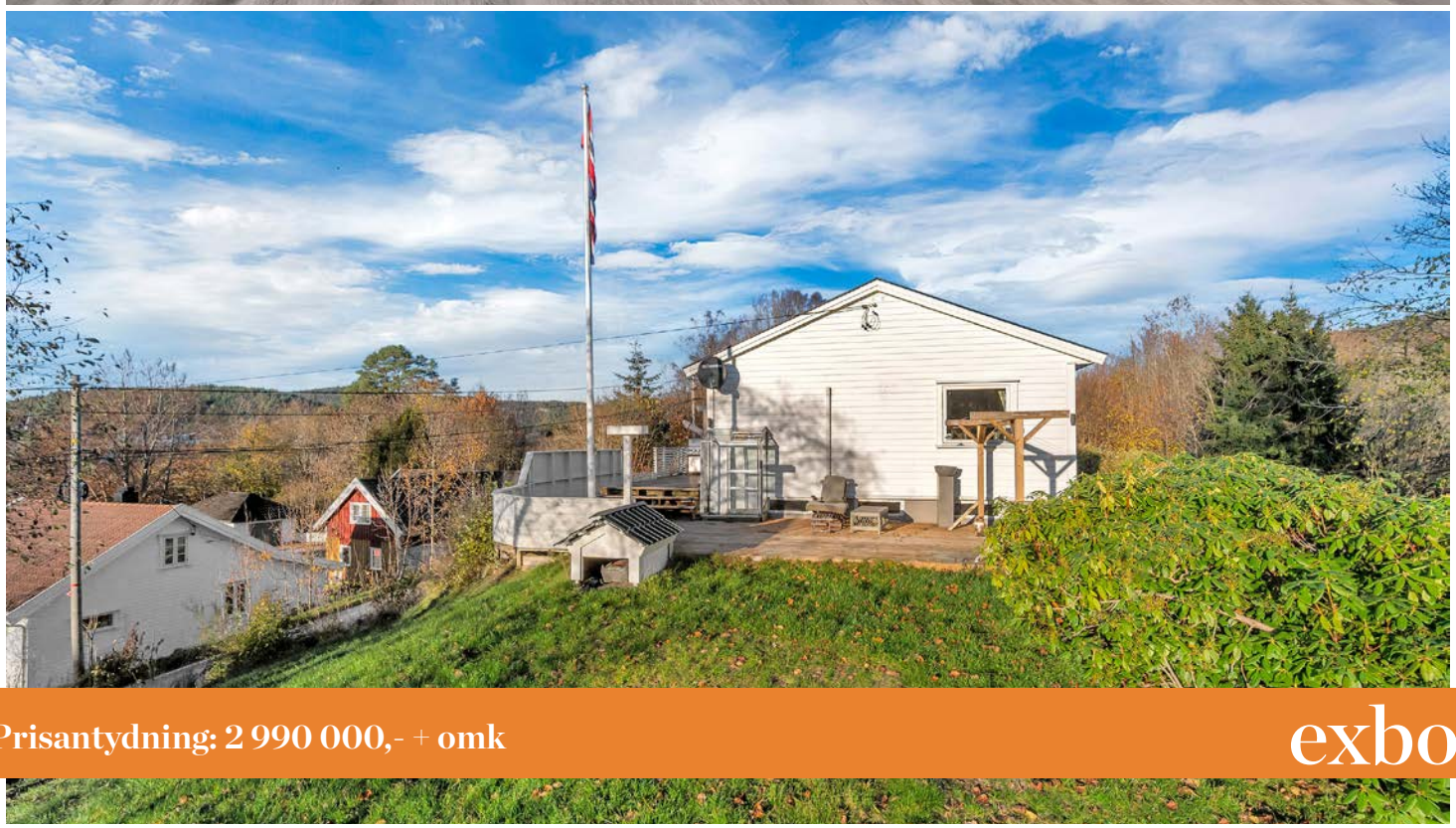
TVEIT

DØNNESTADVEIEN 222, 4658 TVEIT

Flott enebolig i landlige omgivelser - 3 soverom - Stor og solrik tomt





Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/Preben Rasmussen har gleden av å presentere Dønnestadveien 222!

Her bor du i rolige, landlige omgivelser på en stor og solrik tomt på ca. 2 mål. Eiendommen har fine uteplasser og god plass til lek, hage og avslapning. Fra boligen er det ca. 10 minutters kjøretur til Sørlandssenteret og 20 minutter til Kristiansand sentrum.

Boligen byr på en romslig, åpen stue- og kjøkkenløsning med kjøkken fra 2018, bad pusset opp i 2017 og tre soverom. Kjelleren har vaskerom og rikelig med lagringsplass.

Verdt å merke seg:
- Flere vinduer i hovedetasjen og ytterdør er skiftet
- Boligen ble malt utvendig i 2021
- Ny utvendig bod i 2024
- Ny 63 A automatsikring på strøminntaket med tanke på mulighet for elbillader

Adresse	Dønnestadveien 222
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	90 540,-
Totalpris	3 080 540,-
BRA-i/BRA Total	161/168 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1966
Tomt	2081.9 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

26 Egenerklæring

31 Tilstandsrapport

120 Energiattest

127 Nabolagsprofil

132 Boligkjøperforsikring

134 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 161 kvm
BRA - e: 7 kvm
BRA totalt: 168 kvm
TBA: 86 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 78 kvm.

1. etasje
BRA-i: 83 kvm.
BRA-e: 7 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
86 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2081.9 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet
Her bor du i rolige, landlige omgivelser med kort vei til lysløype og flotte turområder. Beliggenheten passer godt for både par og familier som setter pris på en aktiv hverdag og naturen tett på. Området har bussforbindelser, og nærmeste holdeplass ligger omtrent fire minutters gange fra boligen. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Coop Prix eller Joker, begge en kort kjøretur unna. Sørlandssenteret ligger omtrent ti minutter unna med bil og byr på et stort utvalg av butikker, spisesteder og aktiviteter for hele familien. Til Kvadraturen er det rundt 20 minutters kjøring. Her finner du et variert tilbud av butikker, restauranter, kaféer, kino og kulturopplevelser.

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

Bygningssakkyndig
Gøran Knutsen

Selger
Kjetil Juva

Innhold
1.Etasje: Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad og entré.

Kjeller: Gang, bod, bod 2, hobbyrom, vaskerom og bod.

Utvendig: Redskapsbod.

Verdt å merke seg:
- Kjøkken pusset opp i 2018
- Bad pusset opp i 2017
- Flere vinduer i hovedetasjen og ytterdør er skiftet
- Boligen ble malt utvendig i 2021
- Luft-til-luft-varmepumpe og peisovn i stuen
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse
- Bad med flislagt gulv og elektriske varmekabler
- God lagringsplass i kjelleren
- Ny utvendig bod i 2024 – ikke omsøkt
- Ny 63 A automatsikring på strøminntaket, med tanke på fremtidig elbillader

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I boligens 1. etasje er veggene rundt kjøkkenet fjernet, slik at kjøkken og stue nå har en åpen løsning. Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold. Endring fra boder til rom for varig opphold er søknadspliktig og må avklares med kommunen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.
Deler av terrassen er utvidet sammenlignet med opprinnelige tegninger. Redskapsbod ble oppført i 2024 og er ikke omsøkt.

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens konklusjon:

Enebolig – Byggeår: 1966

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass av nyere dato.
Det er malte trevinduer med 1-lags glass.
Det er malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Terrasse på understøttende konstruksjon.
Støpte trapper i betong.

INNVENDIG

Gulvet er belagt med laminat.
Gulvet i kjelleren er utført med laminat, teppe og betong.
Veggene er tapet og med panelplater. Himlingene er med trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt plate på mark.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er pipe i teglstein og peisovn.
Gulvet i kjeller har teppe og betong. Veggene er delvis innvendig utforet på grunnmur av betong/mur.
Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.
Ved søk etter fukt på synlig grunnmur er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
Det er en lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Det er registrert spor etter mus på kaldtloft.

VÅTROM

1. Etasje › Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010 i følge eier.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har tilnærmet flat utførelse mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med våtroms-/baderomsplater.
Det er plastsluk.
Det er innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjeller › Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår og har belegg på gulv og vegger av pusset grunnmur. I taket er det panel.
Rommet har ingen ventilasjon.
Rommet er innredet med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Overflater og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerstokk i vaskerom.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast påkoblet utvendig avløpsrør i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller totalrehabilitering er ukjent.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent.
Det er registrert utvendig fuktsikring/grunnmursplate langs deler av grunnmuren.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert med støpt plate.
Ved fremsiden/gårdsplass er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.
Deler av terrenget langs siden mot vei er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 og er fra byggeår.
Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.
Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er fra byggeår.
Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.
Det er septiktank i betong fra byggeår.
Oljetanken har ukjent type og er fra byggeår.

LOVLIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I boligens 1. etasje er veggene rundt kjøkkenet fjernet, slik at kjøkken og stue nå har en åpen løsning. Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold. Endring fra boder til rom for varig opphold er søknadspliktig og må avklares med kommunen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

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

Parkering
Parkering på egen tomt.

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.

Barnehager i nærområdet har opplyst at de for tiden har ledige plasser. Kontakt barnehagene direkte for nærmere informasjon.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Varmepumpe og vedovn.
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
G

Energifarge
Oransje

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 990 000

Kommunale avgifter
Kr 6 712

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Oppgitte kommunale avgifter er ikke inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.
Tømming av septiktank hvert annet år er inkludert i de kommunale avgiftene. Ved behov for hyppigere tømming må eier selv dekke kostnaden

Renovasjon kommer i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømming.

Eiendomsskatt
Kr 2 920

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 594 618

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 378 472

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi 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 100, bruksnummer 60 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
1967/8372-1/93 16.11.1967 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Grunndata

1961/501639-2/93 02.11.1961 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 100 BNR: 20

1980/4059-1/93 10.04.1980 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1001 GNR: 100 BNR: 112
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

2020/402301-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 100 BNR: 60

Servitutter:

1976/12358-1/93 22.10.1976 BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 100 BNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 100 BNR: 19
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger kun godkjente tegninger på huset datert 12/9-1966.
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I boligens 1. etasje er veggene rundt kjøkkenet fjernet, slik at kjøkken og stue nå har en åpen løsning. Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold. Endring fra boder til rom for varig opphold er søknadspliktig og må avklares med kommunen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.
Deler av terrassen er utvidet sammenlignet med opprinnelige tegninger. Boden ble oppført i 2024 og er ikke omsøkt.

Vei, vann og avløp

Privat vei og kloakk (Septiktank)
Offentlig vann.
Private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett.

Kjøper må påberegne at pålegg om tilkobling til offentlig avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette for dette.

Oljetanken er i følge eier ikke tilkoblet boligen og er sanert. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sanering.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR – spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Tiltak på eiendommen må være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Enkelte tiltak kan kreve søknad og eventuell dispensasjon.
Faresone høyspenningsanlegg. Aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Gul støysone.

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

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
90 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 080 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 90 540

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.
Provisjon:
kr. 42 000,- 1,40 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-
Tilretteleggingspakke kr. 17 900,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 93 053,-

Oppdragsansvarlig
Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
pr@exbo.no
Tlf: 915 69 841

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

Salgsoppgavedato
05.11.2026
























FRIENDS
The Television Series

























PLAN TEGNING



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



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260271

Selger 1 navn
Kjetil Juva

Gateadresse
Dønnestadveien 222

Poststed	Postnr
TVEIT	4658

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 7955974

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: 1001260271

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

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: Kommer av og til noen små svarte maur på våren som forsvinner ved bruk av maurmiddel. Det har vært mus på kaldloftet, men ikke inne i boligen.

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: Ekstra automatsikring i sikringsskap til vaskemaskin i kjeller. Ny automatsikring på 63A i strøminntak på loft for mulighet til el-billader

Arbeid utført av: Avitel

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 1001260271

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hele huset skrapt, grunnet og malt med Drygolin Extreme i 2021. 2 bord på et hjørne byttet ut. Ny bod satt opp i 2024.

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

Beskrivelse: Gjeldsheftelse slettes ved salg

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

Beskrivelse: Det er en "rundkjøring" ved postkassene ca. 50m fra innkjøring hvor eiendommen har "enerett" og som letter ut, og innkjøring på eiendommen

Document reference: 1001260271

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: 1001260271

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Juva	fbb0af5c4256c29cb4c9-63e0dc90a066900b255-5	05.11.2026 12:35:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260271

- 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
Dønnestadveien 222, 4658 TVEIT
KRISTIANSAND kommune
gnr. 100, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22549-1114 **Eiendomsverdi ref nr:** YV1032

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Knutsen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.
Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.
Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.

Rapportansvarlig

Gøran Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
gk@jatbygg.no
934 09 507

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass av nyere dato.
Det er malte trevinduer med 1-lags glass.
Det er malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Terrasse på understøttende konstruksjon.
Støpte trapper i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Gulvet i kjelleren er utført med laminat, teppe og betong.
Veggene er tapet og med panelplater. Himlingene er med trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt plate på mark.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er pipe i teglstein og peisovn.
Gulvet i kjeller har teppe og betong. Veggene er delvis innvendig utforet på grunnmur av betong/mur. Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.
Ved søk etter fukt på synlig grunnmur er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
Det er en lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Det er registrert spor etter mus på kaldtloft.

VÅTROM Gå til side

1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010 i følge eier.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har tilnærmet flat utførelse mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med våtroms-/baderomsplater.
Det er plastsluk.
Det er innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår og har belegg på gulv og vegger av pusset grunnmur. I taket er det panel.
Rommet har ingen ventilasjon.
Rommet er innredet med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerstokk i vaskerom.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast påkoblet utvendig avløpsrør i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller totalrehabilitering er ukjent.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er registrert utvendig fuktsikring/grunnmursplate langs deler av grunnmuren.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert med støpt plate.
Ved fremsiden/gårdsplass er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.
Deler av terrenget langs siden mot vei er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 og er fra byggeår.
Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.
Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er fra byggeår. Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.
Det er septiktank i betong fra byggeår.
Oljetanken har ukjent type og er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

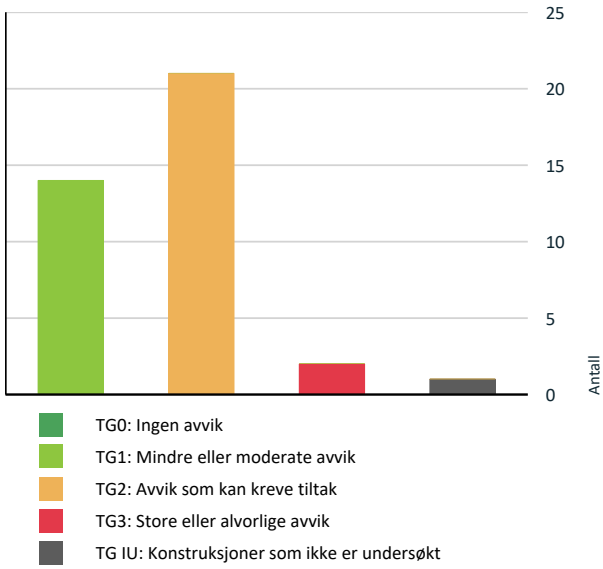
Enebolig

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

I boligens 1. etasje er veggene rundt kjøkkenet fjernet, slik at kjøkken og stue nå har en åpen løsning. Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold. Endring fra boder til rom for varig opphold er søknadspliktig og må avklares med kommunen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

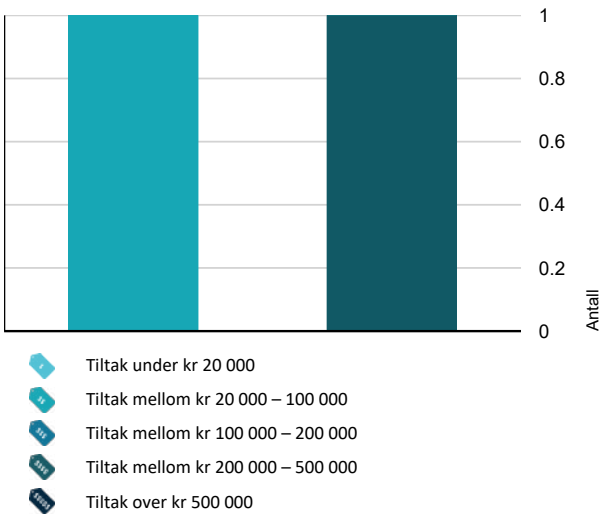
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 03.11.2026 Klokka 09.00
Det var sol og 3 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Oppdraget omfatter kun boligen.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** 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.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggemelding.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Begrenset tilgang til takflaten medfører at vurderingen av takets tilstand er basert på delvis inspeksjon. Eventuelle skader eller svakheter på takflaten kan derfor ikke utelukkes. Uoppdagede skader kan over tid føre til lekkasjer og fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon.

For en fullstendig vurdering av takets tilstand anbefales inspeksjon av takflaten under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt ved bruk av fagperson med nødvendig sikringsutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose og manglende renhold på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å rengjøre taktekkingen for mose, da mosevekst kan holde på fuktighet og redusere vannavrenningen mellom taksteinene. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og frostsprengning, samt redusere taksteinens levetid.

Anbefaler å spyle tekkingen og rense bort løv og rengjøre under nederste rad med takstein, dette for at vann som trenger gjennom ikke skal samle seg opp og renne inn i bygget, årlig kontroll (vask og fjerne løv) anbefales og vil forlenge levetiden betraktelig. . Det er registrert at undertakstekkingen ikke er ført helt ned til beslaget ved takrennen. Dette kan medføre at vann som kommer inn på undertaket, ikke ledes tilstrekkelig ut i takrennen, med risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen og eventuelt behov for utbedring.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

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

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


Nedløp tilkoblet nedgravde rør i bakken.


Manglende snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.
Det er kun gangbart gulv på deler av kaldtloftet, og vurderingene er derfor begrenset av dette. Det er registrert lufting av takkonstruksjonen i gesimser og friskluftsventiler i gavlvegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.

Det er registrert fuktmerker rundt pipe og luftelyre, sannsynligvis etter tidligere lekkasje. Det anbefales å isolere rundt luftekanaler for å unngå kondensering. Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, da spesielt ved mye nedbør og/eller snø.


Fuktmerker i undertak.


Ingen forhøyet verdi av fukt ved måling.





Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader. Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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

Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass av nyere dato.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justering og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

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

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Slitte overflater og begynnende råteskader kan føre til økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert funksjon og behov for utskifting av enkelte vinduer.

Lokale utbedringer av fuktskader og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Det må påregnes vedlikehold av vinduene og utskifting av enkelte vinduer der skadene er størst.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunnlag av observerte råteskader i flere av kjellervinduene.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av vinduer med råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Symptomer på innvendig kondensering.



Eldre vindu i stue.



Råteskadet vindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på understøttende konstruksjon.

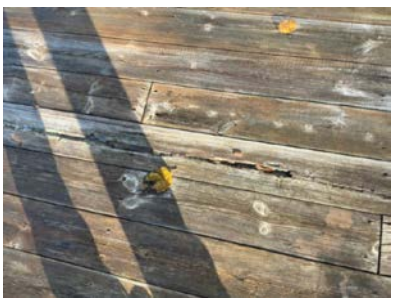
Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Ved fortsatt værbelastning og mangelfullt vedlikehold vil trevirket få redusert levetid, med økt risiko for oppsprekking, deformasjoner og etter hvert råteskader.
Terrassen bør rengjøres og vedlikeholdsbehandles. Skadde eller vesentlig deformerte bord bør skiftes. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig vedlikehold.





⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet i 1. etasje er belagt med laminat.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

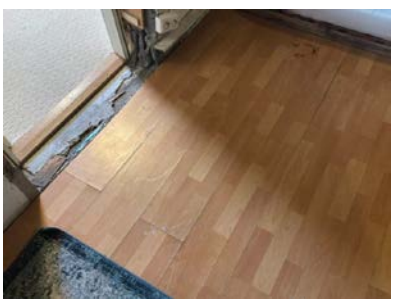
TG 2 Overflater - gulv - kjeller

Beskrivelse
Gulvet i kjelleren er utført med laminat, teppe og betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er registrert slitasje på flere overflater utover det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk. Enkelte rom har også uferdige overflater med behov for ferdigstillelse.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er tapet og med panelplater. Himlingene er med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere vegger i boligen som ikke er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes arbeid i forbindelse med ferdigstillelse av overflater.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt plate på mark.
Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.
De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.





Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre. Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og peisovn.

Vurdering av avvik:

• Pipe/skorstein er av eldre dato og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende brukstid

Konsekvens/tiltak

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og betong. Veggene er delvis innvendig utforet på grunnmur av betong/mur. Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold, og måleresultatet var 7.

Ved søk etter fukt på synlig grunnmur er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

Fuktighet i påforte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18/19 vektprosent og ned til under 6%.

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på innvendige vegger, med økende verdier mot gulvnivå. Det er også registrert kalkutslag flere steder. Kalkutslag oppstår når fukt transporterer salter gjennom murverket og er en indikasjon på fuktvandring i konstruksjonen. Ved vedvarende fuktbelastning kan det over tid oppstå skader på overflater.

Grunnmuren er utforet og isolert fra innsiden, uten utvendig isolering. Denne løsningen er fuktteknisk mindre gunstig, da grunnmuren blir kaldere og risikoen for fuktbelastning i den innvendige konstruksjonen øker. Utvendig isolering av grunnmuren vil redusere risikoen for kondens og fuktskader i den utforede veggen.





Forhøyet fuktverdi.



Kalkutslag på vegger.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

• Mangler belistning rundt dør til soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Dører må listes for å lukke avviket.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Det er registrert spor etter mus i form av avføring på loftet. Det ble ikke observert mus eller annen aktivitet under befaringen. Det anbefales å kontrollere konstruksjonen for mulige inngangspunkter og etablere nødvendig musesikring for å redusere risikoen for videre inntrenging.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010 i følge eier.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

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. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstiller ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det må foretas lokal utbedring.

Det er registrert at våtromsplatene mangler sillikonfuge mellom bunnen og aluminiumsprofil i underkant. Sillikonfugen bidrar til å beskytte platekanten mot fuktopptak og gir en tett avslutning mot aluminiumsprofilen. Manglende fuge kan øke risikoen for at fukt trenger inn i platekanten, noe som over tid kan føre til oppfukting og redusert levetid på konstruksjonen. Dette avviker fra anbefalt utførelse.

I forhold til vindu i våtsone benyttes det i dag tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



Manglende sillikonfuge.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har tilnærmet flat utførelse mot sluk. Det er registrert oppkant med fliser på vegger, men ukjent om det er oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes

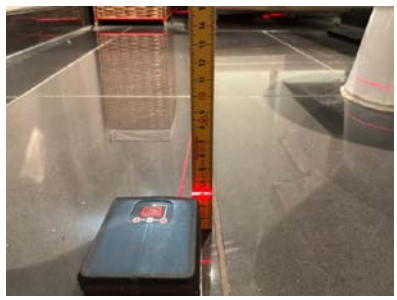
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig oppkant på tettesjiktet ved døren. Dersom oppkant mangler, vil dette være et avvik fra TEK17 og øke risikoen for at lekkasjevann renner ut av rommet og medfører fuktskader. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere og utbedre dersom oppkant mangler.

Det er også registrert bom under enkelte fliser med sprekker i fugene. Forholdet kan utvikle seg videre og føre til at fliser løsner. Utbedring anbefales for å begrense videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport





Sprekker i flisfuge.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med våtroms-/baderomsplater. Membran i våtsoner har ukjent utførelse. Ettersom membranen er skjult bak overflater, kan den ikke kontrolleres ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder, utførelsesperiode og observerte forhold. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Ytterligere undersøkelser anbefales. Må sees i sammenheng med "overflater gulv" - og usikkerhet rundt oppkant ved dør.

Tilstandsrapport

På grunn av rommets utforming er det begrenset tilgang til inspeksjon og rengjøring av sluket. For å komme til sluket må dusjkabinett heves/demonteres eller demontere servant. Begrenset tilkomst vanskeliggjør jevnlig kontroll og rengjøring, noe som øker risikoen for tilstopping og at eventuelle feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide. Ved fremtidig renovering anbefales det å etablere en løsning som gir enklere tilgang til sluket for kontroll og vedlikehold.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og har belegg på gulv og vegger av pusset grunnmur. I taket er det panel.
Rommet har ingen ventilasjon.
Rommet er innredet med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er registrert løstliggende belegg på gulvet med flere hull og utett overgang med sluk.

Det er ikke registrert godkjent tettesjikt på overflater i våtsoner. Risikoen for fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Vaskerommet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Veggene rundt vaskerommet består av mur-/betongkonstruksjoner, og det har derfor ikke vært mulig å utføre hulltaking for fuktundersøkelse. Tilstanden i konstruksjonene har dermed ikke kunnet undersøkes nærmere, og eventuell skjult fuktpåvirkning eller skader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad IU er satt på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking. Det er ved fuktsøk registrert økende fukt mot sluken. Må sees i sammenheng med at våtrommet må totalrenoveres.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerstokk i vaskerom.
Ved renovering av vaskerom anbefales det etablering av tett rørskap og dreneringsrør ut i rom med sluk.



TG 2 Innvendige avløpsrør

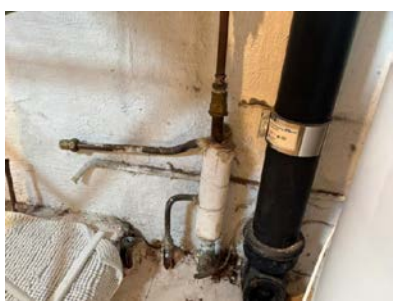
Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast påkoblet utvendig avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å undersøke årsak til lukt og utbedre feil i avløpsanlegget, som manglende vannlås eller utilstrekkelig lufting.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende eller utilstrekkelig lufting av avløpsanlegget kan medføre trykkforandringer i rørsystemet, redusert avløpsfunksjon og utsuging av vann i vannlåser, med risiko for lukt fra avløpsanlegget. Det bør etableres lufting ført til det fri, alternativt må det dokumenteres at eksisterende løsning gir tilfredsstillende funksjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Normalt vedlikehold og service i henhold til produsentens anbefalinger må påregnes.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller totalrehabilitering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert utvendig fuktsikring/grunnmursplate langs deler av grunnmuren. Utførelsen fremstår stedvis mangelfull og ufullstendig, med synlige avslutninger og partier hvor fuktsikringen ikke fremstår tilfredsstillende beskyttet eller avsluttet. Terreng og vegetasjon ligger tett inntil grunnmuren. Det er registrert fuktighet/fuktpåvirkning i kjeller. Dreneringens og fuktsikringens øvrige utførelse og tilstand er skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Registrert fuktighet på murvegger i kjeller viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Mangelfull drenering eller utvendig fuktsikring kan over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner, med risiko for skader og mikrobiell vekst i fuktømfintlige materialer.

Det anbefales nærmere kontroll av drenering, terrengforhold og utvendig fuktsikring. Synlige mangler ved grunnmursplaten bør utbedres og avsluttes fagmessig. På bakgrunn av registrert fuktighet i kjeller må tiltak på drenering og fuktsikring påregnes dersom nærmere undersøkelser viser utilstrekkelig funksjon. Det anbefales å gjøre tiltak på utvendig fuktsikring, dette for å unngå ytterligere fukt med dertil skader. Ved ny fuktsikring bør også murene isolere på utsiden slik at fare for kondens på innsiden av veggene minimeres.



Ingen utvendig fuktsikring av grunnmur er observert mot hage.



Utvendig fuktsikring mot gårdsplass.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert med støpt plate.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ved fremsiden/gårdsplass er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.
Deler av terrenget langs siden mot vei er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Dette gir mindre gunstige avrenningsforhold og kan føre til at overflatevann blir stående inntil bygget eller belaster grunnmur og drenering ved kraftig nedbør og snøsmelting. Terrengjustering anbefales for å sikre bedre avrenning bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Terreng med fall mot bygget eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot kjellervegger. Dette kan over tid bidra til fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, særlig dersom drenering og fuktsikring har høy alder eller redusert funksjon.

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i innvendige vegger mot terreng.

Terrenget rundt boligen bør justeres slik at overvann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å etablere fall fra grunnmur og ut fra bygget der dette ikke er tilstrekkelig i dag.
Ved fremtidige arbeider med drenering eller utvendig fuktsikring bør terrengfall og overflatehåndtering av vann forbedres for å redusere fuktbelastningen mot bygget.



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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 og er fra byggeår. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er fra byggeår. Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Dette gir økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.

Eldre stikkledninger kan over tid få slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon som følge av materialnedbrytning, bevegelser i grunnen eller avleiringer i rørene. Da ledningene ligger nedgravd kan eventuelle skader eller lekkasjer utvikle seg over tid før de oppdages. Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken har ukjent type og er fra byggeår. Oljetanken er i følge eier ikke tilkoblet boligen og er sanert. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sanering.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

Eldre oljetanker og tilhørende rørinstallasjoner kan over tid være utsatt for korrosjon og materialnedbrytning. Dersom det oppstår hull eller lekkasje fra tank eller rørsystem, kan olje trenge ut i bygningskonstruksjoner og omkringliggende grunnmasser. En slik forurensning kan være vanskelig å avgrense og kan medføre behov for omfattende undersøkelser, fjerning av forurensede masser og bygningsmaterialer samt sanering.
Kostnadene ved en eventuell oljelekkasje kan derfor bli betydelige. Risikoen er vanskelig å fastslå når tankens alder, materiale og tilstand er ukjent.

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.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

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

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

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

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

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

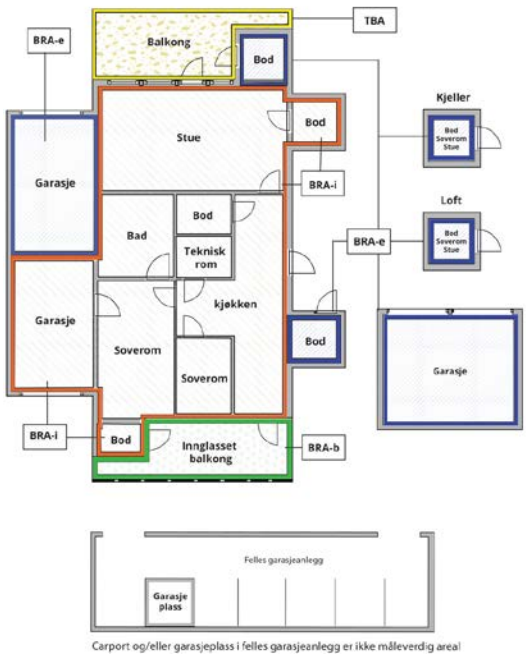
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	83	7		90	86
Kjeller	78			78	
SUM	**161**	**7**			**86**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, entré	Redskapsbod	
Kjeller	Gang, bod, bod 2, hobbyrom, vaskerom, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I boligens 1. etasje er veggene rundt kjøkkenet fjernet, slik at kjøkken og stue nå har en åpen løsning. Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold. Endring fra boder til rom for varig opphold er søknadspliktig og må avklares med kommunen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Kjetil Juva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	100	60		0	2081.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dønnestadveien 222

Hjemmelshaver
Juva Kjetil

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.11.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.11.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Byggesak	15.09.1966		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 brannteknisk 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 fem 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.»*

15. sept. 1966

451/66 - EM/rh

Firma Drangsholt & Sællmann
Skippergt. 49
Kristiansand S.

Gnr. 100 bnr. 60 - enebolig for Øyvind Urdalen

Deres anmeldelse av 13/5 1966 ble behandlet av bygningsrådet i møte den 12.9 1966 sak nr. 506.

Det ble fattet følgende vedtak:

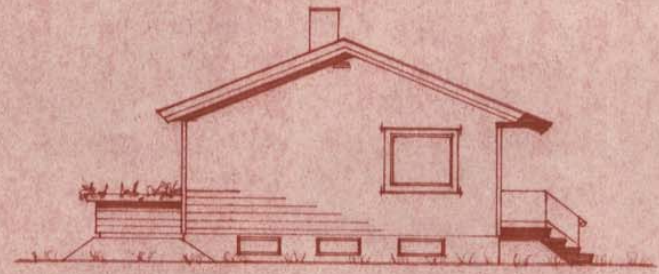
"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:
Det avgis tinglyst erklæring om å delta økonomisk i utbygging av vei-, vann- og kloakkanlegg på like linje med andre tomteeiere i strøket når dette blir krevet.
Spillvannet tillates ledet i lukket ledning via septiktank til synkekum med spredegrøfter i frostfri dybde.
Det tas forbehold om å påby ordningen endret hvis det skulle oppstå hygieniske misligheter.
o.a. Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav.
Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet.
Røykpipe må utføres forskriftsmessig og anordning for feiing av pipe godkjennes av feiervesenet på forhånd.
Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser skal godkjennes av helserådet.
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarhavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningsråd

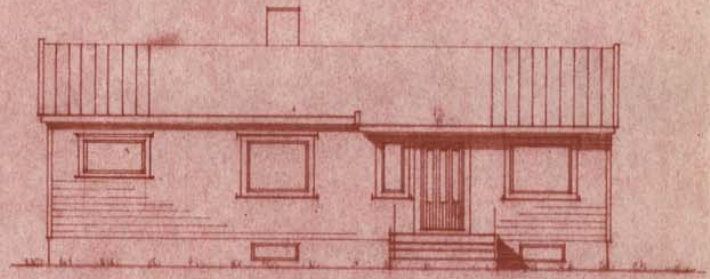
Gjenpart: ingeniørvesenet
helserådet



FASADE MOT-



FASADE MOT-



FASADE MOT-



FASADE MOT-

Godkjent 12/9 1966 av
Kristiansand Bygningsråd
På visse vilkår

MOTTATT
12. MAI 1966
BYGNINGSRÅD
457/66

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller
gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.

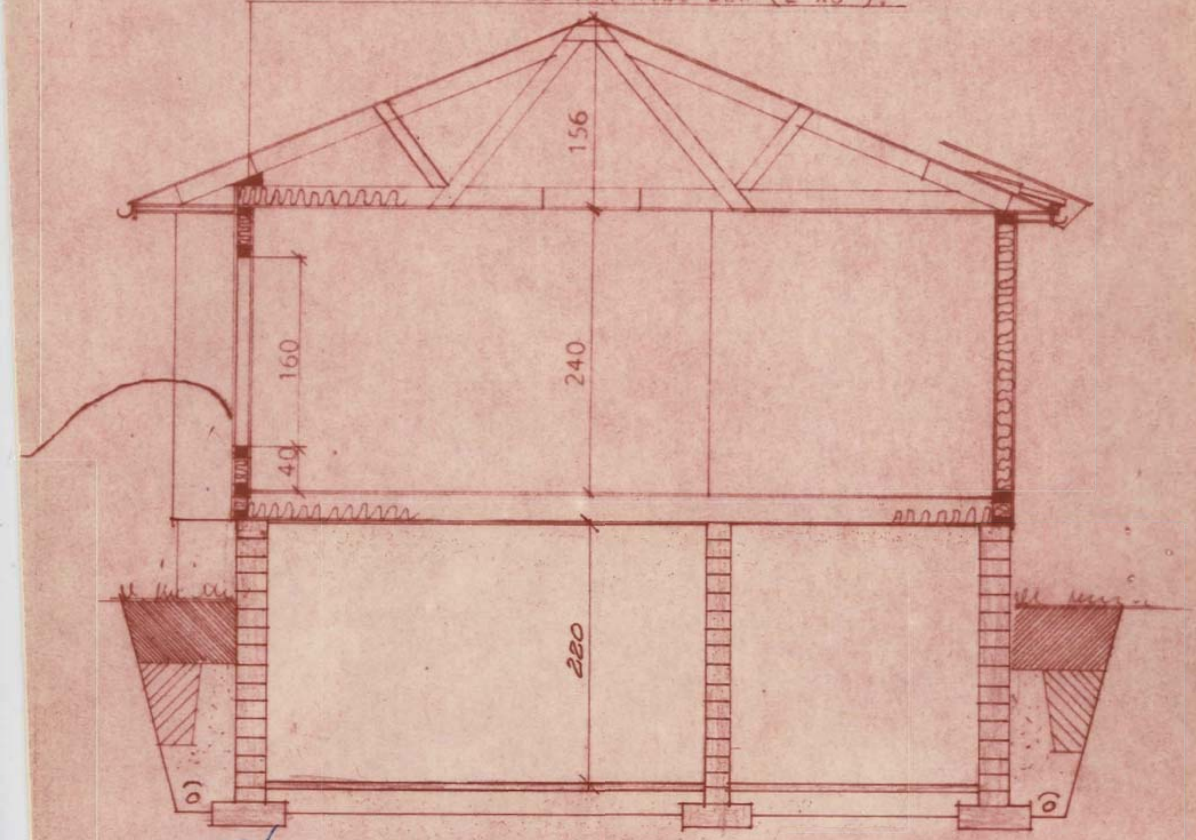
Neslandsvatn Sagbruk
Byggningsavdelingen
v/ Neslandsvatn

K+
2002

BYGGHERRE: Øyvind Urdalen ENEBOLIG. GR. FL.: 87 m² LEIEAREAL: 89 m² DATO: 6/4 66
BYGGEKOMM.: SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR KORR.: MÅL: 1:20

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

OVER TERRASSE SETTES INN KILE DER (2"x8").



Godkjent 12/9 1966 av
Kristiansand Bygningsråd
På visse vilkår

SNITT A-A.

MOTTATT
12. MAI 1966

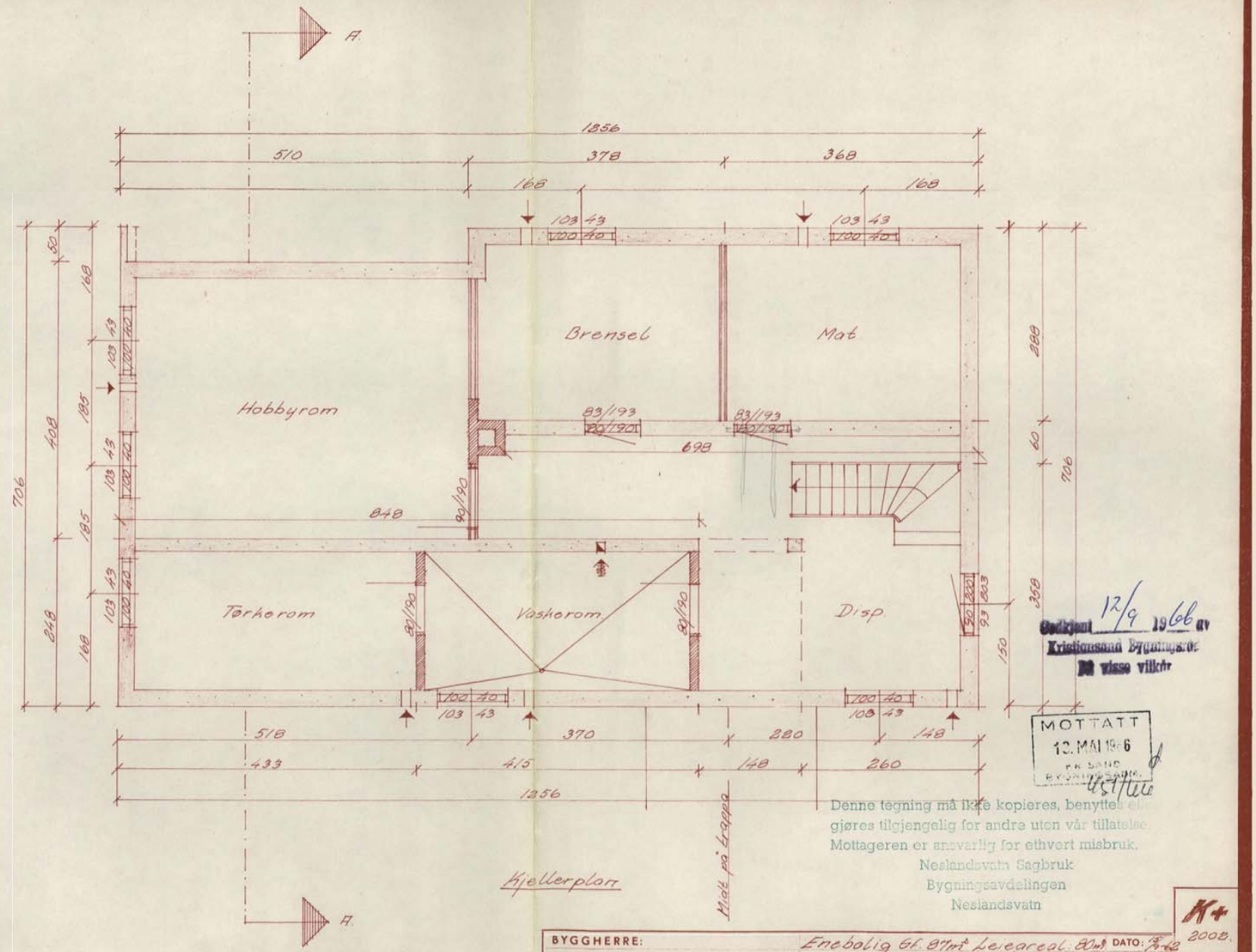
DET FYLLES INNTIL MUREN MED ET MINST 20 CM. LAG GRUS ELLER STØPESAND. FYLLINGEN KAN EVENTUELT UTFØRES TØRR MED EN LEM EL.L. SOM TREKKES OPP ETTER HVERT SOM DET FYLLES.

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes
gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Sagbruk
Bygningsavdelingen
Neslandsvatn

K+

BYGGHERRE:	ENEBOLIG GR.FL. 87m², LEIEAREAL 80	DATO: 13/4 62 2002
BYGGEKOMM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 23/4 63 MÅL: 1:50

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



Godkjent 12/9 1966 av
Kristiansand Bygningsråd
På visse vilkår

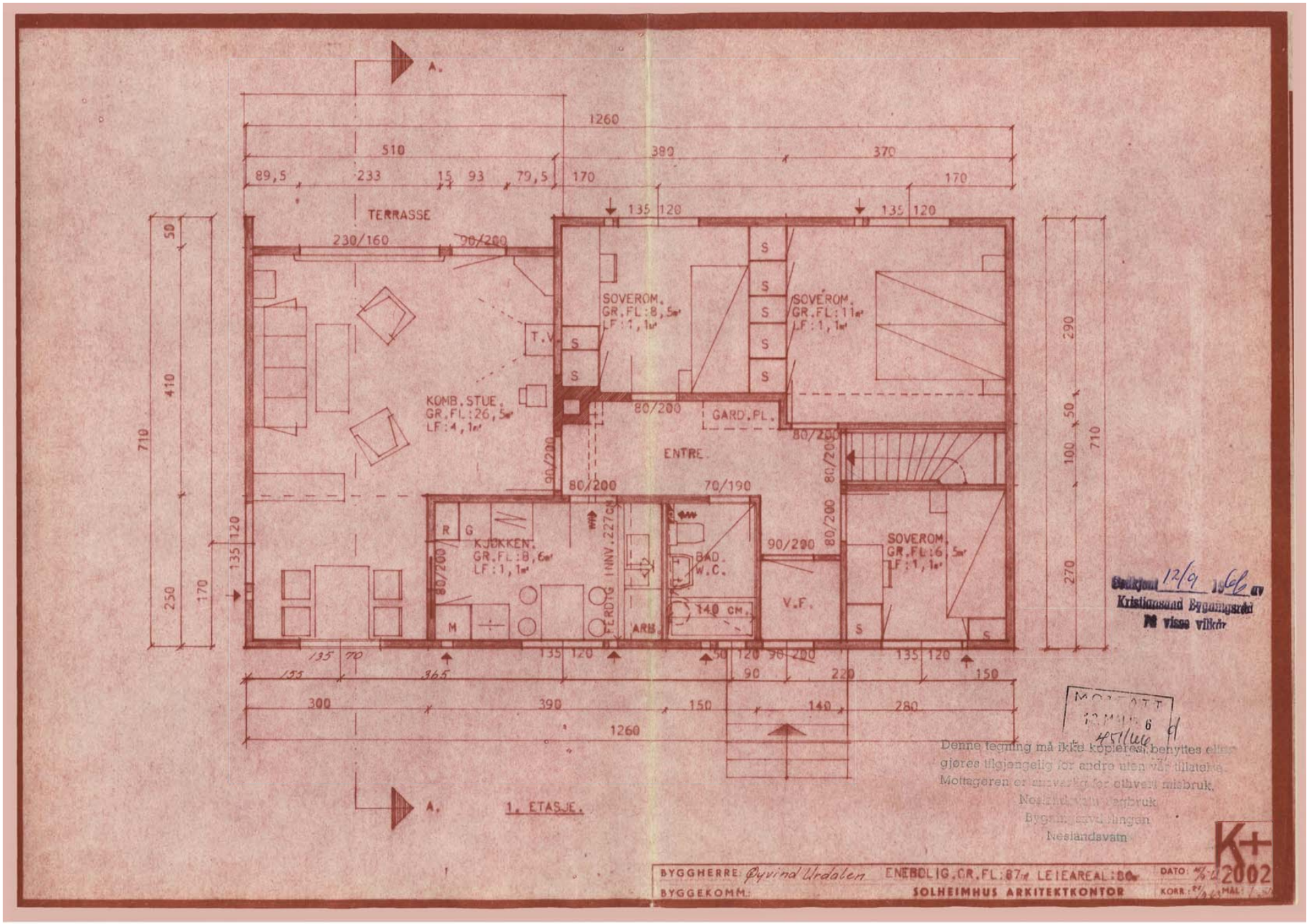
MOTTATT
13. MAI 1966
FR SAND
BYGNINGSRÅD

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Sagbruk
Bygningsavdelingen
Neslandsvatn

BYGGHERRE: Enebolig Gf. 87m² Leieareal: 80m² DATO: 13.4.66
BYGGEKOMM.: SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR KORR. 8/7-66 MÅL: 1:50

2002.

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



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

Dansk Scanning A/S

Jan Arild Damgård
Dønnestad
4740 TVEIT

441/82 OT/rh 4. juni 1982

GNR. 100 BNR. 60 - OPPFØRELSE AV GARASJE

Deres søknad mottatt 30.3.82 godkjennes på følgende vilkår:

Intet arbeid får igangsettes på tomta før det foreligger godkjente avkjørselsforhold fra Vegsjefen i Vest-Agder.

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen når byggherren har rekvirert utstikking.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm^2 pr. m^2 golvflate. Friskluft-inntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Gebyr kr.195.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 76883

Forøvrig må alt arbeide utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskriftenes kap. 38.

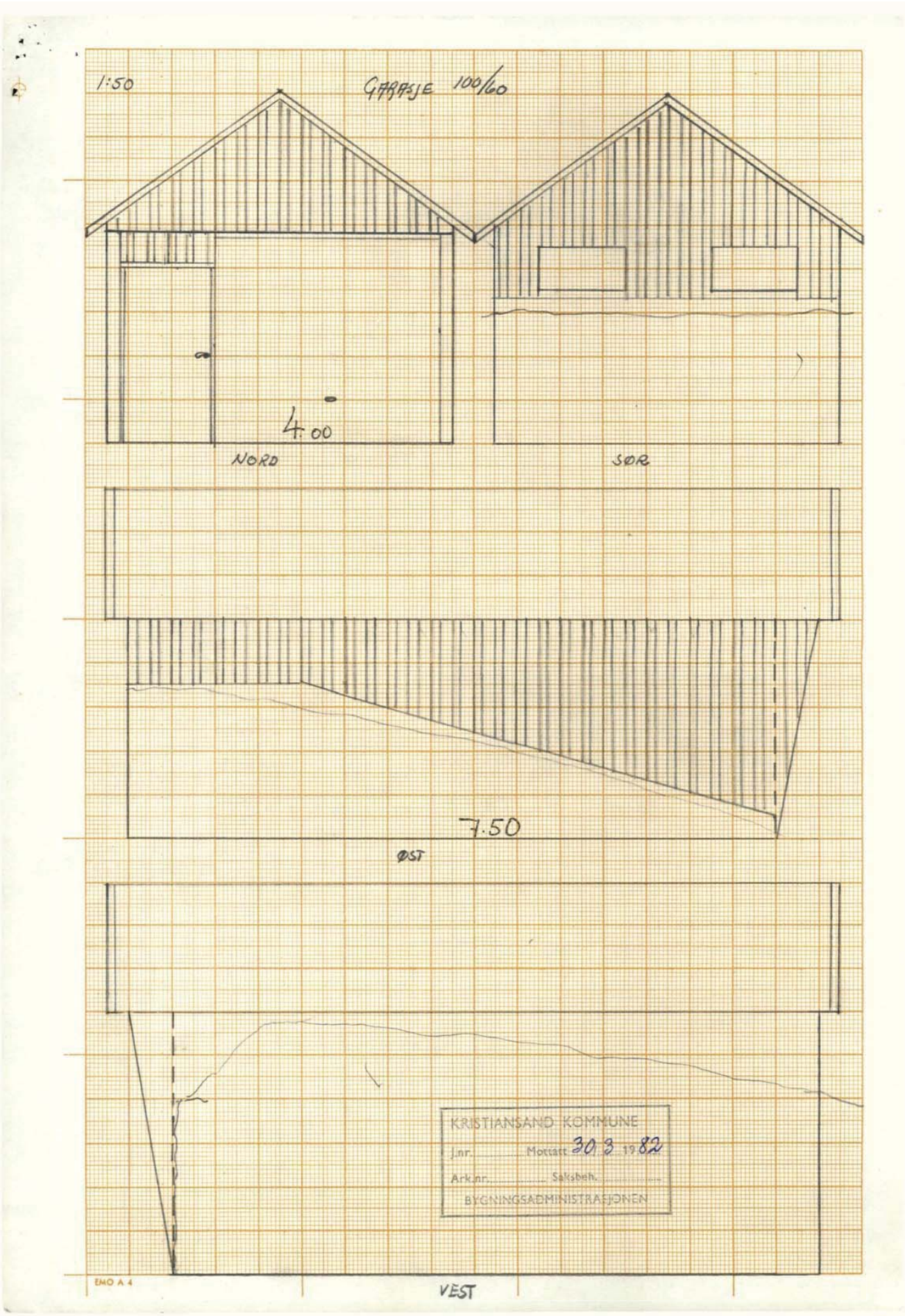
Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Etter fullmakt
P. Dalen
P. Dalen

O.Thorsland

Vedlegg

Gjenpart: Vegsjefen i Vest-Agder m/situasjonskart

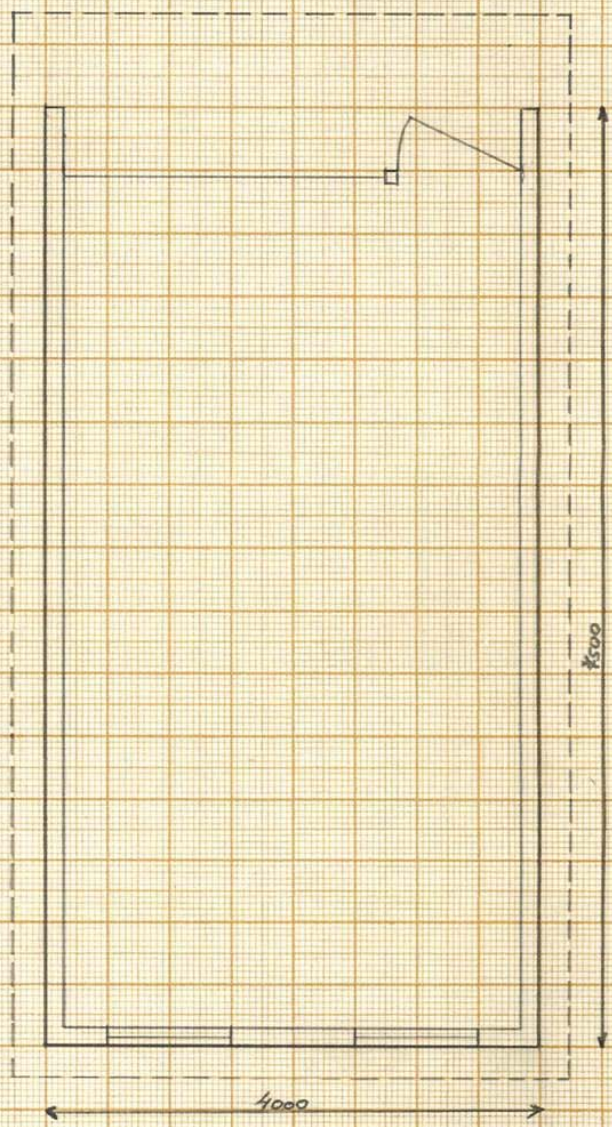


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

1:50

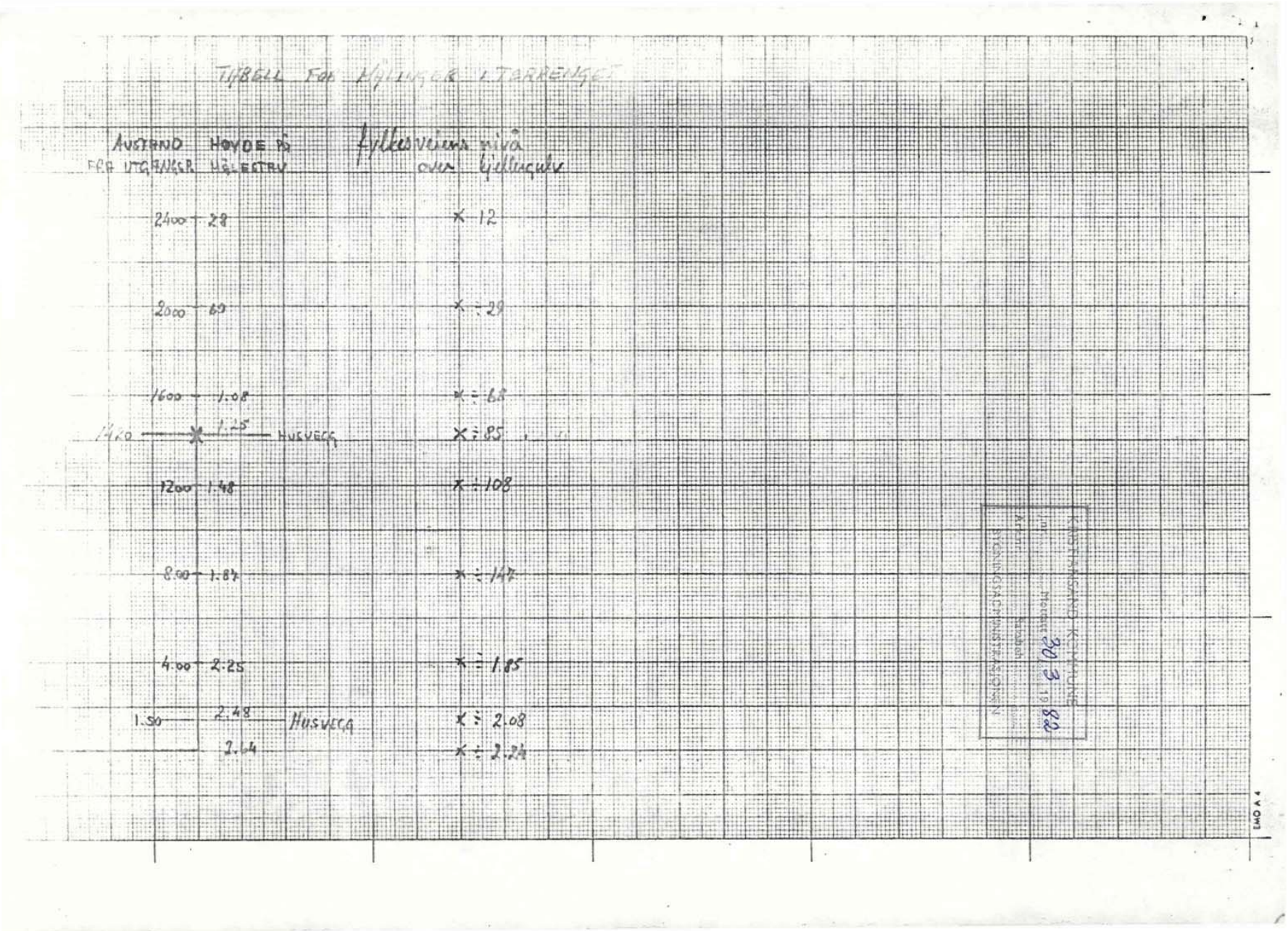
Gjerde 100/60

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr. ..... Mottatt 30/3 1982
Ark.nr. ..... Saksbeh. .....
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

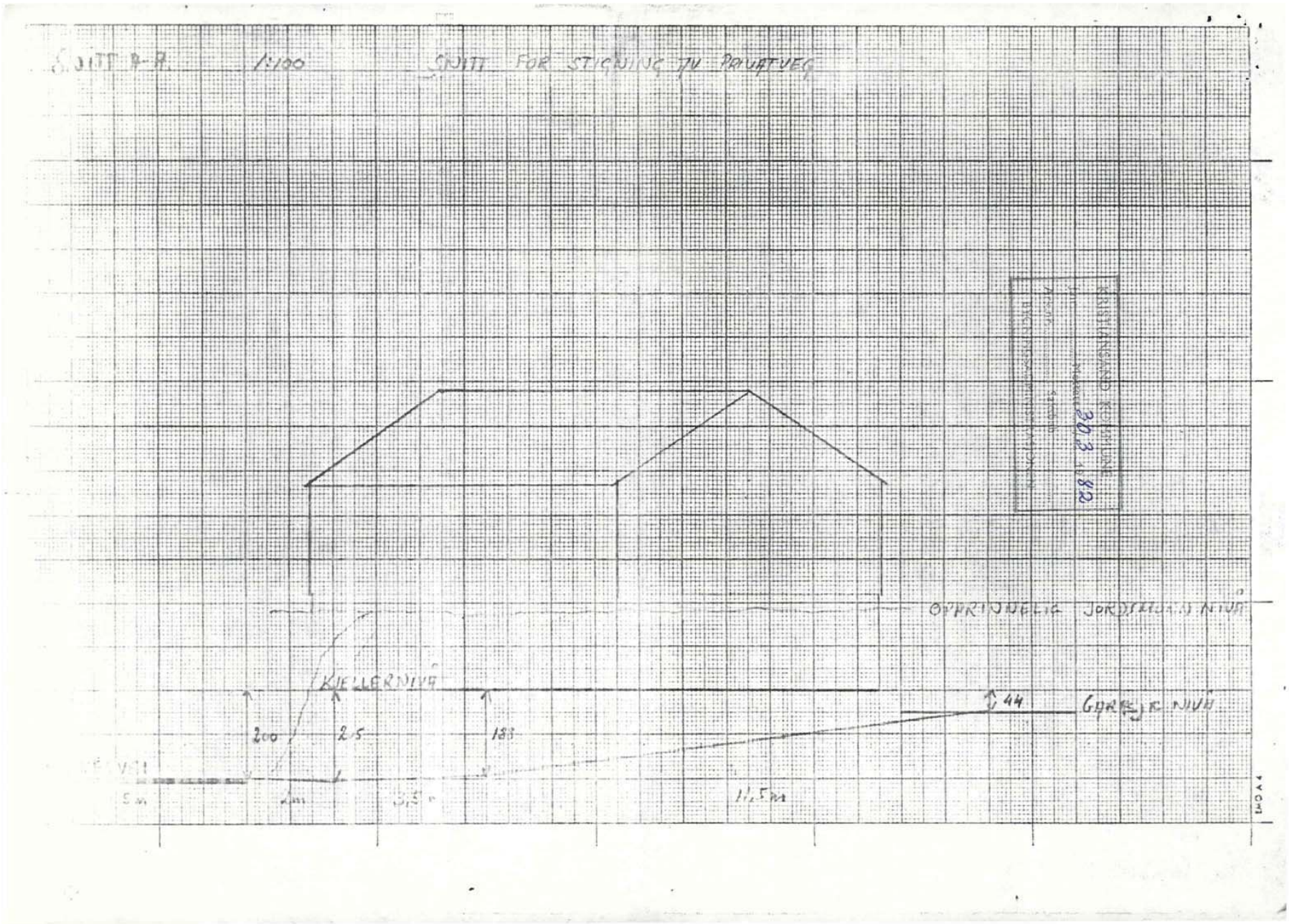


EMO A 4

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

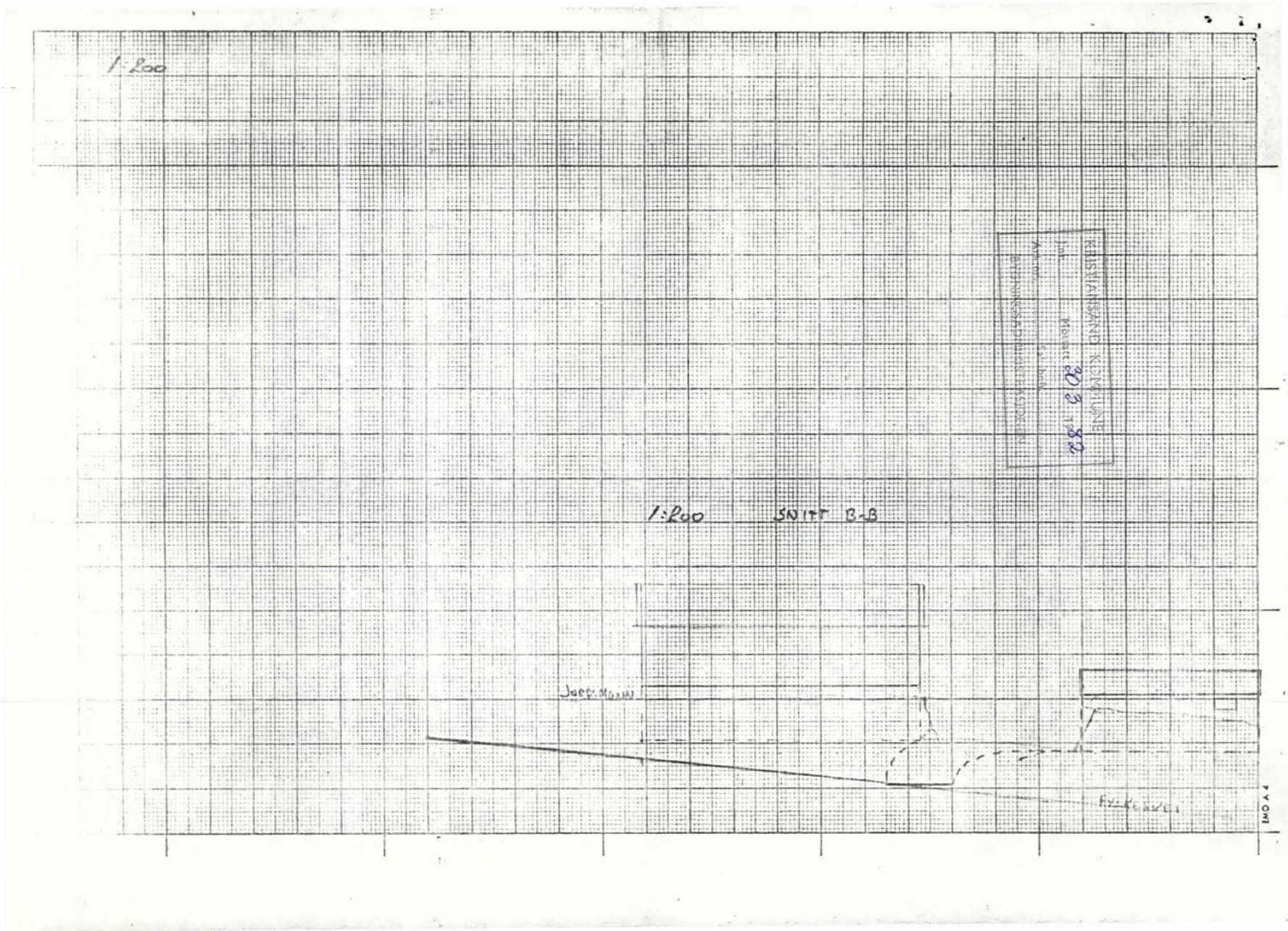


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

Dansk Scanning A/S



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

Dansk Scanning A/S

Dønnestad 28.09.05.

Kristiansand Kommune,
Ingeniørvesenet v/Stølen,
Serviceboks 417,
4604 Kristiansand.

KRISTIANSAND KOMMUNE
Fellesarkivet teknisk sektor
Saksnr.: 200506705 Dok.nr.: 13
Kontor/saksbeh.: ING V
29 SEPT. 2005
Arkivkode: M20
Unntatt off. l.h.t.:
Jnr.enh.: Tekn Ark.del: 5KK

Vedlakt følger liste over tidligere abonenter til Dønnestad Vannverk, som nå er tilkoblet Kristiansand Kommunale Vannverk. Tilkoblingen ble foretatt i tiden 22.08.05. - 15.09.05.
Vedlakt følger også anmodning om utbetaling av det kommunale tilskuddet til hovedvannledningen.

Med hilsen

Bjarne Dønnestad

Dønnestad 28.09.05.

Kristiansand Kommune,
Ingeniørvesenet v/Stølen,
Serviceboks 417,
4604 Kristiansand.

Vi anmoder om å få utbetalt det kommunale tilskuddet til hovedvannledningen, tilsvarende tilknytnings-gebyrene fra abonentene. J.f.r. vedtak i Byutviklings-styret, datert 06.03.03. Brev fra vann og avløps-avdelingen v/Mustafa Dumpor datert 25.05.04. Og fra vann og avløpsavdelingen v/byingeniør K.Kristensen og Nils Johann Stølen datert 27.08.04.
Tilknyttingen til Kristiansand Kommunale Vannverk var ferdig 15.09.05.
Tilskuddet kan innbetales til Dønnestad Vannverks konto 0535 09 90242.Kasserer Kent Johnsen, Dønnestadveien 233, 4658 Tveit.

For Dønnestad Vannverk

Bjarne Dønnestad

Bjarne Dønnestad
Dønnestadveien 126,
4658 Tveit.

Liste over eiere av boliger tilkoblet Kristiansand Kommunale Vannverk.

Navn og adresse.	Boliger Dønnestadveien nr.
Karen og Torbjørn Dønnestad, Dønnestadveien 138, 4658 Tveit.	101-131-138-157
Jean Tellefsen, Dønnestadveien 111, 4658 Tveit.	111
Harald Søbye, Dønnestadveien 115, 4658 Tveit.	115
Arne Dønnestad, Dønnestadveien 84, 4658 Tveit.	123
Tellef Dønnestad, Dønnestadveien 126, 4658 Tveit.	125-126
Hans A. Gundersen, Dønnestadveien 132, 4658 Tveit.	132
Per Nielsen, Dønnestadveien 139, 4658 Tveit.	139
Synnøve Jacobsen, Klappane 2, 4617 Kristiansand.	144
Asbjørn Bakken, Ingridsvei 3, 4633 Kristiansand.	151
Dønnestad Grendehus v/Tom Otto Kjevik, Dønnestadveien 160, 4658 Tveit.	155
Karl J. Moen, Dønnestadveien 152, 4658 Tveit.	150-152
Tom Otto Kjevik, Dønnestadveien 160	160
Arild Kristensen, Dønnestadveien 161, 4658 Tveit.	161
Kjell Kristensen, Dønnestadveien 162, 4658 Tveit.	162
Ragnhild kristensen, Dønnestadveien 168, 4658 Tveit.	168
Astrid Følstad, Topdalsveien 246, 4658 Tveit.	172
Torbjørn Buestad, Dønnestadveien 173, 4658 Tveit.	173
Gudmund Berås, Dønnestadveien 176, 4658 Tveit.	176

Liste over eiere av boliger tilkoblet Kristiansand Kommunale Vannverk.

Navn og adresse.	Boliger Dønnestadveien nr.
Stein Vidar Haugen, Dønnestadveien 177, 4658 Tveit.	177
Tor Karstein Buestad, Dønnestadveien 184, 4658 Tveit	184
Arild Berås, Dønnestadveien 180, 4658 Tveit.	180
Osmund Dønnestad, Dønnestadveien 192, 4658 Tveit.	188-192
Kristen Kristensen, Dønnestadveien 191, 4658 Tveit.	191
Agnar Kristensen, Dønnestadveien 195, 4658 Tveit.	195
Dag Kr. Skjerve, Dønnestadveien 198, 4658 Tveit.	198
Bjarne Gundersen, Dønnestadveien 204, 4658 Tveit.	204
Thorbjørn Martinsen, Dønnestadveien 206, 4658 Tveit.	206
Knut Øslebø, Dønnestadveien 208, 4658 Tveit.	208
Håkon Martinsen, Dønnestadveien 221, 4658 Tveit.	221
Leif H. Martinsen, Dønnestadveien 221, 4658 Tveit.	221
Jørn Colban, Dønnestadveien 220, 4658 Tveit.	220
Rune Moen, Dønnestadveien 222, 4658 Tveit.	222
Sverre Larsen, Dønnestadveien 224, 4658 Tveit.	224
Øyvind Urdalen, Dønnestadveien 229, 4658 Tveit.	227-229
Kent Johnson, Dønnestadveien 233, 4658 Tveit.	233
Roy Dale, Dønnestadveien 237, 4658 Tveit.	237
Torfinn Petersen, Dønnestadveien 239, 4658 Tveit.	239

KRISTIANSAND KOMMUNE — TEKNISK SEKTOR - INGENIØRVESENET

Registreringsskjema for rør- og sanitæranlegg

Eiendom/ byggested	Adresse: DØNNESTADVEIEN 222	Gnr.: 100	Bnr.: 60	
Tiltaks-haver	Navn: RUNE MOEN			
	Adresse:	Postnr./-sted: 4658 TVEIT		
Foretak	Navn: TOM TVEDT			
	Adresse: TOPDALSVEIEN 173	Postnr./-sted:		
	Org.nr.: 969951819	E-post:	Telefon: 92092400	Telefaks: 38063795

☐ Søknadspliktig tiltak ☐ Bolig ☐ Industribygg ☐ Forretning / Kontorbygg
☐ Ikke søknadspliktig tiltak ☐ Annen bygning

Tiltakets art: ☐ Nybygg ☐ Rehabilitering Vanninstall. ☒ utv. ☐ innv. Avløpsinstall. ☐ utv. ☐ innv.
☐ Ombygging / tilbygg ☐ Privat renseanlegg ☐ Annet

Stikkledninger	Type	Dimensjon	Tilknytningspkt. gate, vei	Komm. ledn.	Dim.	Type	Utlagt stikk	Dim.
Stikkledn. vann				X	110	PVC		
Stikkledn. kloakk								
Stikkledn. overvann								

Tilkobles privat røranlegg ☐ Ja ☐ Nei — Legges røranlegg på annen eiendom ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja. Er nødvendig rettighet på annen eiendom(er) tinglyst? ☐ Ja ☐ Nei

Utvendige installasjoner	Type	Dimensjon	Innvendige installasjoner					
Slamutskiller			Wc		Gulvsluk		V.v. bereder	
Olje / bensinutskiller			Badekar		Skyllekar		Vannmåler	
Fettutskiller			Dusj		Vaskemaskin		Reduksjonsventil	
Stake / spylekum			Servant		Oppvaskmaskin		Oppvaksbenk	
Overvanns- / drensk.kum			Kuplingskran		Brannkran			
Pumpekum								

KRISTIANSAND KOMMUNE
Fellesarkivet teknisk sektor
Saksnr.: 200596705 Dok.nr.: 6
Kontor/saksbeh.: NGV
- 7 SEPT. 2005
Arkivkode: M20
Unntatt off. l.h.t.:
Jnr.enh.: Tekn Ark.del: SKK

Vannmåler arbeider
☐ Ny målerstand ..... Dim. ..... Type ..... Dato .....
☐ Eks. målerstand ..... Dim. ..... Type ..... Dato .....
Ved nymontering må plassering vises på egen tegning.

Andre opplysninger om arbeidet:
Gjelder påkobling til ny kommunal vannledning
Påkobling til eks. felles privat vannledning
foretatt i kum ved Dønnestadveien 220

Vedlegg: Avsavg X 1/8-05

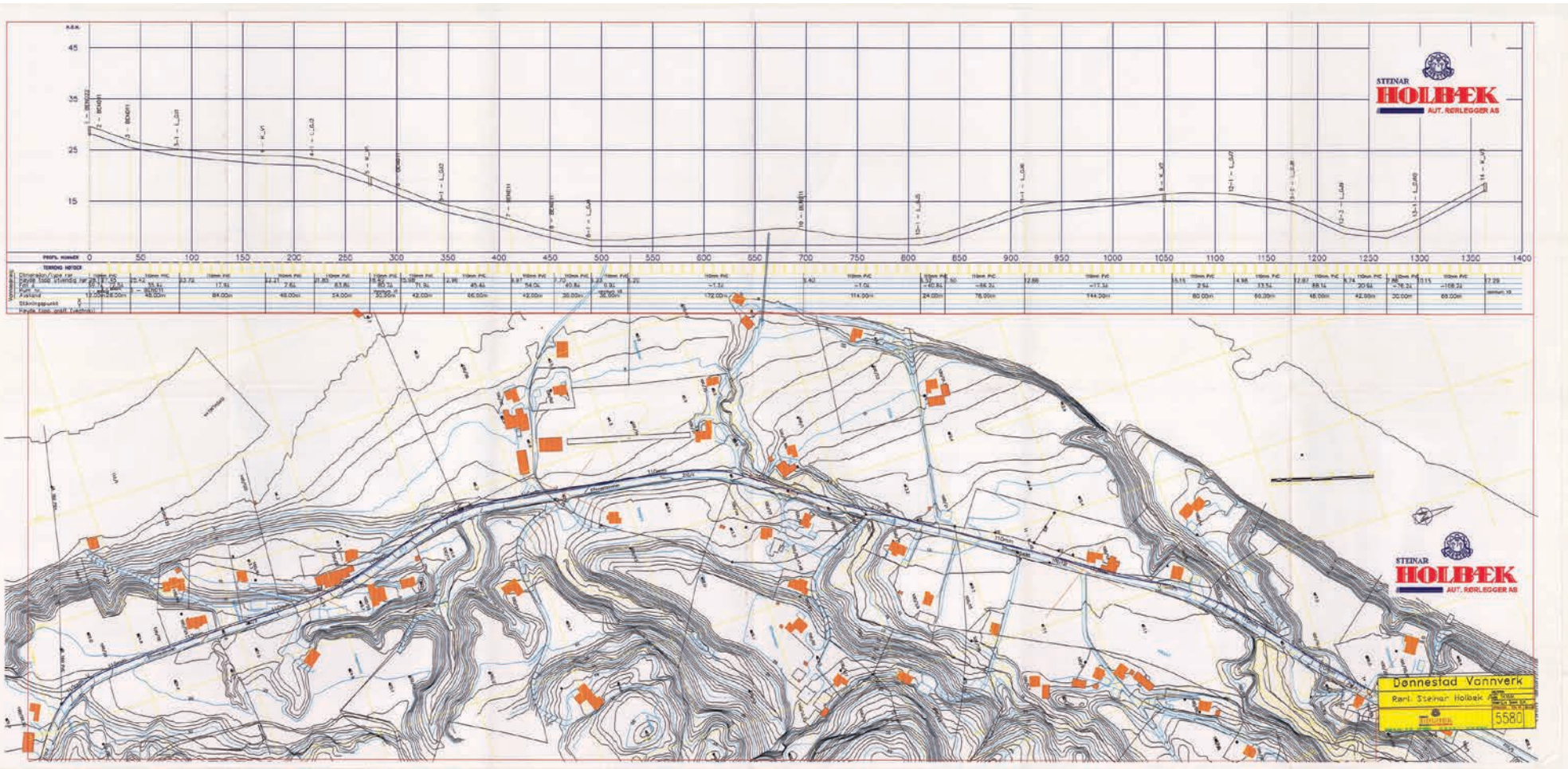
Avgifter Tilknytningsavgift ☒ Vann ☐ Kloakk Dato: 8/8-05 Vannmålernr.

Erklæring og underskrift Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

AUTORISERT RØRLEGGERFORRETNING
TOM TVEDT
RØRLEGGEREN I TVEIT
Topdalsveien 173 4658 Tveit Tlf. 38 06 33 90
Org. 969 951 819 mva.

Foretakets underskrift | Navn med blokkbokstaver: TOM TVEDT | Dato: 2/8-05

TVEDT TRYKKERI


STEINAR
HOLBÆK
AUT. RØRLEGGER AS
Dønnestad Vannverk
Rørl. Steinar Holbæk AS
5580

TEKNISK
By- og samfunnsenheten

KRISTIANSAND KOMMUNE

MOEN CHRIS RUNE
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Saksnr: 201608457

DØNNESTADVEIEN 222 - 100/60 - Varsel om kontroll av avløpsanlegg.

Kristiansand kommune ved By- og samfunnsenheten har satt i gang et prosjekt for befaring og registrering av alle mindre avløpsrenseanlegg og private brønner i kommunen. Det er totalt ca. 1500 mindre avløpsanlegg som i løpet av en 2-3 års periode vil bli undersøkt. Ditt anlegg er et av ca. 600 anlegg som vil bli undersøkt i år.

Befaringen av anleggene vil foregå mellom 15.06.2016 og 15.08.2016 og vil bli utført av studenter fra Norges Miljø- og Biovitenskaplige Universitet (NMBU) på Ås, som er ansatt som sommervikarer hos oss i kommunen. De skal registrere hvilken type avløpsanlegg som er anlagt på eiendommene slik at kommunen kan oppdatere sine lister. De har id-kort fra kommunen og vil være kledd i kommunens arbeidstøy. Se bilder av studenter nedenfor.

Vi ber om at alle eiere gjør anleggene tilgjengelige for befaring, men det er ikke nødvendig å være tilstede. Nedgravde kumlokk må graves frem og overfylte eller tildekte kumlokk må gjøres tilgjengelige. Det kan bli mye og høy vegetasjon utover sommeren. Det henstilles derfor til at anleggseiere med renseanlegg som har beliggenhet i områder der vegetasjonen ikke holdes nede, merker av anleggsområdet ved å slå ned en høy staur eller lignende ved en eller flere av kummene. Dette for at de som gjennomfører befaring på eiendommen skal kunne finne kummene lettere. Etter vi har vært på befaring legger vi igjen en lapp i postkassen din slik at du vet at vi har vært der.

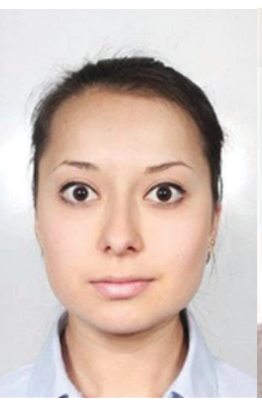
Tilsynet er hjemlet i forurensningsforskriftens kapittel 12-2 som sier at kommunen er forurensningsmyndighet og fører tilsyn med at bestemmelsene- og vedtak etter lovverket overholdes.

Har du spørsmål rundt dette, kan du kontakte By- og samfunnsenheten v/ Marianne Bliksås på e-post marianne.bliksaas@kristiansand.kommune.no eller mobil 41628584, eller Alena Bohackova på e-post alena.bohackova@kristiansand.kommune.no eller mobil 97 56 28 42. Status på anlegget vil bli mulig å innhente fra september 2016.

Med hilsen

Kristiansand kommune v/ By- og samfunnsenheten.


Ole Bendik Lilleby


Oleksandra Shelestina


Muhammad Abbas


Karoline Hildre Spilling

Kristiansand kommune

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann- og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjern.

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes?
- Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses.
- Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

- Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.
- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad

Kristiansand kommune

Hva betyr dette for deg?

Har du din egen private drikkevannskilde det ingen godkjenningsplikt, men det er viktig med god kvalitet på drikkevannet. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Alle eiendommer med innlagt vann og som ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett, må ha et godkjent renseanlegg med utslippstillatelse. Det kan innebære en betydelig kostnad på lik linje med andre store investeringer i bygninger på eiendommen.

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes?
- Hva er det lov å slippe ut?
- Be om kopi av utslippstillatelsen og sett deg inn i denne
- Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annen manns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks. hyppig tømming eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for renseanlegget på eiendommen.

Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Hva betyr dette for deg?

Utslipp av avløpsvann er forbudt uten en særskilt tillatelse. Du må derfor sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse. Uten formell tillatelse er anlegget ulovlig etablert. Det *kan* være etablert før det var krav om utslippstillatelse (før 1972). Det er eieren av det private avløpsanlegget som er ansvarlig for at anlegget fungerer tilfredsstillende og i henhold til dagens lover og regler (2007). Det å ha en utslippstillatelse er derfor et stort ansvar. Anleggseieren er selv ansvarlig for forurensningen fra utslippet og må passe på at anlegget fungerer som det skal og innenfor den rammen som er gitt i tillatelsen.

Vi anbefaler at du tar en titt på Norsk Vann sine artikler: «Viktig informasjon til alle som eier et avløpsanlegg» og «Hva er avløpsvann og renseanlegg. Hvorfor trenger vi det?»

Kristiansand kommune

Hva sier loven om drikkevannskilder?

- *Plan- og bygningsloven § 27-1*
  Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Hva sier loven om avløpsanlegg?

- *Plan- og bygningsloven § 27-2*
  Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.
- *Forurensningsloven § 7*
  Det er ikke lov å forurense.
- *Forurensningsforskriften kapittel 12*
  Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Kristiansand kommune har også noen lokale krav (*Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende i Kristiansand, Vennesla, Iveland og Birkenes kommuner).*

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløps løsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Kostnader

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg kan være kostbart. Det kan fort koste flere hundre tusen. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid.

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Oppgradering av vann- og avløpsanlegg

Sjekk om det ligger en tinglyst heftelse på eiendommen om tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp. Eller et krav om utskiftning/oppgradering av privat vann- og avløpsløsning ved salg.

Aktuelle nettsider

- FHI: Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter
- NGU: Grunnvann
- Avlop.no: Informasjon om avløpsanlegg
- Norsk Vann: De små utslippene, også kalt spredt avløp
- Kristiansand kommune: Private renseanlegg

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

JUVA KJETIL
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Fakturanr.	501172997
Kundenr.	4031254
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	**20.11.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04031254500000227**
Fakturabeløp NOK	**2609,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 100/60/0/0/1 - DØNNESTADVEIEN 222
Eier JUVA KJETIL

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225	112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	119,92	1/1	011025-311025	119,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	119,92	1/1	011125-301125	119,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	119,92	1/1	011225-311225	119,92	15%
ABONNEMENTSGEBYR SLAMTØMMING, 15% MVA *1*	1,00	stk	69,60	1/1	011025-311025	69,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR SLAMTØMMING, 15% MVA *1*	1,00	stk	69,60	1/1	011125-301125	69,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR SLAMTØMMING, 15% MVA *1*	1,00	stk	69,60	1/1	011225-311225	69,60	15%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3, 15% *1*	1,00	stk	78,30	1/1	011025-311025	78,30	15%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3, 15% *1*	1,00	stk	78,30	1/1	011125-301125	78,30	15%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3, 15% *1*	1,00	stk	78,30	1/1	011225-311225	78,30	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1453200,00	kr	2,01	1/1	011025-311225	730,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04031254 AvtaleGiroreferanse 04031254500000227

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

JUVA KJETIL
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Fakturanr.	501172997
Kundenr.	4031254
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	**20.11.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04031254500000227**
Fakturabeløp NOK	**2609,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Eiendom 100/60/0/0/1 - DØNNESTADVEIEN 222
Eier JUVA KJETIL

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	344,00	1/1	010925	344,00	
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP *1*	1,00	stk	75,00	1/1	011025-311025	75,00	
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP *1*	1,00	stk	75,00	1/1	011125-301125	75,00	
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP *1*	1,00	stk	75,00	1/1	011225-311225	75,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1139,67, MVA: 170,97

Netto	**2438,67**
MVA	**170,97**
Øreavrunding	**-0,64**
Å betale NOK	**2609,00**

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04031254 AvtaleGiroreferanse 04031254500000227

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

JUVA KJETIL
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Fakturanr.	501123769
Kundenr.	4031254
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	**20.08.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04031254500000219**
Fakturabeløp NOK	**2265,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 100/60/0/0/1 - DØNNESTADVEIEN 222
Eier JUVA KJETIL

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925	112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	119,92	1/1	010725-310725	119,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	119,92	1/1	010825-310825	119,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	119,92	1/1	010925-300925	119,92	15%
ABONNEMENTSGEBYR SLAMTØMMING, 15% MVA *1*	1,00	stk	69,60	1/1	010725-310725	69,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR SLAMTØMMING, 15% MVA *1*	1,00	stk	69,60	1/1	010825-310825	69,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR SLAMTØMMING, 15% MVA *1*	1,00	stk	69,60	1/1	010925-300925	69,60	15%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3, 15% *1*	1,00	stk	78,30	1/1	010725-310725	78,30	15%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3, 15% *1*	1,00	stk	78,30	1/1	010825-310825	78,30	15%
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3, 15% *1*	1,00	stk	78,30	1/1	010925-300925	78,30	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1453200,00	kr	2,01	1/1	010725-300925	730,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04031254 AvtaleGiroreferanse 04031254500000219

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

JUVA KJETIL
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Fakturanr.	501123769
Kundenr.	4031254
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	**20.08.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04031254500000219**
Fakturabeløp NOK	**2265,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	

Eiendom 100/60/0/0/1 - DØNNESTADVEIEN 222
Eier JUVA KJETIL

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP	1,00	stk	75,00	1/1	010725-310725	75,00	
1							
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP	1,00	stk	75,00	1/1	010825-310825	75,00	
1							
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP	1,00	stk	75,00	1/1	010925-300925	75,00	
1							

Grunnlag MVA middel sats: 1139,67, MVA: 170,97

Netto	**2094,67**
MVA	**170,97**
Øreavrunding	**-0,64**
Å betale NOK	**2265,00**

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04031254 AvtaleGiroreferanse 04031254500000219

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

JUVA KJETIL
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Fakturanr.	501073813
Kundenr.	4031254
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	**20.05.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04031254500000201**
Fakturabeløp NOK	**2379,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	

Eiendom 100/60/0/0/1 - DØNNESTADVEIEN 222
Eier JUVA KJETIL

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625	112,07	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	119,92	1/1	010425-300425	119,92	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	119,92	1/1	010525-310525	119,92	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	119,92	1/1	010625-300625	119,92	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG	1,00	stk	69,60	1/1	010425-300425	69,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG	1,00	stk	69,60	1/1	010525-310525	69,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG	1,00	stk	69,60	1/1	010625-300625	69,60	25%
1							
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3	1,00	stk	78,30	1/1	010425-300425	78,30	25%
1							
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3	1,00	stk	78,30	1/1	010525-310525	78,30	25%
1							
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3	1,00	stk	78,30	1/1	010625-300625	78,30	25%
1							
EIENDOMSSKATT BOLIG	1453200,00	kr	2,01	1/1	010425-300625	730,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04031254 AvtaleGiroreferanse 04031254500000201

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

JUVA KJETIL
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Fakturanr.	501073813
Kundenr.	4031254
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	**20.05.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04031254500000201**
Fakturabeløp NOK	**2379,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	

Eiendom 100/60/0/0/1 - DØNNESTADVEIEN 222
Eier JUVA KJETIL

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP *1*	1,00	stk	75,00	1/1	010425-300425	75,00	
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP *1*	1,00	stk	75,00	1/1	010525-310525	75,00	
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP *1*	1,00	stk	75,00	1/1	010625-300625	75,00	

Netto	**2094,67**
MVA	**284,94**
Øreavrunding	**-0,61**
Å betale NOK	**2379,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1139,67, MVA: 284,94

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04031254 AvtaleGiroreferanse 04031254500000201

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

JUVA KJETIL
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Fakturanr.	501024650
Kundenr.	4031254
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	**21.03.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04031254500000193**
Fakturabeløp NOK	**2379,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	
Termin	01 01.01.25-31.03.25

Eiendom 100/60/0/0/1 - DØNNESTADVEIEN 222
Eier JUVA KJETIL

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325	112,07	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	119,92	1/1	010125-310125	119,92	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	119,92	1/1	010225-280225	119,92	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	119,92	1/1	010325-310325	119,92	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG	1,00	stk	69,60	1/1	010125-310125	69,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG	1,00	stk	69,60	1/1	010225-280225	69,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR PRIVATE ANLEGG	1,00	stk	69,60	1/1	010325-310325	69,60	25%
1							
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3	1,00	stk	78,30	1/1	010125-310125	78,30	25%
1							
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3	1,00	stk	78,30	1/1	010225-280225	78,30	25%
1							
SLAMAVSKILLER ANNET HVERT ÅR <=3 M3	1,00	stk	78,30	1/1	010325-310325	78,30	25%
1							
EIENDOMSSKATT BOLIG	1453200,00	kr	2,01	1/1	010125-310325	730,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04031254 AvtaleGiroreferanse 04031254500000193

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

JUVA KJETIL
DØNNESTADVEIEN 222
4658 TVEIT

Fakturanr.	501024650
Kundenr.	4031254
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	**21.03.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04031254500000193**
Fakturabeløp NOK	**2379,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Eiendom 100/60/0/0/1 - DØNNESTADVEIEN 222
Eier JUVA KJETIL

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP	1,00	stk	75,00	1/1	010125-310125	75,00	
1							
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP	1,00	stk	75,00	1/1	010225-280225	75,00	
1							
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØP	1,00	stk	75,00	1/1	010325-310325	75,00	
1							

Netto	**2094,67**
MVA	**284,94**
Øreavrunding	**-0,61**
Å betale NOK	**2379,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1139,67, MVA: 284,94

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04031254 AvtaleGiroreferanse 04031254500000193

ambita

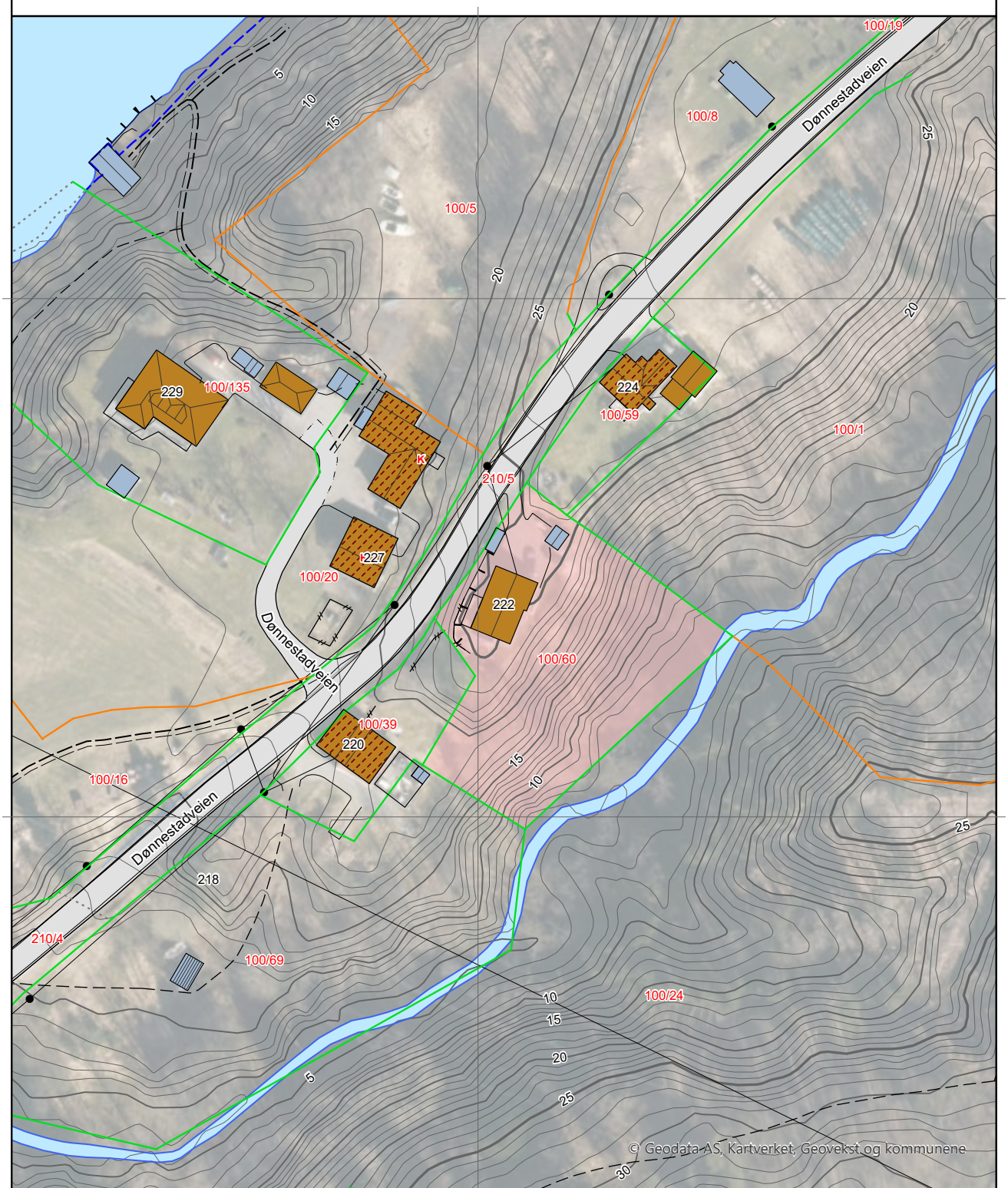
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/100/60/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

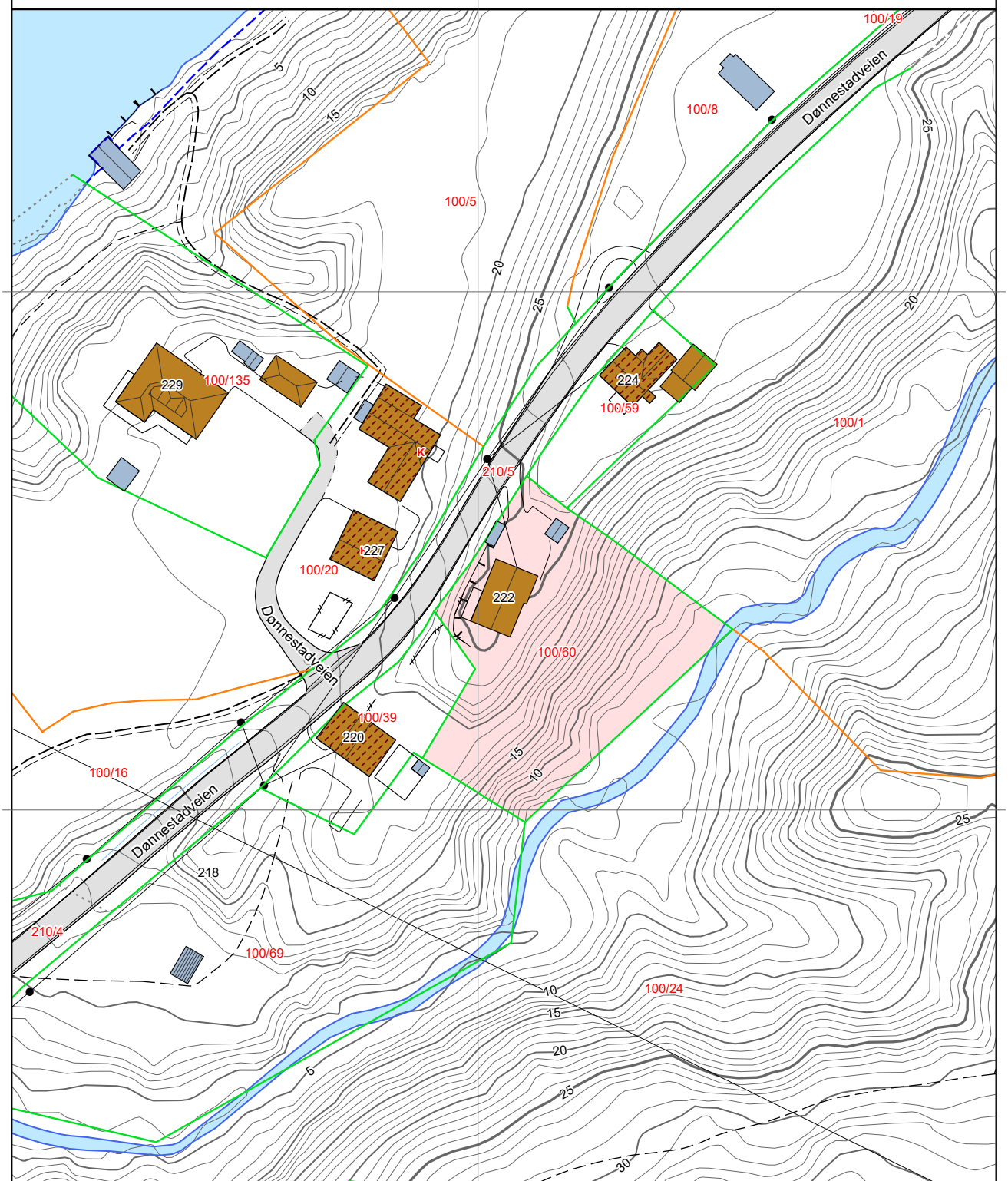
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/100/60/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 02.11.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp — Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 100 **Bruksnr.:** 60
Adresse: Dønnestadveien 222, 4658 TVEIT
Referanse: 1001260271

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar
Privat VA

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Resultat etter brannforebyggende tiltak

09.08.2024

Til JUVA KJETIL, JUVA ANNE

Gjelder Dønnestadveien 222-H0101

Ref. saksnr: 2024/18680

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 02.11.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 100 **Bruksnr.:** 60
Adresse: Dønnestadveien 222, 4658 TVEIT
Referanse: 1001260271

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNFR - spredt bolig, fritid og næringsbebyggelse

Kommentar
Faresone høyspenningsanlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 100, Bruksnr 60	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Dønnestadveien 222, gatenr 20047 4658 Tveit	**Grunnkrets:**	1603	Dønnestad
		Valgkrets:	10	Tveit
Oppdatert:	22.11.2019	**Kirkesogn:**	5010401	Tveit
		Tettsted:	4007	Tveit

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Eikelund	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.11.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 081,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/100/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.04.1980	Avgiver	4204/100/60	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1001/100/111	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.04.1980	Avgiver	4204/100/60	-44,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1001/100/112	44,0
Skylddeling	Forretning:	02.11.1961	Avgiver	4204/100/20	-2 127,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/100/60	2 127,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dønnestadveien 222	Bolig	151,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	87,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	151,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	151,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1967
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168343515			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		73,0		73,0			
H01	1	78,0		78,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

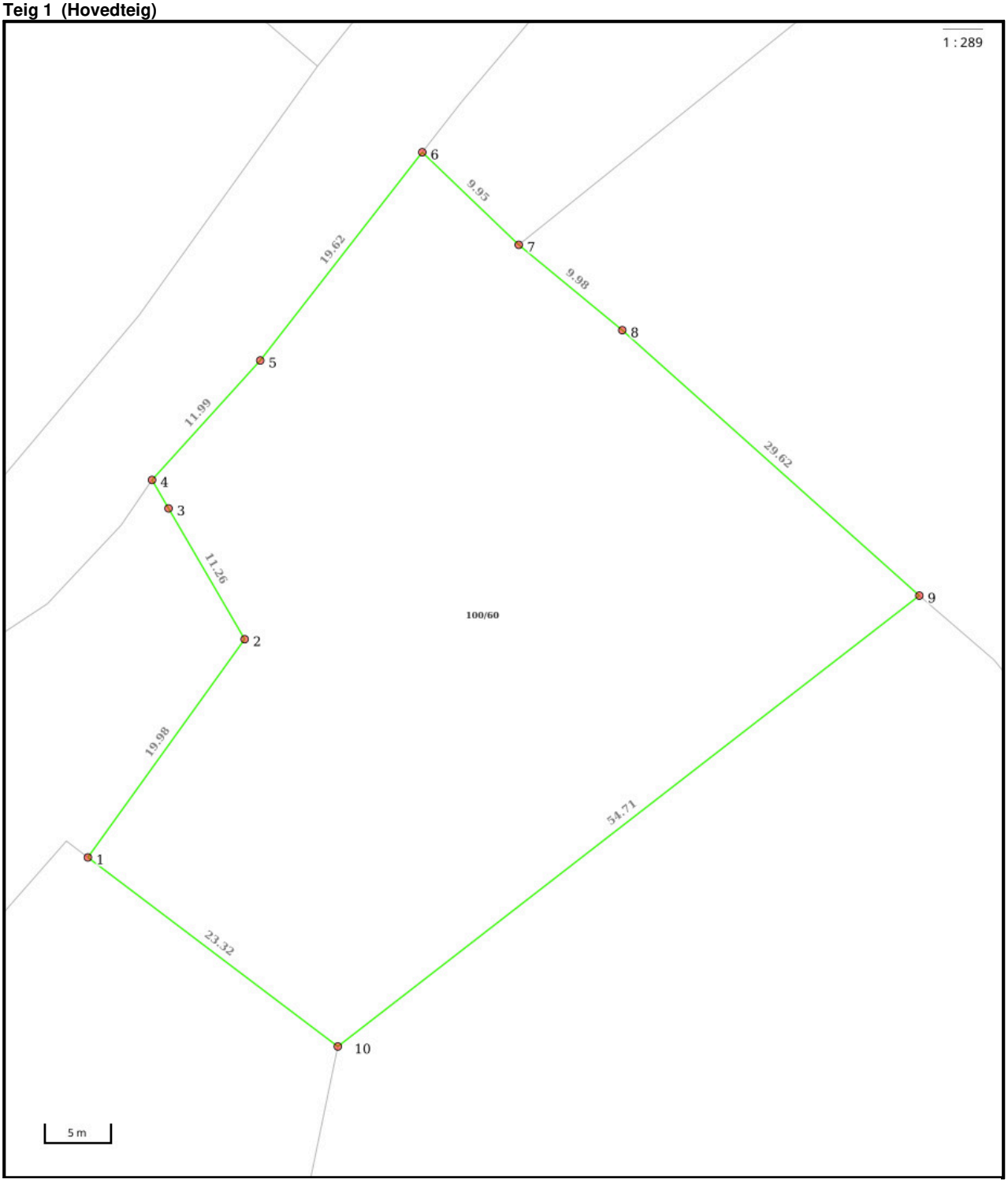


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 081,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 454 210,00	448 589,28	19,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
2	6 454 227,20	448 599,45	11,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
3	6 454 236,39	448 592,95	2,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
4	6 454 238,38	448 591,54	11,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 454 247,95	448 598,76	19,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
6	6 454 264,45	448 609,38	9,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
7	6 454 258,23	448 617,14	9,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
8	6 454 252,59	448 625,37	29,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
9	6 454 234,89	448 649,12	54,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
10	6 454 197,64	448 609,05	23,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Odlasg. kr. 2750.- Kjøb. samt.

GUSTAV J. SÆDBERG
Statsaut. Eiendomsmegler
MARKENS GT. 4 b — TLF.: 26 105 - 29 053

Tinglysingskopi

KJØPEKONTRAKT
for fast eiendom

§ 1.

Undertegnede Herr Øyvind Urdalen pnr.220943-[redacted] (selger)

selger herved til

Herr Erling Snemyr pnr.2[redacted] (kjøper)

sin eiendom:

Enebolig "Eikelund" gnr.100 bnr.60
Tveit, Kristiansand S.

KRISTIANSAND BYRETT
Ds 12358 22.10 76

for en omforenet sum av

kr. 220.000.- kroner tohundredeogtyvetusen 00/100

§ 2.

KJØPESUMMEN avgjøres på følgende måte:

A) Kjøperen overtar som personlig debitor følgende på eiendommen hvilende pantegjeld:

1.pr.pantelån til Den Norske Stats Husbank ca. kr. 44.550.-
under forutsetning av at Den Norske Stats Husbank kr.
godkjenner dette. kr.
kr.
kr.

B) Kjøperen utsteder pantobligasjon i eiendommen til selgeren kr.

Obligasjonen skal ha prioritet etter

Den skal betales

og forrentes med ..... % p.a., halvårig etterskuddsvis.

C) Kjøperen betaler kontant innen overtagelse av av eiendommen kr. 175.450.-
til Statsaut.eiendomsmegler G.G. Sædberg som innfrir kr.
de på eiendommen hvilende pantelån som ikke skal overtas av kjøper, og utbetaler restbeløpet til selger når lovlig skjøte er innlevert til tinglysing.

kr.

Tilsammen kr. 220.000.-

Selgeren garanterer at eiendommen blir levert fri for andre pengeheftelser enn de som fremgår av denne kontrakt. Evt. pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning. Ved evt. forsinket betaling helt eller delvis, svarer kjøperen 8 % rente p. a. inntil betaling skjer, herunder også forsinket utbetaling av lån.

§ 3.

OMKOSTNINGENE vedr. denne handel utgjør:

Stempelavgift Dokumentavgift 1,25 % kr. 2.750.-
Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 330.-
Tinglysingsgebyr for festekontrakt kr.
Oppmålingsgebyr kr.
Tinglysingsgebyr for målebrev kr.
Konsesjonsgebyr kr.
Meglerprovisjon 2% kr. 4.400.-
Andre omkostninger kr.

Tilsammen kr. 7.480.-

som betales av kjøperen til eiendomsmegler Sædberg i tillegg til kjøpesummen. Omkostningsbeløpet betales med kr.4.400.- av selger og kr.3.080.- av kjøper.

- fortsatt side 2 -

§ 4.

OVERTAGELSE:

Eiendommen overtas av kjøperen Fredag den 10.september 1976 kl.12.00

og eiendommen står fra nevnte tidspunkt for kjøperens regning og risiko, og kjøperen svarer fra samme tidspunkt for alle eiendommens utgifter og oppebærer dens inntekter.
Oppgjør mellom kjøper og selger foretas av eiendomsmegler Sædberg pr. overtagelsesdato. (Pro & Contra).
Kjøperen har besiktiget eiendommen og overtar den i den stand den nå er. Eiendommen overtas med påstående bygninger, og med deres mur- og naglefaste innretninger, og med alle rettigheter og forpliktelser hvormed den har vært eiet av selgeren. Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for skjulte og/eller åpenbare feil eller mangler, heri innbefattet sopp, råte og skadeinsekter av enhver art.
Selgeren garanterer at det til hans kunnskap ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter, som ikke er utført eller betalt. Eiendommen leveres forsvarlig rengjort og ryddiggjort av selgeren.
Pr. overtagelsesdato skal følgende deler av eiendommen være ledig for kjøper:

Hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Kjøperen er klar over følgende leieforhold på eiendommen:
Der er ingen leieforhold på eiendommen.

§ 5.

FORSIKRING

av bebyggelsen er tegnet i Vest-Agder Brannkasse - villaeierforsikring.

etter premietakst som f. t. er kr.

Skulle det oppstå skade som følge av brann eller annen skade som dekkes av forsikringen, forplikter selgeren seg til å transportere sitt mulige erstatningskrav til kjøperen, forutsatt at kjøperen gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

§ 6.

SPESIELLE VILKÅR:

Dersom Den Norske Stats Husbank ikke vil overføre sitt pantelån til kjøperen, må kjøperen oppta nytt pantelån i annen låneinstitusjon.

Kjøperen får vederlagsfritt rett til å benytte garasje som selgeren skal oppføre på eiendommen går.100 bnr.8 og bnr.19, Tveit, Kristiansand. Denne eiendommen gnr.100 bnr.60 skal også ha rett til veigrunn til garasjen på gnr.100 bnr.8 og bnr.19.

§ 7.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER:

Kjøperen holder tilbake kr.5.000.- av kjøpesummen, og dette beløpet utbetales selgeren først når garasjen er ferdig oppført.

§ 8.

Denne kontrakt er undertegnet i 4 — fire — eksemplarer, hvorav kjøper får 2 ekspl. og selger og megler 1 ekspl. hver. Kontrakten er stempelpliktig innen 1 — en — måned fra dags dato, og kjøperen er ansvarlig for at stempelavgiften blir betalt til eiendomsmegler Sædberg i rett tid, da der ved oversittelse av fristen beregnes dobbelt stempelavgift.

Som selger:

Kristiansand den 25.august 1976

Gyrind Undaler

Som kjøper:

Kristiansand S den 25.august 1976

Erling Snemyr

SKJØTE

Undertegnede Herr Øyvind Urdalen pnr.220943-[redacted]

f. ....., skjøter og overdrar herved sin eiendom

Enebolig "Eikelund"
gnr.100 bnr.60 i Tveit,
Kristiansand S.

til Herr Erling Snemyr pnr. 280813-[redacted]

med full eiendomsrett og hjemmel. i henhold til foranstående kjøpekontrakt.

Kjøpesummen er kr. 220.000.- , kroner tohundredeogtyvetusen ---------- 00/100

Kristiansand S , den 25.august 1976

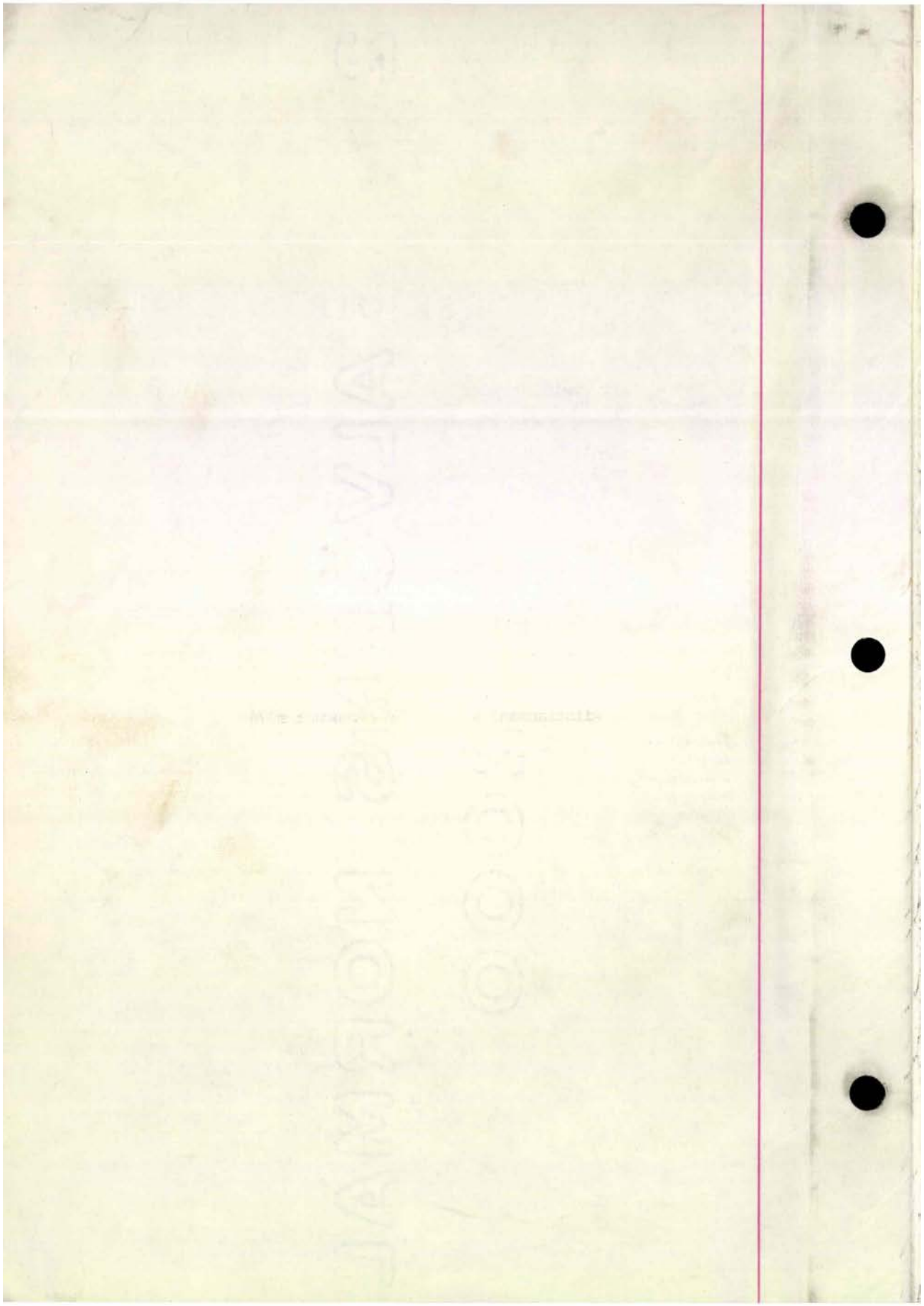
Den omsatte eiendom tjener ikke som felles [illegible] for meg og min ektefelle. [illegible] er min ektefelles erverv[illegible] knyttet til eiendommen.

Øyvind Urdalen. Øyvind Urdalen.

Det bevitnes herved at dette skjøte er undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at underskriveren(e) er over 20 år.

1. Øystein Sønvis
2. [illegible]

Riktig avskrift bekreftes.
Kristiansand S., den 22/10-76



Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
2—58.

Dagbok nr. 1639/61
Setesdal sorenskriverembete 2/11-61

147

Skylddelingsforretning

Onsdag, den 1. november 19 61 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Dønnestad g.-nr. 3 br.-nr. 20 ~~-38~~ av skyld mark ~~0,53~~ 0,37 i Tveit herred. Forretningen er forlangt av Harald Dønnestad

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Kjøper Tore Jørgensen, Harald Dønnestad, Selger Bjarne Gundersen, Harry Håkonsen, Agnes Abrahmsen, Jens Dønnestad og Ole Dønnestad var varskodd men møtte ikke.

Mennene valte til formann Erling Dønnestad.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 2 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 2 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Grensen har sit utgangspunkt i parsellens nordre hjørne ved bygdeveien. Følger herfra Harry Håkonsens eiendom i sydostlig retning til grensen med Jens Dønnestad, følger dennes eiendom i samme retning til grensen med Bjarne Gundersen, vinkler og følger bekken i sydvestlig retning til grensen med Ole Dønnestad, vinkler og følger denne eiendom i nordvestlig retning til den møter Agnes Abrahamsens eiendom, vinkler

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

og følger denne eiendom i nordostlig retning langs dalkanten ca. 20 meter, vinkler og går i nordvestlig retning til den møter bygdeveien, vinkler og følger denne til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ikke forelakt.

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Nei.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog kan vi samtykke i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ~~38~~ 36 øre.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 5 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 80 dekar, annet areal 10 dekar.

I alt 95 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Eikelund.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Tore Jørgensen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Bjarne Dønnestad.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Bjarne Dønnestad Erling Dønnestad Theodor Gjerdem

[1]) Det som ikke passer, strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn, og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbrukisstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssjef

.....

Antatt til tinglysing ..... den 2/11 19 61

.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

De n fraskilte del en har fått b.nr. 3 b.nr. 60

for tinglysing kr. 20

---

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

16. nov. 1967 B-82-95

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr 8372 1967
Kristiansand byrett

Erklæring

Undertegnede som eier av matr.nr. gr. 100. br.nr. 60.
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

Kristiansand den 29/8 19 67

X Sigrid Vadalen
Eiers egenhendig underskrift

Kristiansand oppmålingsvesen

MÅLEBREV

Målebrev nr. 11553
J.nr. 255/77
Prt.koll side
Gnr. 100 bnr. 112
Veigrunn 53, Dønnestadveien

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.

År 1979 den 2.okt. ble det i medhold av Kapittel VIII i bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 100 bnr. 60, Eikelund, i Kristiansand kommune.

Forretningen er forlangt av Erling Snemyr som eier og Vest-Agder fylkes v/ fylkesutvalget v/ vegsjefen som kjøper av parsellen.

DAGBOKFØRT
10.04.80 004059
KRISTIANSAND BYRETT

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Torbjørn Træland

i nærvær av kartvitne Trygve Stensland

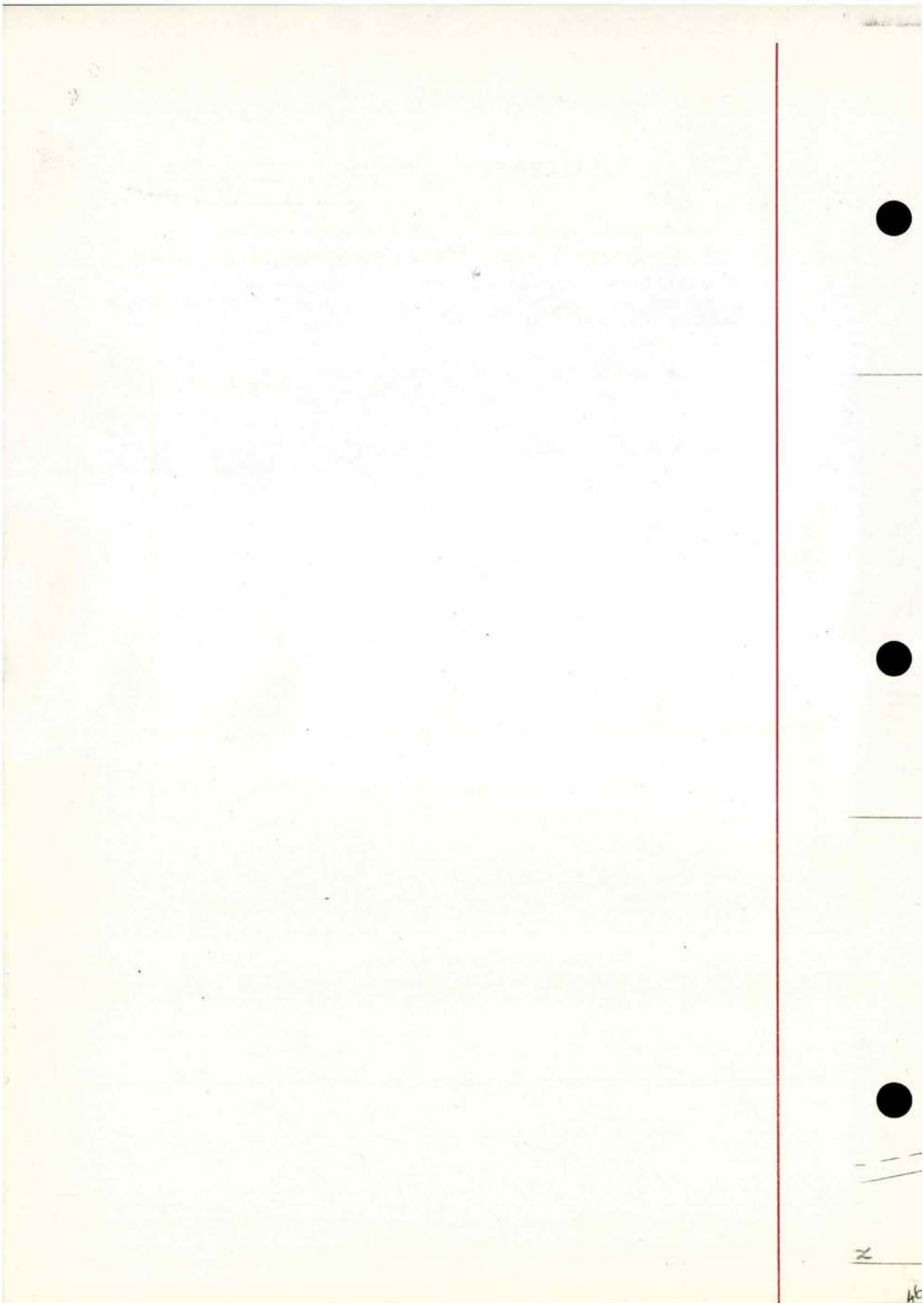
Ved forretningen møtte: Erling Snemyr som eier av gnr. 100 bnr. 60. Ved forretningen ble fremlagt veiskjønn og profiler fra 30. oktober 1935, samt ferdig opptegnet sammenstilling med arealer påført, og eksisterende målebrev. Avsetting av gamle grenser på sammenstillingen og bolting av ny grense er utført sammen med oppsynsm.ass. Arild Pedersen V.A.V. Kristiansand kommune betaler kjøpesummen, og denne er godkjent av formannskapet 28.oktober 1979. Parsellen er godkjent utskilt av fylkesutvalget 21.januar 1975 og av formannskapet 9.april 1975.

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

Grensebeskrivelse: Parsellen betegnes med a-b-c.
Utgangspunkt a i parsellens nordøstre hjørne, derfra i grense mot den gjenværende del av bnr. 60 19.63 m til kamstål b og videre 11.99 m til punkt c og derfra i grense mot veigrunn Dønnestadveien slik målebrevskartet viser tilbake til utgangspunktet.

Parsellens areal er beregnet til 44 m2.

Gebyr er ikke beregnet da kommunen betaler kjøpesummen.



Kristiansand oppmålingsvesen

MÅLEBREVSKARTNR. 11553

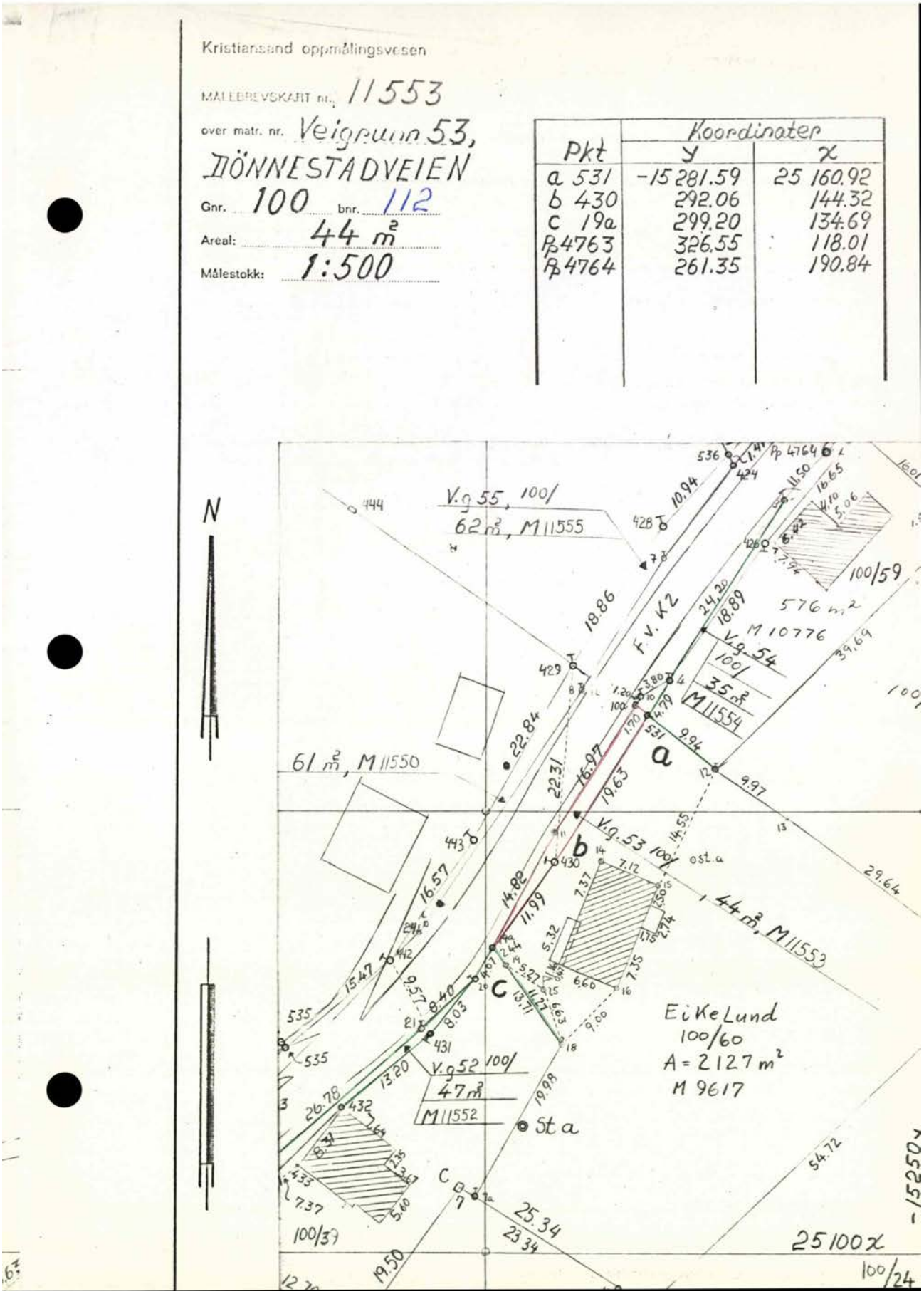
over matr. nr. Veigrum 53, DØNNESTADVEIEN

Gnr. 100 bnr. 112

Areal: 44 m²

Målestokk: 1:500

Pkt	Koordinater y	x
a 531	-15 281.59	25 160.92
b 430	292.06	144.32
c 19a	299.20	134.69
Pp 4763	326.55	118.01
Pp 4764	261.35	190.84



Parsellen blir utskilt fra mtr. nr. gnr. 100 bnr. 60
Parsellens areal er beregnet til 44 m2
Parsellen skal anvendes til veigrunn
Parsellen har fått bruksnavnet Veigrunn 53, Dønnestadveien.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning.

Trygve Stensland s. Tarald Scheie s. Torbjørn Træland s.

At foranstående er i samsvar med kartforretningsprotokollen bekreftes herved

Kristiansand oppmålingsvesen den 18. feb. 1980 KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN
Ah. Bergum

Tinglyst ved Kristiansand Byrett ..... som dagbok nr. .....
For tinglysingen betalt kr. .....
Heftelser anmerkes mot kr. .....

Parsellen har fått gnr./bnr. / mtr. nr. gnr. 100 bnr. 112 i Kristiansand.

Påtegninger: [1])

.....
Tinglysingsdommer

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dønnestadveien 222
Postnr	4658
Sted	TVEIT
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	100
Bnr.	60
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	168343515
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1119897
Dato	17.04.2020



Innmeldt av	Poneh Hobbesland

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dønnestadveien 222
Postnr/Sted: 4658 TVEIT
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.04.2020 13:06:22
Energimerkenummer: A2020-1119897
Ansvarlig for energiattesten: Privat .
Energimerking er utført av: Poneh Hobbesland

Gnr: 100
Bnr: 60
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 168343515

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Dønnestadveien 222 - Nabolaget Solsletta/Dønnestad - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Dønnestad Linje 36X, 587T	4 min 0.3 km
Kristiansand Kjevik	6 min
Rona Buss, flybuss	13 min 10 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	19 min 16.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	19 min 16.5 km

Skoler

Ve skole (1-10 kl.) 376 elever, 20 klasser	5 min 3.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	17 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	19 min 16.2 km

«På landet men kort til byen.....»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

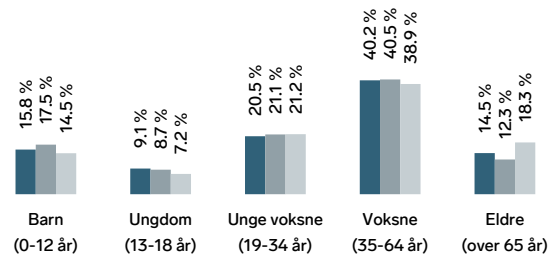
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solsletta/Dønnestad	812	330
Tveit	1 786	696
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollstua barnehage Boen (1-5 år) 25 barn	3 min 2.7 km
Refshalen gårdsbarnehage (1-5 år) 14 barn	5 min 3.6 km
Tveit barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 5.3 km

Dagligvare

Coop Prix Tveit PostNord	21 min 1.9 km
Joker Tveit Post i butikk, søndagsåpent	6 min 5 km

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 95/100

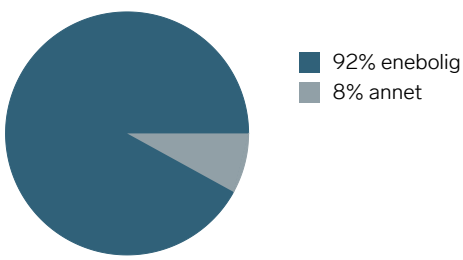
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Ryen balløkke gress Ballspill	16 min 1.5 km	
Baseballbane Dønnestad Ballspill	21 min 1.8 km	
Fitness 24/7	8 min	
Sporty Kristiansand Hånes	9 min	

Boligmasse



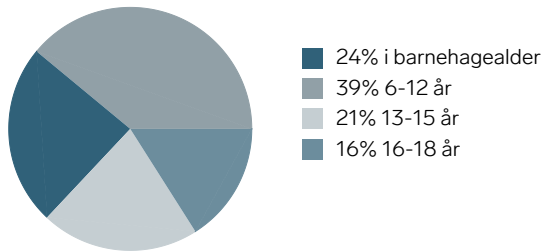
«Flott plass å bo. Trygt for barn og voksne å bo i Tveit.»

Sitat fra en lokalkjent

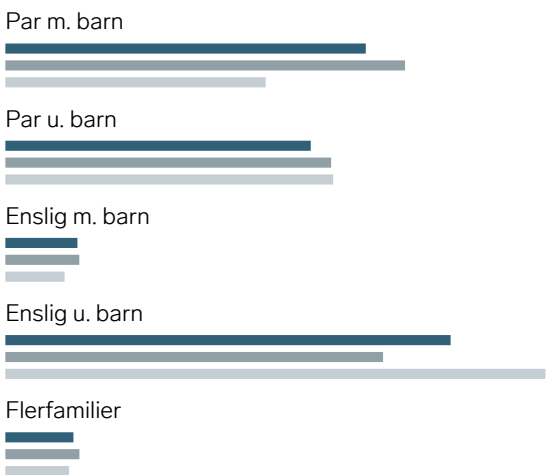
Varer/Tjenester

Sørlandssenteret	14 min
Vitusapotek Lauvåsen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



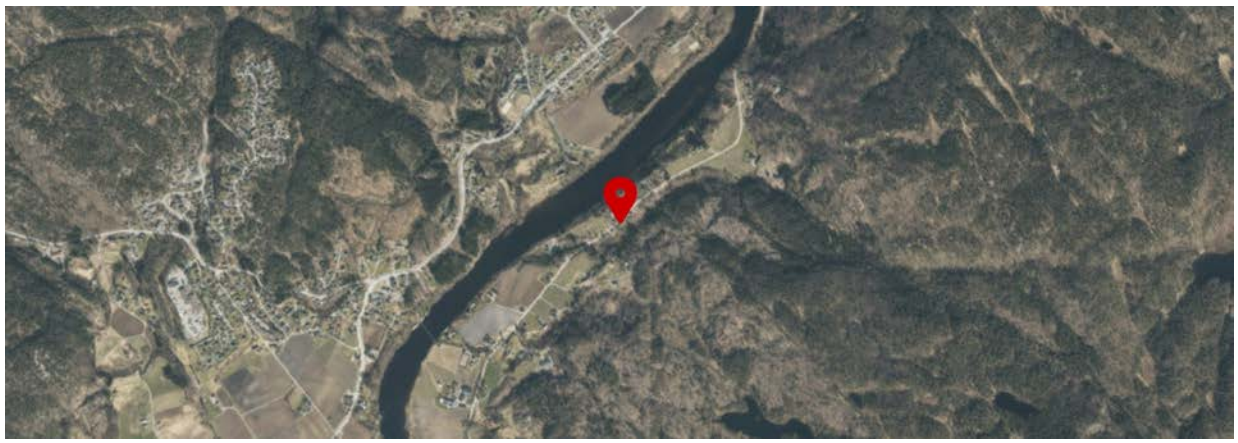
Familiesammensetning

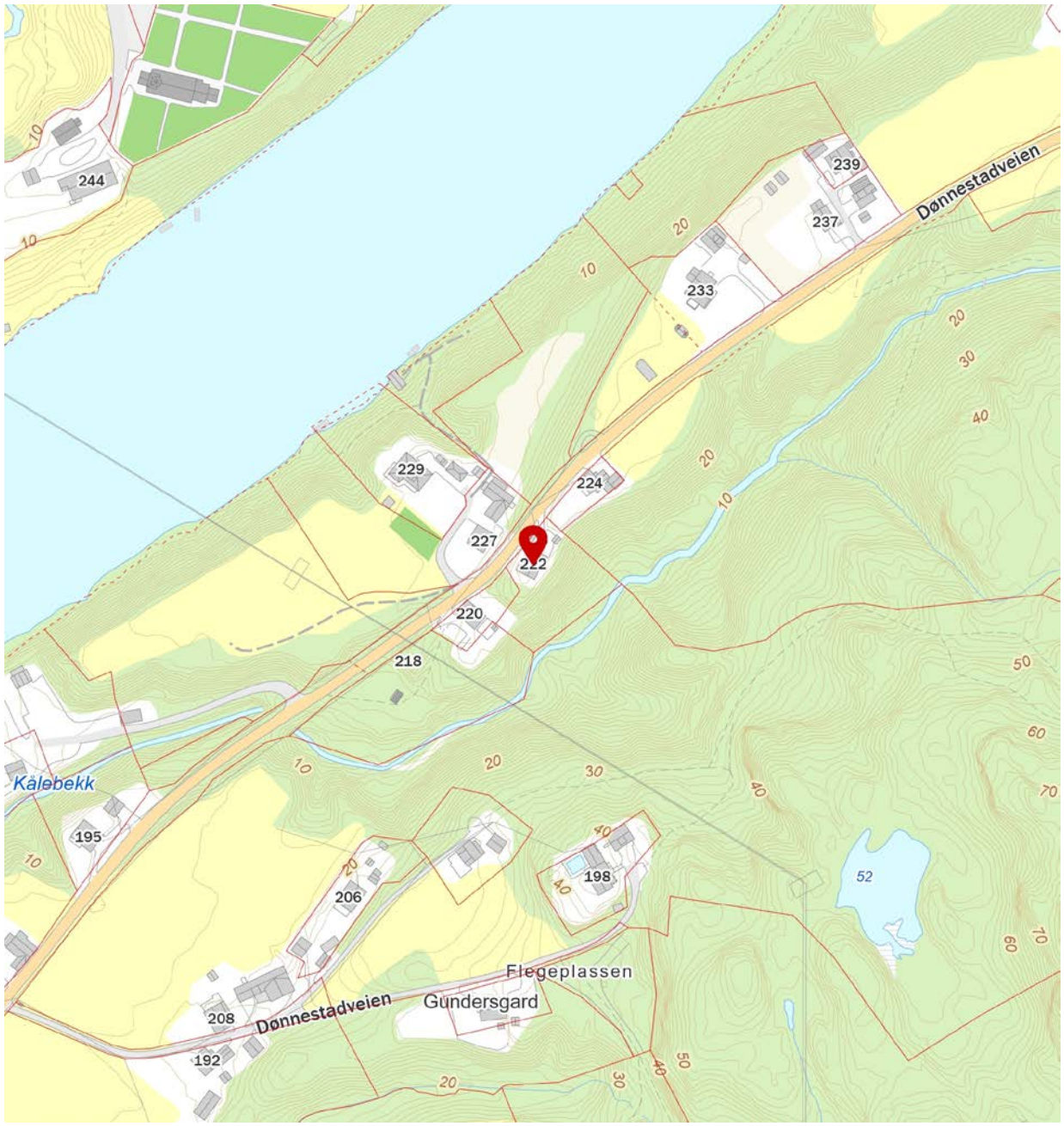


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	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!

Preben Molde Rasmussen
T: 915 69 841
pr@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank