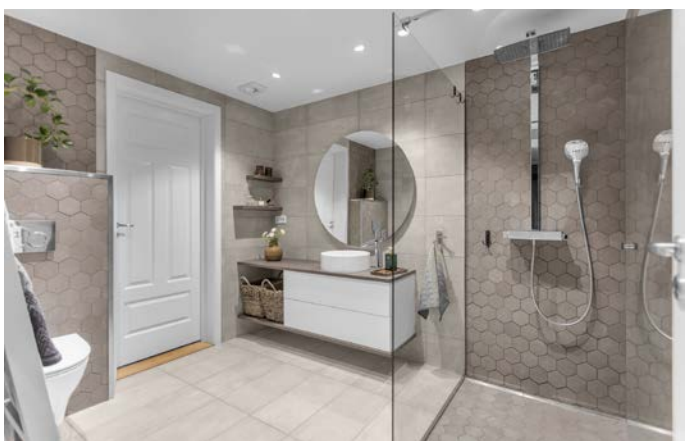
En bolig som bør sees og oppleves!

Adresse	Slettheitoppen 14
Prisantydning	5 490 000,- + omk.
Omkostning	153 040,-
Totalpris	5 643 040,-
BRA-i/BRA Total	123/185 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1993
Tomt	484.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no

INNHOLD



4 Salgsoppgave

33 Egenerklæring

38 Tilstandsrapport

60 Byggesak

77 Reguleringsplan

80 Eiendomskart

81 Energiattest

92 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: 123 kvm
BRA - e: 62 kvm
BRA totalt: 185 kvm
TBA: 132 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 73 kvm. Hall, bad, vaskerom, stue, kjøkken
2. etasje
BRA-i: 50 kvm. Gang, bad, 3 soverom, bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
120 kvm Uteområde/terrasse

2. etasje
12 kvm Balkong med utg fra soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 34 kvm. Garasje

Bu

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 28 kvm. Bu i hagen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

484.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en lekkert opparbeidet og lettstelt tomt med flotte detaljer og gjennomtenkte uteområder. Hagen er pent anlagt med belegningsstein, skifer og kunstgress, og byr på flere hyggelige sittegrupper rundt huset - perfekt for å nyte solen gjennom dagen.

Her finner du også et flott utekjøkken med grill, som legger til rette for lange sommerkvelder og hyggelige måltider utendørs. I tillegg har eiendommen en praktisk bu/utestue, drivhus og frukttre som setter et ekstra hyggelig preg på hagen.

Beliggenhet

Slettheitoppen 14 har en flott og fri beliggenhet på toppen av Slettheia, i blindvei i et rolig og familievennlig område. Her bor du med lite gjennomgangstrafikk, gode solforhold og kort vei til skole, barnehage, lekeplass og flotte turområder.

Fra boligen er det gangavstand til Øvre Slettheia barneskole (1.–4. trinn) og barnehage. Nedre Slettheia barneskole, Karuss skole og Fiskå ungdomsskole ligger også innen fin sykkelavstand.

Trekanten Senter ligger like i nærheten og byr blant annet på Coop Mega, legekontor, helsestasjon og flere butikker. Et større servicetilbud finner du på Vågsbygd Amfi med dagligvarebutikker, Vinmonopolet, bakeri, hyggelige kafeer og et godt utvalg butikker.

Det er kort vei til busstopp med hyppige avganger til Kristiansand sentrum, ca. 5 km unna. Det er også gode forbindelser mot Vågsbygd.

For den turglade finnes flotte rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. Fra boligen går det snarvei mot Fiskåvann, Øyliheia og Vågsbygdskogen, med fine turmuligheter året rundt.

En attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser, gode solforhold og nærhet til naturen med enkel tilgang til skoler, butikker og Kristiansand sentrum.

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

Jan Harald Jensen
Edel Jensen

Innhold

Loftetasje: Trappegang, 3 romslige soverom ett med utgang til veranda med flott utsikt, lekkert bad, bod.
1. etg.: Romslig hall med garderobeskap, lekkert flislagt bad, praktisk vaskerom, stue/spisestue, innholdsrikt kjøkken med mye skap-og benkeplass.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens rominndeling/bruk i 1 etasje er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet utvendig bod er laget til vaskerom med inngang fra bad og inntegnet matbod ved kjøkken fjernet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

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

Bu
- Det foreligger ikke tegninger

Det gjøres oppmerksom på at bod er innredet/omgjort til vaskerom uten at dette er omsøkt eller godkjent av kommunen. Videre er bu/hagestue ikke byggesøkt.

Det foreligger således ikke kommunal godkjenning av disse tiltakene. Kommunen kan reagere på ulovlige eller ikke omsøkte tiltak, eksempelvis ved å kreve søknad i ettertid, tilbakeføring eller ilegge overtredelsesgebyr. Ved eventuell søknad kan kommunen stille krav etter gjeldende regelverk.

Eiendommen selges slik den fremstår, og selger vil ikke søke om godkjenning eller foreta endringer før salget. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til de nevnte tiltakene, herunder kostnader ved eventuell søknadsprosess, nødvendige endringer/tilpasninger og risikoen for at tiltakene ikke blir godkjent eller må tilbakeføres.

Standard

Enebolig med 1 etasje og loftsetasje oppført i 1993. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG
Takkonstruksjon av takstoler med Brettex plater som undertak. Betongtakstein fra byggeår som taktekking. Plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 3-lags glass fra 2023. Nyere takvindu. Eldre takvindu. Inngangsdører og balkongdører. Dørene er skiftet ut. Balkongdører er fra 2023. Veranda i treutførelse. Terrasser på terreng med naturstein og treutførelse på terreng.

INNVENDIG
Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med laminat og fliser. Malte vegger, tapet og panelplater. Himlinger med panel. Vedovn er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i 1 etasje. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM
Bad i loftsetasjen pusset opp i 2023 har gulv med belegg. Våtromstapet på vegger og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og badekar. Bad i 1 etasje renovert i 2019-2020 har gulv/vegg med fliser og
malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør.
Vaskerom i 1 etasje renovert i 2019-2020 har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og malt himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2016-2017 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro/stekeovn, kjøleskap/hjørne og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Eldre vannledninger av kobber. Nyere avløpsrør av plast. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon. Varmepumpe i stue fra 2024.06 og varmepumpe fra ca. 2021 med ute del på ca. 3 år. 194 liters varmtvannstank fra 19.09.2019. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Boligen ligger i litt skrånede terreng oppført på betong

grunnmur.

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. Minidrivhusene følger ikke med salget.

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.

Moderniseringer og påkostninger
2016 - Nytt Strai kjøkken med hjørnekjøleskap og cooker.
2017 - Nye utvendig markiser - nye takvinduer soverom m/regnsensor og automatisk solskjerming.
2018 -Ny garasje med elbillader
2019 - Pusset opp bod/vaskerom
2023 - Pusset opp bad i 2 etg - Nye nordan visnduer og balkongdør - 4 vinduer har innsektsgardin
2025 - Tak over varmepumpe og søppeldunker
2026 - Innsektsgardin balkongdør

Parkering
Romslig garasje med stort loft. Ellers parkering på gårdsplass. Det er installert elbillader.

Forsikringsselskap
Sparebank 1

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.

Frivillig medlemskap i velforeningen koster kr 300,- pr år (2026)

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Elektrisk. Vedovn og varmepumpe
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
C

Energifarge
Lyse grønn

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter
Kr 13 880

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømming. For siste året utgjorde dette kr 3 606,-
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt
Kr 4 543

Eiendomsskatt år
2025

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 opptil 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 14, bruksnummer 1643 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:

4204/14/1643:
18.08.1993 - Dokumentnr: 11985 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

21.08.1992 - Dokumentnr: 9152 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

21.01.1994 - Dokumentnr: 1383 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1913706 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1643

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 08.11.1993.

For garasjen foreligger det tegninger og byggetillatelse datert 20.01.1995. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

I 2018 ble det sendt inn melding til kommunen om restaurering/ombygging av eksisterende garasje, på skjema for bygning/tilbygg unntatt søknadsplikt. Det foreligger også nabovarsel i forbindelse med tiltaket.

For den opprinnelige garasjen fra 1995 foreligger det ikke ferdigattest. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, skal det etter plan- og bygningsloven § 21-10 ikke utstedes ferdigattest. Garasjen er omsøkt, og det foreligger byggetillatelse fra kommunen.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.
Reguleringsplan: plan nr 610 Selttheia 8
Stadfestet/sist endret: 29.01.1992
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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 nødvending 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
138 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
153 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 643 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 040

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag må flettes inn via Fraser: Meglers vederlag NY.

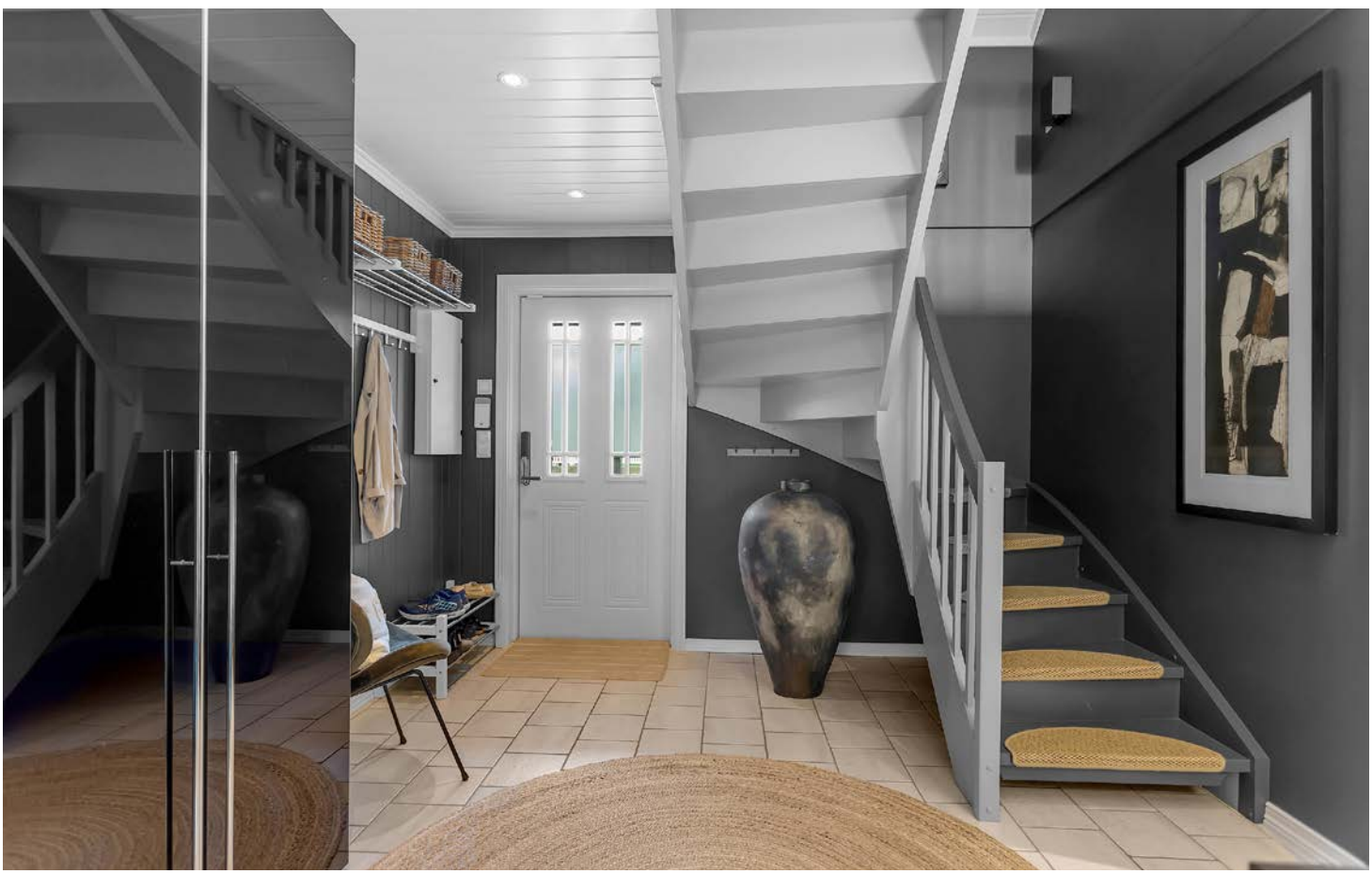
Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
mh@exbo.no
Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

11.09.2026



exbo

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

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo

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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260207

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Edel Jensen	Jan Harald Jensen

Gateadresse
Slettheitoppen 14

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4626

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	32
Antall måneder	11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	sparebank 1
Polise/avtalenr.	

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

Document reference: 1001260207

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing
Arbeid utført av	Oltos vennesla

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Renovering av bad og vaskerom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oltos

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	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Litt fukt i garasje nede i mur

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing og utbedring
Arbeid utført av	Keas

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	El. Kontroll. Alt var ok.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasjen

Document reference: 1001260207

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har byttet vinduer og dører selv. Takvindu er byttet av faglært.

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget garasje. Egeninnsats på veranda og noe kledningsbord.
Arbeid utført av	Ernst Elde

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

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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: 1001260207

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260207

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edel Jensen	8fb3b0ba890e2430d5cc 6f2205a97af8f46614ba	30.08.2026 05:37:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Harald Jensen	4e58ec0d85a32e1039ec6 f2503790eda0ddce40a	30.08.2026 05:40:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260207

- 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

Enebolig

Slettheitoppen 14, 4626 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1643

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 123 m²

Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6233 **Eiendomsverdi ref nr:** HJ1350

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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje og loftsetasje oppført i 1993. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av takstoler med Brettex plater som undertak. Betongtakstein fra byggeår som taktekking. Plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 3-lags glass fra 2023. Nyere takvindu. Eldre takvindu. Inngangsdører og balkongdører. Dørene er skiftet ut. Balkongdører er fra 2023. Veranda i treutførelse. Terrasser på terreng med naturstein og treutførelse på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med laminat og fliser. Malte vegger, tapet og panelplater. Himlinger med panel. Vedovn er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i 1 etasje. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsetasjen pusset opp i 2023 har gulv med belegg. Våtromstapet på vegger og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og badekar.
Bad i 1 etasje renovert i 2019-2020 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør.
Vaskerom i 1 etasje renovert i 2019-2020 har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og malt himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016-2017 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro/stekeovn, kjøleskap/hjørne og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Eldre vannledninger av kobber. Nyere avløpsrør av plast. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon. Varmepumpe i stue fra 2024.06 og varmepumpe fra ca. 2021 med ute del på ca. 3 år. 194 liters varmtvannstank fra 19.09.2019. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i litt skrånede terreng oppført på betong grunnmur.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Dagens rominndeling/bruk i 1 etasje er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet utvendig bod er laget til vaskerom med inngang fra bad og inntegnet matbod ved kjøkken fjernet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje

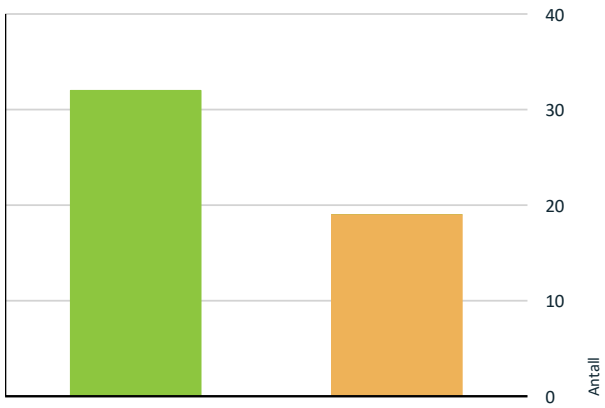
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bu

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1993

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra byggeår som taktekking besiktiget fra stige og bakkenivå. Siden taket (taktekking) kun er observert fra stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
• Over halvparten av forventet brukstid på taktekking er oppbrukt.

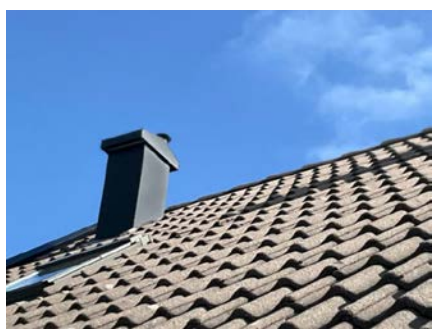
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Taktekking med begrenset rest brukstid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag besiktiget fra stige og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid på takrenner og beslag er oppbrukt.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og beslag med begrenset rest brukstid.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med Brettex plater som undertak. Deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon, som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Loftene bør holdes et øye med inntil taktekking er skiftet ut.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags glass fra 2023.

TG 1 Takvindu

Beskrivelse

Nyere takvindu.

TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Eldre takvindu.

Vurdering av avvik:

• Takvindu med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Behov for tiltak må vurderes.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdører og balkongdører. Dørene er skiftet ut. Balkongdører er fra 2023.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i treutførelse.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser på terreng med naturstein og treutførelse på terreng. Fundamentering for tre terrasse er ikke synlig/ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

• Noen naturstein har bom (hulrom under) og noen manglende/sprekt fuger mellom stein.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Behov for reparasjoner.

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, tapet og panelplater. Himlinger med panel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i 1 etasje.

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen ligger delvis under terreng på endevegg mot nabo.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking i påforet vegg mot grunnmur under terreng ble det målt litt fukt.

Konsekvens/tiltak

• Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Generelt kan fukt føre til fuktskader og dårlig inneklima. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2023.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med synlig utførelse.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger og panel i himling.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

• Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk. 26mm oppkant med belegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Ved vannsøl vil det bli vannansamling i områder på gulvet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemt under klemring i sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Sluk fungerer i dag, men ut fra alder kan lekkasje plutselig oppstå på eldre sluker.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og badekar. Toalett er litt eldre.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renovert i 2019-2020.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med delvis dokumentert utførelse i henhold til faktura.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 22mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne. Gulv i dusj er 8mm nedsenket.

Vurdering av avvik:

• Deler av gulv i dusj har lite fall til slukrenne.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for lite fall på deler av gulv i dusj, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Fare for noe vannansamling i enkelte områder på gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom renovert i 2019-2020.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med delvis dokumentert utførelse i henhold til faktura.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

• Gulv har lite fall. Det er 4mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Ukjent om det er oppkkant med membran opp bak 24 mm list mot dørterskel. Et par gulv fliser ved dør har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for lite fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Risikoen for vannansamling i enkelte områder på gulvet. Fliser med bom kan løsne/sprekke.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Mangler lufteventil.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i luke i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2016-2017 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro/stekeovn, kjøleskap/hjørne og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Noen rom og vinduer er uten lufte ventil.

Konsekvens/tiltak

• Lufteventil i vegg i noen rom bør monteres.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe i stue fra 2024.06 og varmepumpe fra ca. 2021 med ute del på ca. 3 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

194 liters varmtvannstank fra 19.09.2019.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 26.01.2011.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Langs utvendig grunnmur på bakre hjørne er det synlig grunnmursplate/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på betong grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer/hagemurer.

Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmurer/hagemurer med stedvis noe vær slitasje, noe løsnet puss og litt løsnet sement mellom naturstein.

Konsekvens/tiltak

• Behov for noen reparasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i litt skrånede terreng. Generelt anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjonen av alder og materiale på deler av innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår
1993

Kommentar
Ombygd/bygd i 2018 i henhold til tegninger/byggesøknad.

Standard
Garasje har normal standard.

Vedlikehold
Garasje er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er oppført på grunnmur og støpt gulv, vegger av bindingsverk i tre med liggende kledning. Betongtakstein som taktekking.

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

Bu

Anvendelse
Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Bu med normal standard.

Vedlikehold
Bu er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bu er oppført med murvegger og taksteins plater som taktekking.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

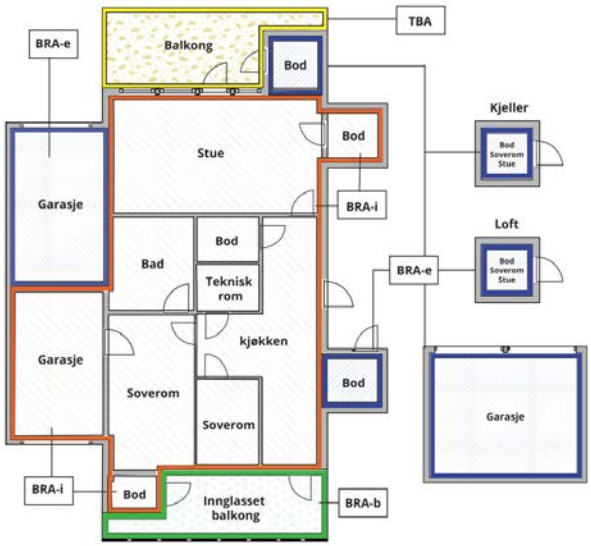
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	50			50	12
1 etasje	73			73	120
SUM	**123**				**132**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, bad, 3 soverom, bod		
1 etasje	Hall, bad, vaskerom, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk i 1 etasje er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet utvendig bod er laget til vaskerom med inngang fra bad og inntegnet matbod ved kjøkken fjernet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bu

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Edel Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1643		0	484.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slettheitoppen 14

Hjemmelshaver
Jensen Edel, Jensen Jan Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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
Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.11.1993	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Jensen Jan Harald/Olsen Edel
Slettheitoppen 14
4626 KRISTIANSAND

Tele-fax
Til/To Arnesen Bygg 38086925
Fra/From Bygn. kontr. v/Jernes
Dato/Date 9/11-93 Ant. sider/No. of pages 1
Post-it Kontorformularer 3M/Best. nr. 7669

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, jfr. § 99 nr. 1)

Søker/melder:
Arnesen Bygg
Postboks 5543, Voiebyen
4602 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
SLETTHEITOPPEN 14	**14**	**1643**	**0**	**0**

Deres søknad : 10.05.93
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Bolig
Behandling/vedtak: Behandlet av bygningssjefen
Vedtak dato : 09.06.93 Saksnr: 93/ 531

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader:

1. Noe arbeid gjenstår på bad i 2. etasje.
2. Ildsted er ikke montert.
4. Skrentene må sikres.

Kristiansand, bygningssjefens kontor

Sted: Kristiansand
Dato: 08.11.93
Dagfinn Jernes
etter fullm.

GJENPART:- brannvesenet
- Arnesen Bygg AS, Steindalen 14, 4624 KR.SAND S

Kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Arnesen Bygg A/S
Postboks 5543 Voiebyen
4602 KRISTIANSAND

Deres ref. | Vår ref. 1dj/93/8361/000931025 | Dato:21.09.1993

SLETTHEITOPPEN 14 - REVIDERTE TEGNINGER. VERANDA.

Vi viser til Deres reviderte tegninger hvor veranda er inntegnet.

Bygningssjefen godkjenner verandaen og reviderte tegninger datert 09.08.93.

Godkjente tegninger i retur.

Med hilsen

Dagfinn Jernes
avd.ingeniør
etter fullm.

VEDLEGG

Kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Arnesen Bygg
Postboks 5543, Voiebyen
4602 KRISTIANSAND

Deres ref. Vår ref. Dato:09.06.1993

SLETTHEITOPPEN 14 - ENEBOLIG.

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 10.05.93 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Bygge- forskrift 1987, kap.14:3.

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

Det må anordnes egen jordelektrode ifølge Forskrifter for elektriske anlegg, § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før støping.

Huset vil bli liggende svært utsatt for vind, og det er derfor viktig at takverket forankres godt til reisverket.

Mot nord vil huset bli liggende inntil nabogrensen, og denne veggen må i hele sin utstrekning utføres som minst B-30 konstruksjon.

Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning

Vindu over 1.etasje i bolig skal ha barnesikring, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.43:23.

Garasjen må byggeanmeldes særskilt.

Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

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

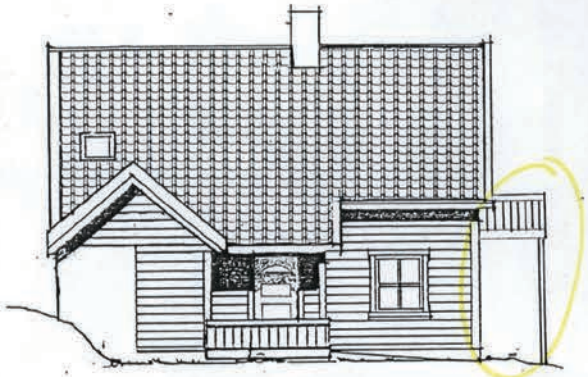
Gebyr kr. 3.045,- bes innbetalt på regning nr. 19296

Med hilsen

Sverre Pedersen

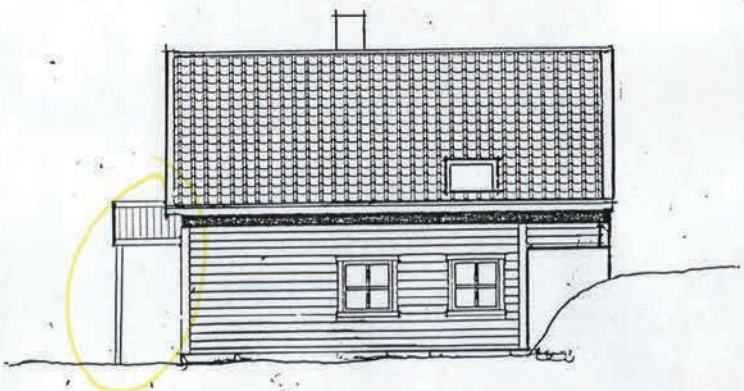
Sverre Pedersen
e.f.

Gjenpart m/regning: Edel Olsen, Brøvigkollen 16, 4623 Kristiansand

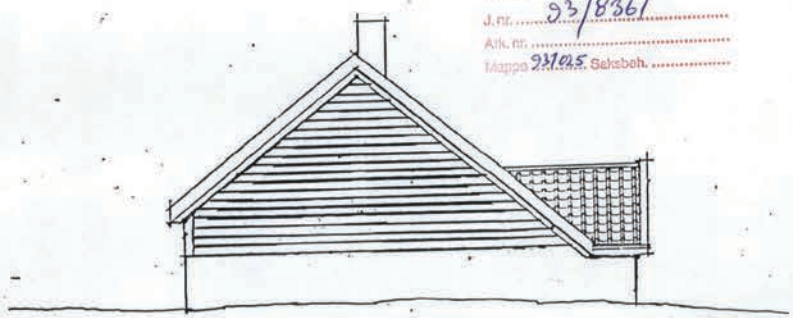


VEST

SYD



ØST



NORD

KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Mottatt 0 8 .09. 1993
J.nr. 93/8361
Ark. nr.
Mappe 931025 Saksbeh.

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I
KRISTIANSAND
21/9-93

SLETTHEITOPPEN 14

ENEBOLIG FOR EDEL OLSEN OG JAN HARALD JENSEN

9.8.93 Veranda
Endring: 6. 4. 93

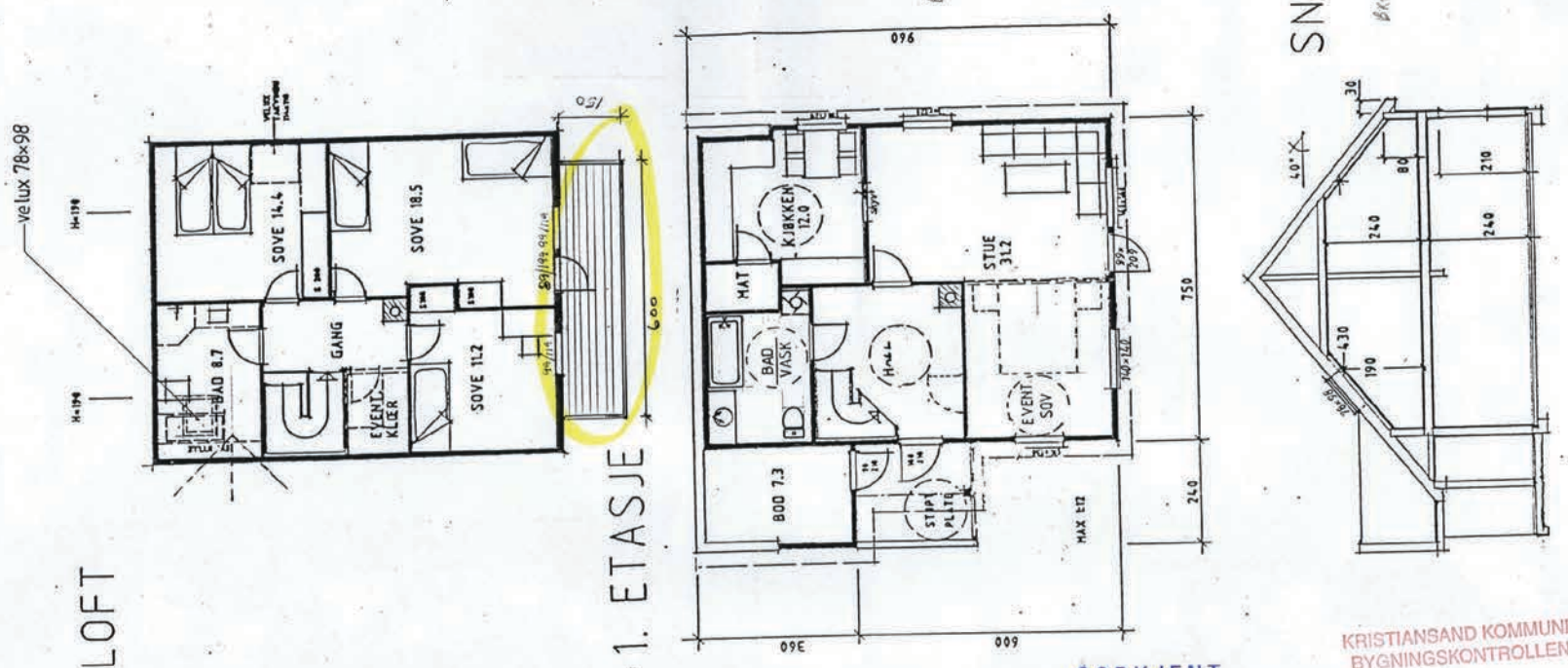
Arnesen Bygg A/S

BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING
KONTOR: STEINDALEN 14 - 4624 KRISTIANSAND - TELEFON (042) 86 822

FASADER

Målestokk	Tegn.	Dato
1: 100		-/- 92
	93001	- 01

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

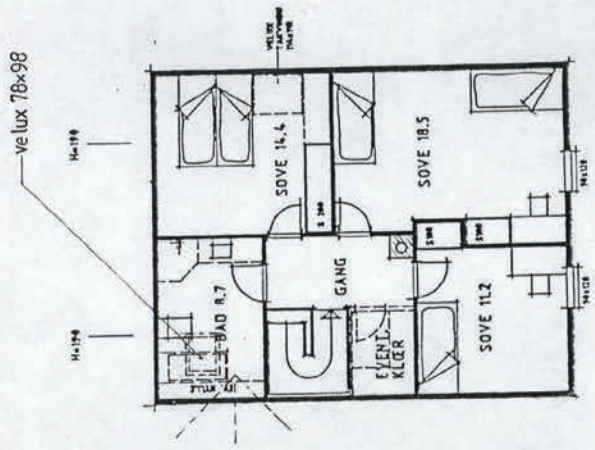


GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I
KRISTIANSAND
21/9-93

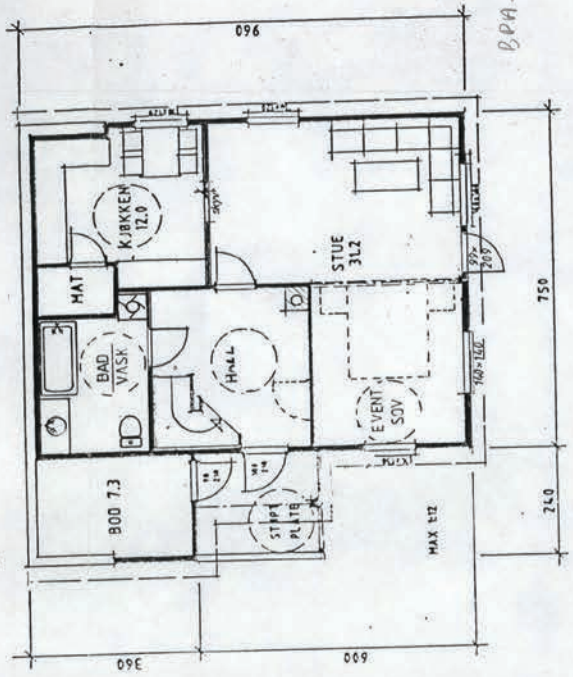
KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Mottatt 0 8 .09. 1993
J. nr. 93/8361
Ark. nr. L428 47
93/025 Bakebnh.

SLETTHEITOPPEN 14	
ENEBOLIG FOR EDEL OLSEN OG JAN HARALD JENSEN	9.8.93 Veranda Endring: 6.4.93 korr. iht Husbank+Velux
Arnesen Bygg A/S BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING KONTOR: STEINDALEN 14 - 4624 KRISTIANSAND - TELEFON (042) 86 822	PLANER OG SNITT Målestokk 1 : 100 · Tegn. · Dato -/- 92 93001 - 02

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



LOFT

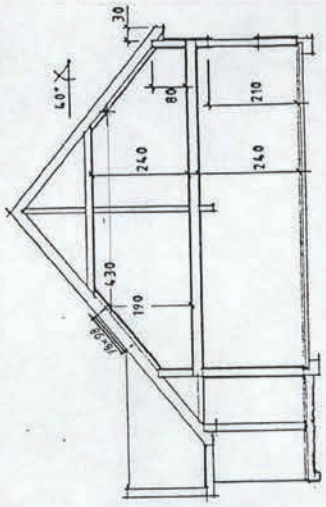


1. ETASJE

BRA. 7,3 x 9,4 = 68,62
2,12 x 3,4 = 7,18
76,16

SNITT

(4,3 + 1,2) x 9,1 = 50,05



UTGÅR

KRIST... 14 05 ...

SLETTHEITOPPEN 14

ENEBOLIG FOR EDEL OLSEN OG JAN HARALD JENSEN

Arnesen Bygg A/S

BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING

KONTOR: STEINDALEN 14 - 4624 KRISTIANSAND - TELEFON (042) 86 822

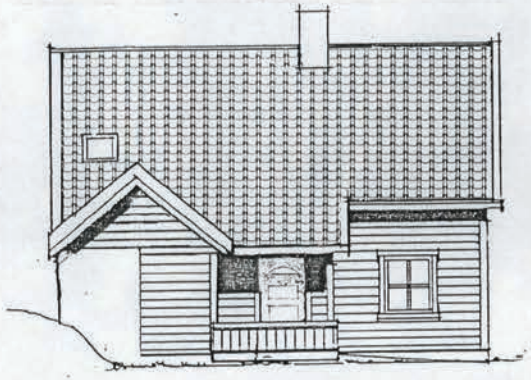
Endring: 6.4.93 korr. iht Husbank+Velux

PLANER OG SNITT

Målestokk	Tegn.	Dato
1 : 100		-/- 92
	93001 - 02	

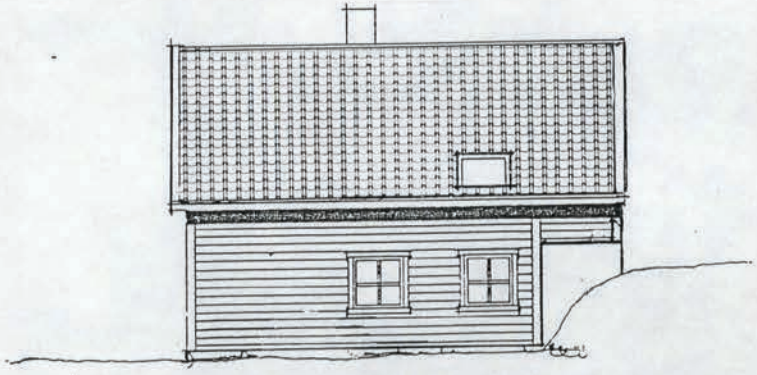
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

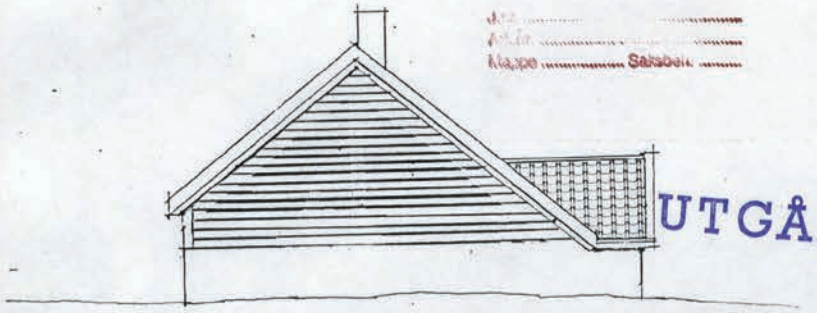


VEST

SYD



ØST



NORD

KRISTIANSAND KOMMUNE
14. 05. 93
Klasse ..... Saksbeh. .....
UTGÅR

SLETTHEITOPPEN 14

ENEBOLIG FOR EDEL OLSEN OG JAN HARALD JENSEN

Endring: 6. 4. 93

Arnesen Bygg A/S

BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING

KONTOR: STEINDALEN 14 - 4624 KRISTIANSAND - TELEFON (042) 86 822

FASADER

Målestokk	Tegn	Dato
1: 100	93001 - 01	-/- 92

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

Dansk Scanning A/S

Kopi

00520001003

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Jensen Jan Harald
Slettheitoppen 14
4626 KRISTIANSAND

Deres ref. | Vår ref. DJ/95/92/931025 | Dato:20.01.1995

SLETTHEITOPPEN 14 - GARASJE

Vi viser til Deres søknad om byggetillatelse mottatt 03.01.95.

Vegnormalene for Kristiansand kommune angir byggeavstand på 1,5 m til eiendomsgrense mot veg for garasjer parallelt med veg. Denne avstand kan reduseres til 1,0 m dersom det avgis tinglyst erklæring som fritar kommunen for erstatningsplikt ved eventuelle skader på grunn av vintervedlikeholdet av vegen. Utkast til erklæring er vedlagt.

Forøvrig godkjenner plan- og bygningssjefen søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

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

2. Plan- og bygningsetaten skal varsles for kontroll av garasjens plassering før støping av såle eller fundament.

3. Dersom garasjen plasseres 1 m fra grense mot veg, må vedlagte utkast til erklæring bringes til byretten for tinglysing av byggherre/anmelder, og deretter innsendt til plan- og bygningsetaten.

4. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og når garasjen er oppført.

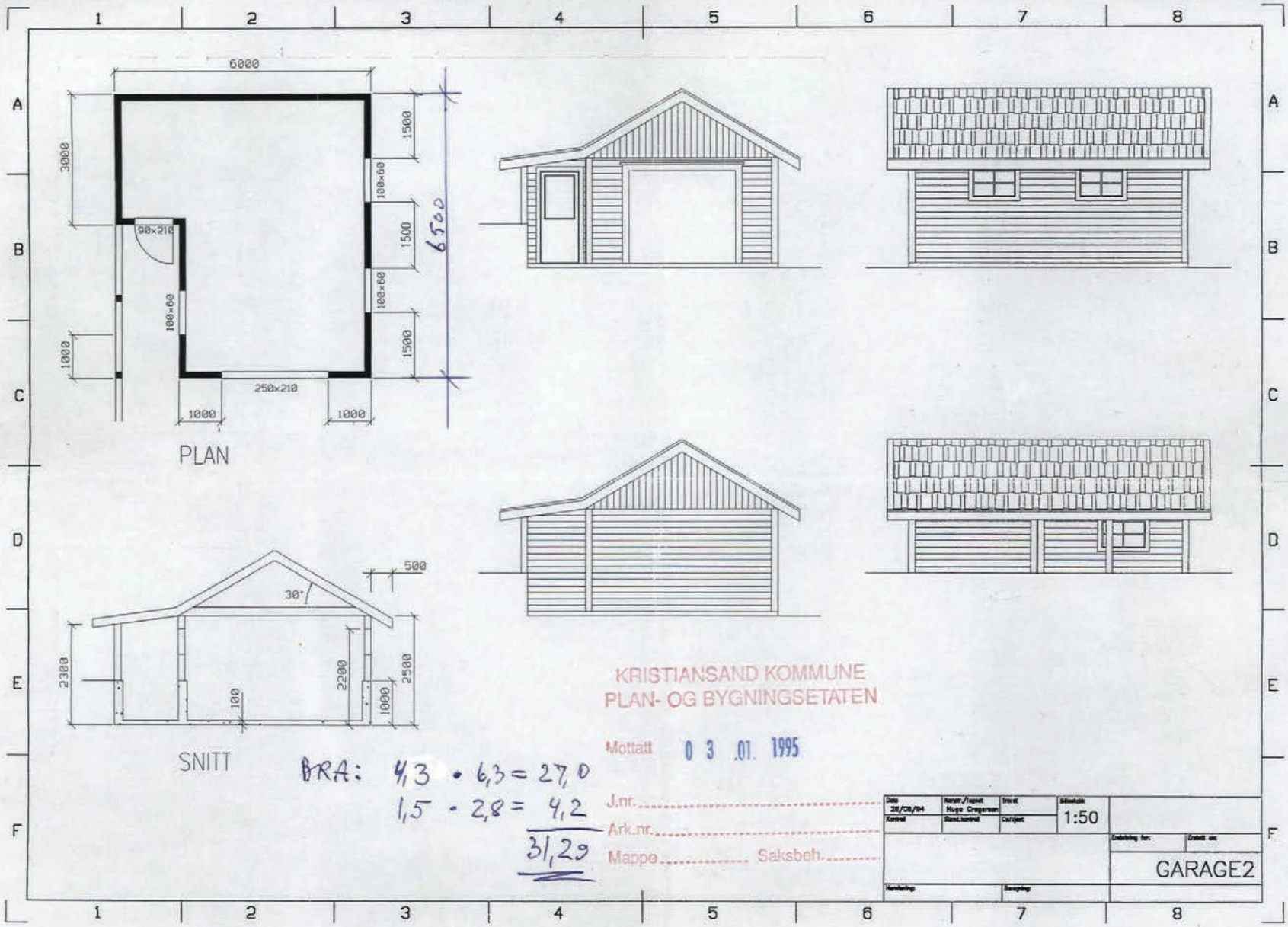
5. Gebyr kr 1.510,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Arbeidet kan igangsettes når punkt 1, 2 og 3 er oppfylt.

Med hilsen

Dagfinn Jernes
avd.ingeniør
etter fullm.

VEDLEGG



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

KRISTIANSAND KOMMUNE
Saksnr. 201802784 Dok.nr. 1
06 MARS 2018
Enhet Saksbeh. Arkivkode 14, 1643
Unnt.off. iht.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Dette skjemaet skal brukes for å melde fra til kommunen om at du har bygget en bygning eller et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

Kryss av for hva som skal meldes inn:

☐ Tilbygg inntil 15 m²

☒ Bygning inntil 50 m²

Underkategori (ett kryss):

☒ Garasje eller eller uthus til bolig

☐ Garasje eller uthus til fritidsbolig

☐ Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv: Restaurering/ombygging av Eksisterende Garasje (Samme Grunnfl.)

Informasjon om eiendommen:

Eier: Edel og Jan H. Jensen

Adresse: Slettheitoppen 14

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 14

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 1643

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt):

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie):

Informasjon om bygningen eller tilbygget:

Bruksareal (BRA): Innvending areal (areal innenfor ytterveggene)	31.35 m²	Dato for ferdigstillelse: (dag.mnd.år)	2018

Legg ved et kart hvor tilbygget eller bygningen er tegnet inn:

Slik gjør du:

Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

Kartet kan for eksempel være:

- et situasjonskart fra kommunen
- et kart fra kommunens nettside
- et kartutsnitt fra www.seeiendom.no

Vi anbefaler at du:

- tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
- oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

Kartet som viser plasseringen sendes til kommunen sammen med dette meldingsskjemaet.

© Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet: 01.07.15

Vedlegg nr.
C –

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)
plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
14	1643			SLETTHEITOPPEN 14	4626	KR. SAND

Eier/fester	Kommune
EDEL OG JAN H. JENSEN	KRISTIANSAND

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [x] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

RESTURERING/OMBYGGING AV EKSISTERENDE GARASJE, SAMME GRUNNFLATE

Vedlegg nr. Q – 2

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver: JAN HARALD JENSEN

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
JAN HARALD JENSEN			97879899

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
JAN. H. JENSEN	SLETTHEITOPPEN 14
Postnr. / Poststed: 4626 KR. SAND	E-post:

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		[ ]
Situasjonsplan	D	1	[ ]
Tegninger snitt, fasade	E	1	[ ]
Andre vedlegg	Q		[ ]

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
KR. SAND	24.02.18	Jan Harald Jensen
		Gjentas med blokkbokstaver: JAN HARALD JENSEN

Vedlegg	Side	- av
C -		

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Vedlegg	Side	- av
C -		

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 14	Bnr. 1643	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune KR. SAND
	Adresse SLETTHEITOPPEN 14				Postnr. 4626	Poststed KR. SAND

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 14	Bnr. 1642	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Leonor F.S. Alason		Dato sendt e-post
Adresse SLETTHEITOPPEN 12				Adresse Slettheitoppen 12		Kvittering vedlegges
Postnr. 4626	Poststed KR. SAND			Postnr. 4626	Poststed Kr.sand	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 14	Bnr. 1644	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Helen M. Berthelsen		Dato sendt e-post
Adresse SLETTHEITOPPEN 16				Adresse Slettheitoppen 16		Kvittering vedlegges
Postnr. 4626	Poststed KR. SAND			Postnr. 4626	Poststed Kr. SAND	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 28/2-18	Sign. Helen M. Berthelsen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 14	Bnr. 1655	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Eva Nistad		Dato sendt e-post
Adresse SLETTHEITOPPEN 29				Adresse Slettheitoppen 29		Kvittering vedlegges
Postnr. 4626	Poststed KR. SAND			Postnr. 4626	Poststed KRISTIANSAND	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 24/2-18	Sign. Eva R. Nistad

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 14	Bnr. 1655	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Youssef Farhat		Dato sendt e-post
Adresse LINERLEBAKKEN 2				Adresse		Kvittering vedlegges
Postnr. 4626	Poststed KR. SAND			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 14 **Bnr.: 1643** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse:

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - - - - - - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

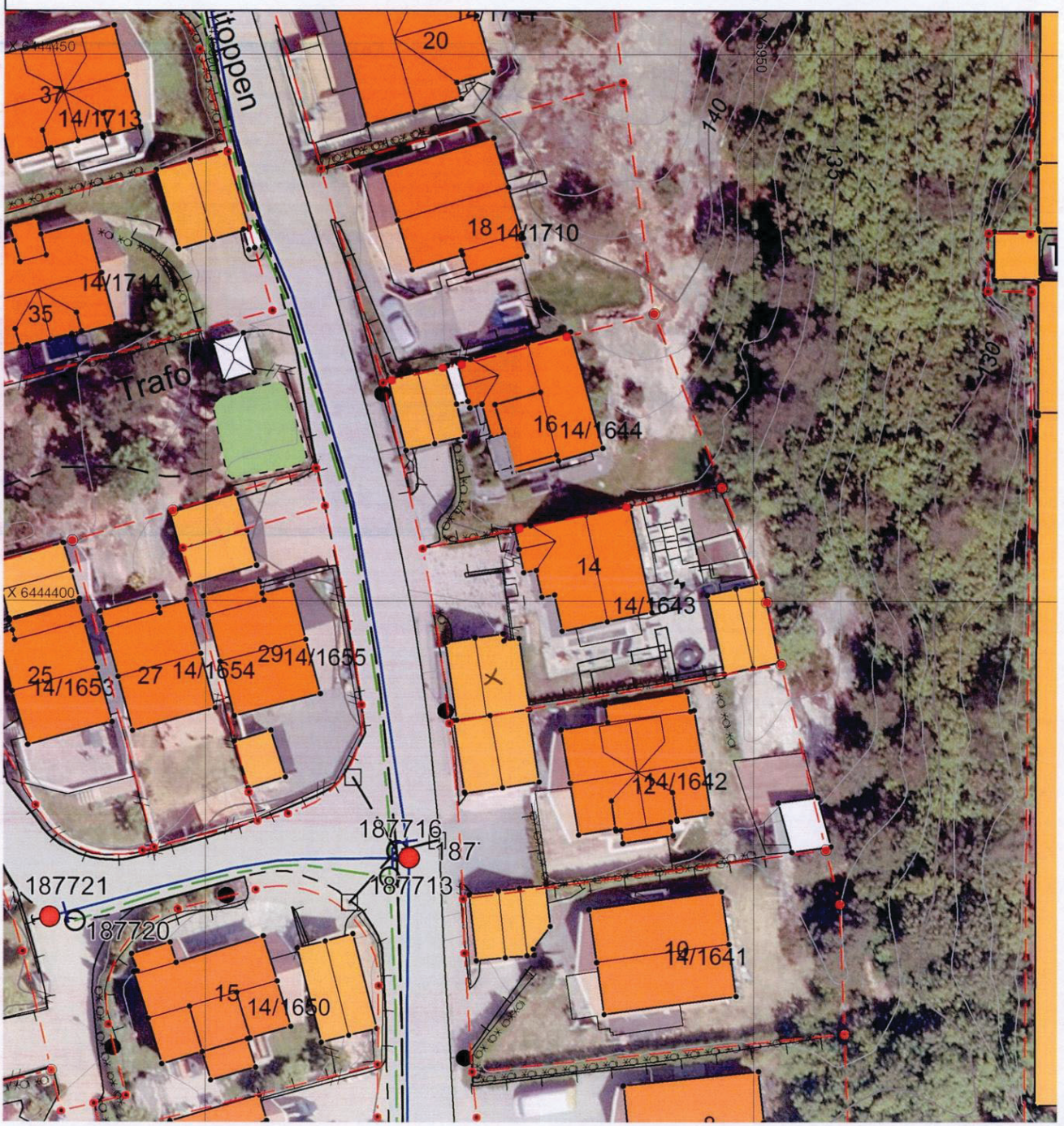
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

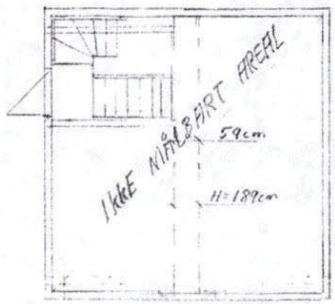
Målestokk: 1:500

0 5 10 15 20 m

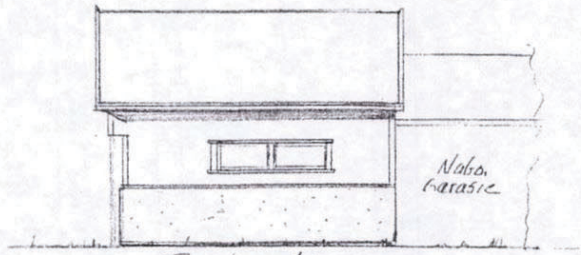
Dato: 07.12.2017

Sign.:

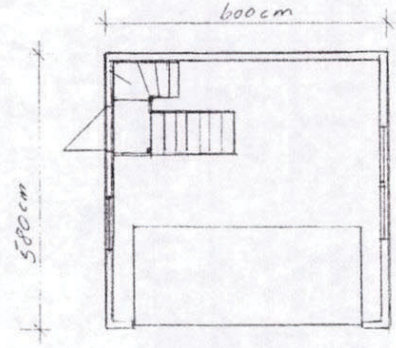




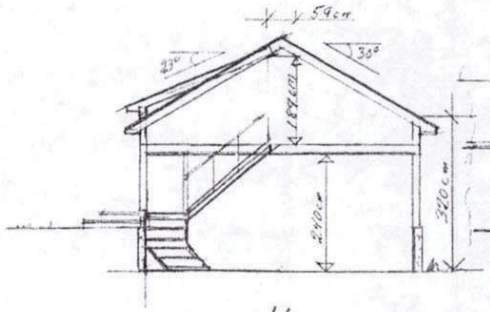
Plan Loft / Bod



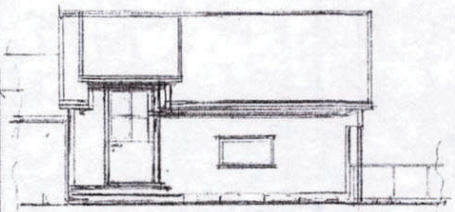
Fasade mot.:



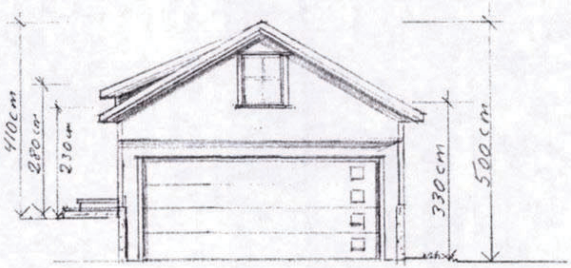
Plan 1etg



Snitt



Fasade mot.:



Fasade mot.:

Dato. 20.11.2017	Målestokk.: 1:100	Tegnet av Sind Ekke
Byggherre.:		
adr.:	G.nr.	B.nr.
Ombuggina av eksisterende Garasie. (Samme utv. mål)		

KRISTIANSAND KOMMUNE

Erklæring

Erklæring vedrørende godkjenning av GARASJE
nærmere nabogrense enn 4 meter.

Erklæringen gjøres gjeldende der hvor ikke de reguleringsmessige forhold ivaretar avstandsforholdet til nabogrense.

Undertegnede Alasm Abdullahi som eier av gnr. 14 bnr. 1642

gir herved JAN HARALD JENSEN som eier av gnr. 14 bnr. 1643

rett til å bygge inntil 0 meter fra vår felles grense, jf. plan- og bygningsloven §29-4a.

Til opplysning:

- Bygninger til beboelse skal ha en avstand på 8 meter med mindre brannhemmende tiltak er ivaretatt. (TEK 10 § 11-6). Gjelder også ikke søknadspliktige tilbygg (maks 15 m2) etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf. SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav b.

- Ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf. SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav a - frittliggende mindre bygning som bod-/lager-/garasjeformål, maks 50 m2 BRA/BYA, skal ha en avstand på 1 meter fra nabogrense og 2 meter mellom bygninger med mindre brannhemmende tiltak er ivaretatt (TEK 10 § 11-6).

Brannsikring utføres på gnr. 14 bnr. 1643

Sted KR.SAND Dato 04.03.18

Signatur

Jan Harald Jensen

eier av gnr. 14 bnr. 1643

Alasm Abdullahi

eier av gnr. 14 bnr. 1642

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Slettheitoppen 14

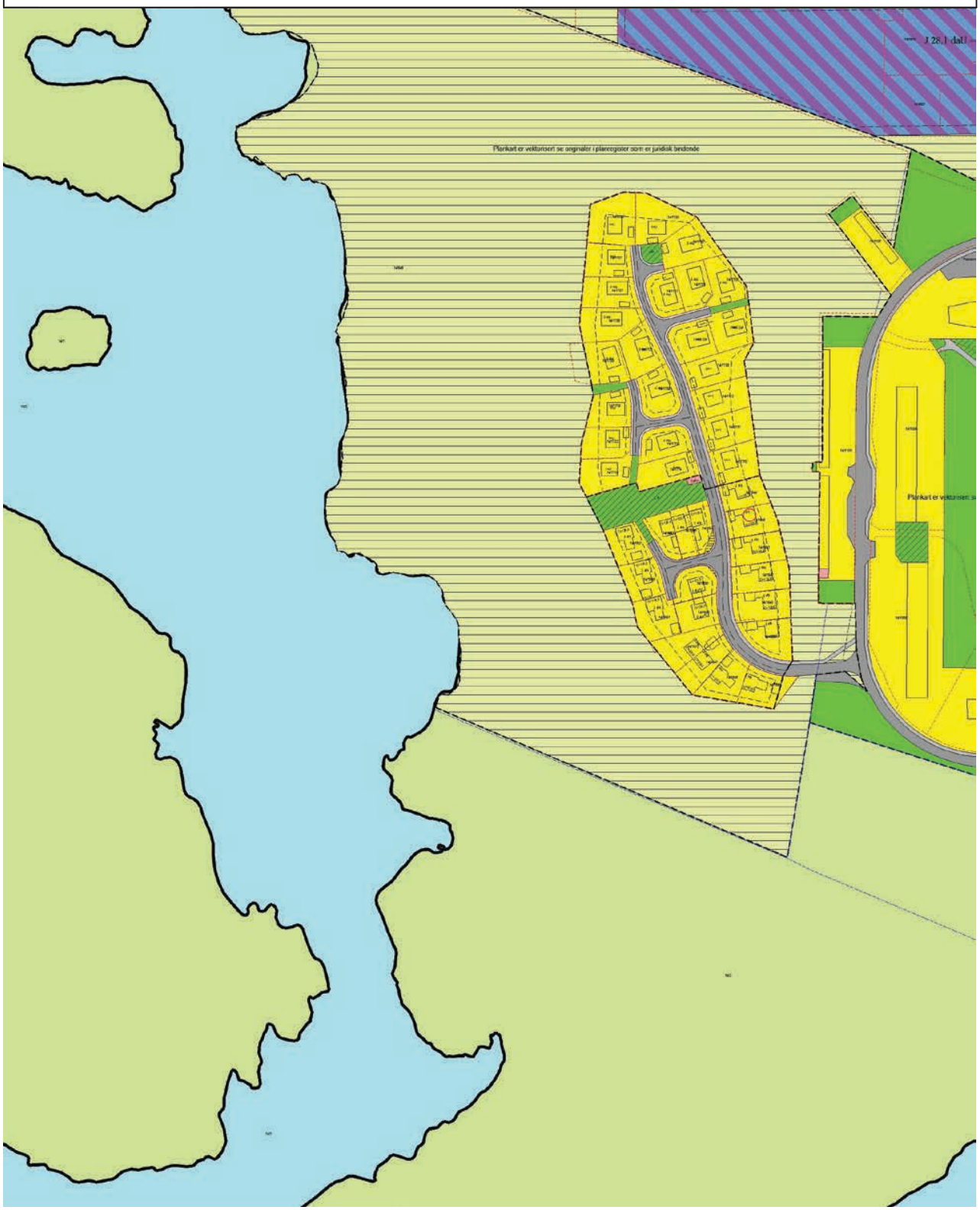
Dato: 26.08.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 610

SLETTHEIA 8
Godkjendt av bystyret 29.01.1992 som sak nr. 8/92

§ 1

Det regulerte området er på kartet vist med plangrense og grenser for reguleringsformål.

§ 2

BOLIGOMRÅDER

1. I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. Boligområdet er vist på planen med tillatt bebygd areal i % av tomteområdet.
3. For hver bolig skal det avsettes plass for to biloppstillingsplasser inkl. garasje. Boliger med hybelleil. skal ha en biloppstillingsplass i tillegg.
4. Lekeplasser og adkomster til friluftsområdene opparbeides før innflytting av boligene.

§ 3

1. Før bygging av boliger kan igangsettes skal det foreligge en bebyggelsesplan med bestemmelser godkjendt av bygningsrådet.
2. Utomhusplan må utarbeides i tilknytning til bebyggelsesplanen.

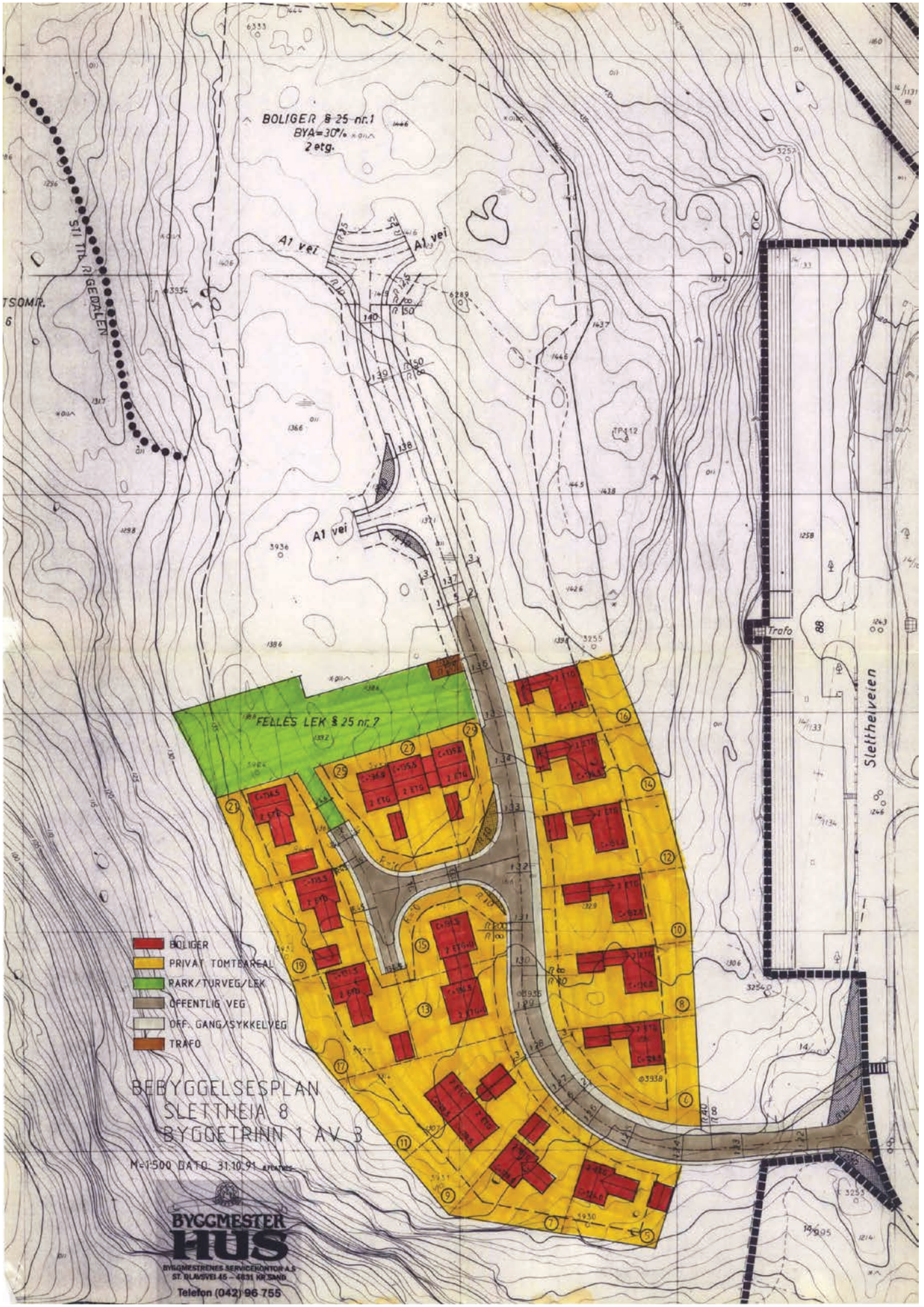
§ 4

FRILUFTSOMRÅDET
I friluftsområdene kan oppføres nødvendige bygg eller anlegg som ikke er til hinder for bruken av disse.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, takvinkler og materiale.

Byplansjefen i Kristiansand


BOLIGER § 25 nr.1
BYA=30%
2 etg.
A1 vei
A1 vei
A1 vei
STI TIL RIGEDALEN
FELLES LEK § 25 nr.7
Trafo
Slettheiveien
BOLIGER
PRIVAT TOMTEAREAL
PARK/TURVEG/LEK
OFFENTLIG VEG
OFF. GANG/SYKKELVEG
TRAFO
BEBYGGELSESPLAN
SLETTHEIA 8
BYGGETRINN 1 AV 3
M=1:500 DATO 31.10.91
BYGGMESTER
HUS
BYGGMESTRENES SERVICEKONTOR A.S
ST. OLAVSVEI 45 – 4631 KR SAND
Telefon (042) 96 755

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 14 **Bnr.: 1643** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Slettheitoppen 14

Areal i m2: 484

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

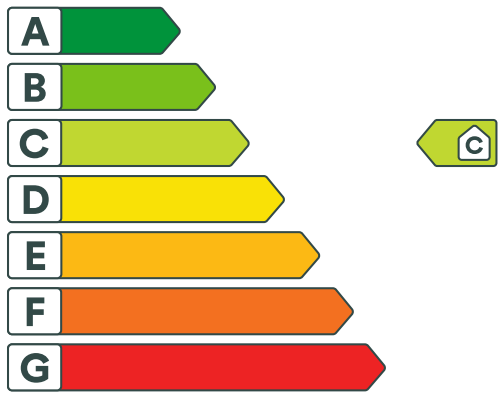
0 10 20 30 40 m

Dato: 26.08.2026

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne

Energiattest

Adresse **Slettheitoppen 14, 4626 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348720**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12983301**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **1643**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **152,66**

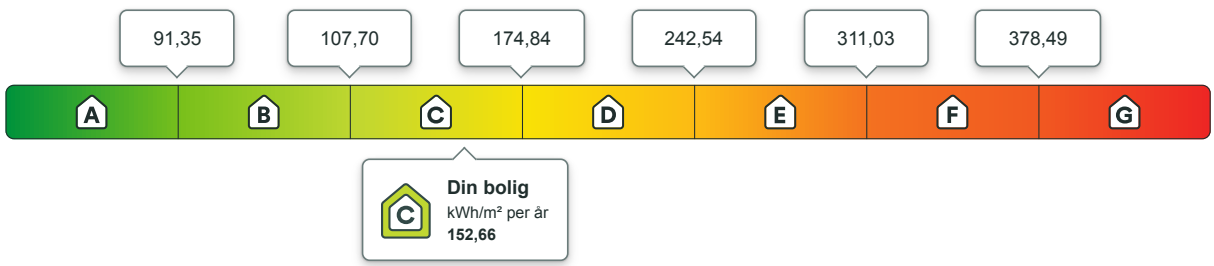
Slettheitoppen 14, 4626 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 886,46	**134,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Slettheitoppen 14, 4626 KRISTIANSAND S

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Slettheitoppen 14, 4626 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Slettheitoppen 14 - Nabolaget Slettheitoppen vest - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Slettheitoppen Linje M3, N3, 51, 52	4 min 0.3 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	6 min 3.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 5.6 km
Høllen brygge Linje 92	21 min 16.3 km

Skoler

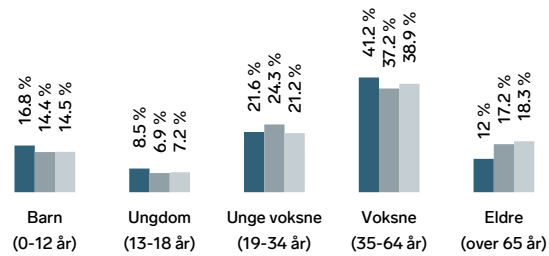
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	6 min 3 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	7 min 3.3 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	8 min 3.7 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	9 min 3.9 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	6 min 2.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 3.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.9 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettheitoppen vest	1 321	632
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 80 barn	7 min 0.6 km
Linerla barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 2.6 km
Karuss barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd PostNord	6 min 2.6 km
Kiwi Vågsbygd Senter	7 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

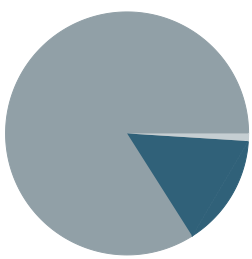
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Slettheibingen Øvre Slettheia skole Ballspill	5 min 0.5 km
Sletthei kunstgress -7er Fotball	5 min 0.5 km
Trimeriet Rige	23 min
Just Best Padel	6 min

Boligmasse

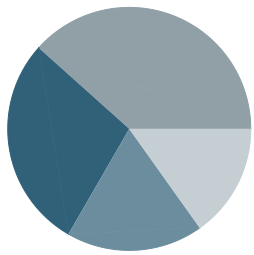


- 15% enebolig
- 84% blokk
- 1% annet

Varer/Tjenester

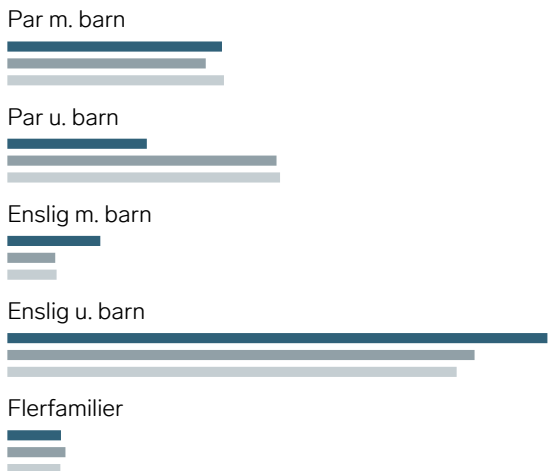
AMFI Vågsbygd	7 min
Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning



- Slettheitoppen vest
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**

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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

exbo

BUDSKJEMA

HELELIVET

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Budet gjelder til:			

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen
T: 918 21 225
mh@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank