



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

**VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVEN
SØDALSVEIEN 36**

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sødalsveien 36, 4630 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 33, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 493 m² BRA-i: 360 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20308-2319

Eiendomsverdi ref nr: YX6409

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst

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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningsakkyndig Henrik

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



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Sødal. Stor tomt. Det er laget rideinnehengning for hester på tomten. Det er også båt plass på tomten på andre siden av veien.

Det er låve/stall på tomten som i dag blir for det meste brukt som lager og verksted.

Liten garasje på tomten er oppgradert.

Boligen er i god stand. Den er godt vedlikeholdt og oppusset i gjennom mange år.

Taktekking byttet i 2001. Alt av elektrisk er byttet. Godkjent utleiedel i kjelleren er bygget i 2010.

Rør inne i boligen er vulkanisert inne i avløpsrør. Vannrør er byttet. Utslagsrør er byttet ut til offentlig anlegg.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllend.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at taktekingen ble byttet i 2001.

Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. Stigtrinn til pipen er ikke montert. Liggende kledning. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Godt vedlikeholdt. Jevnlig skrappt og malt. Malt i 2025.

Ok vedlikeholdt. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon.

Trappestige laget i trapperom opp til loftet. Taksperrer av tre. Takbord av tre. Det er ikke laget lufting i lofts-konstruksjonen utenom vinduer i gavler. Loftet har vært brukt "riktig", så det er ikke noe videre merker på underbord av tre selv om det ikke er laget luftespalter mellom sperrer (overgang tak/gulv). Loftet har vært brukt til lagring. Ved endret bruk eller etterisolering må tiltak mht. lufting og fuktsikring gjøres.

Vindu på loftet og i badet i 2.etg er eldre og litt slitt. Disse må om ikke for lenge byttes.

Noen vinduer i stuen er eldre.

Alle vinduer i kjeller er byttet. Lysgrav lagd til hybel vindu. Flere vinduer er byttet.

Ytterdører er byttet.

Luftebalkong ut i fra soverom i 2.etg. Rekkverk i metall. Store åpninger i rekkverk. Lavt rekkverk. Balkongen er over vindfang i 1.etg.

Terrasse ut i fra stuen i 1.etg. Rekkverkshøyde er 90 cm.

Terrassebord i tre. Terrassen er montert på pilarer i tre ned i mur. Godt vedlikeholdt.

Liten trapp i terrenget. Laget murtrinn i gresshelling. Ikke regnet som vanlig trapp. Trapper har krav til rekkverk. Dette er trinn laget i terreng. Laget i Sødalsgranitt i gresshelling.

Trapp i mur mellom støttemurer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige flater er fint vedlikeholdt og oppusset. Flater er pusset oppi forskjellige år. Gulvet i spisestuen er tatt opp. Det er lagt nytt underlag. Gulvet er rettet av. Ny parkett oppå.

Tepper i gang og trapp. (Tepper med hotell kvalitet).

Alle rom i kjeller, med unntak av matbod, ble ferdigstilt i løpet av 2016 tidlig 2017. Kjellergulvene i de rom som var påvirket av utskifting av vannrør og avløpsrør ble støpt i september 2014 av Murerfirma Yngvar Knutsen og Sønner AS. Alt arbeid, innkjøp og montasje over gulvnivå ble ferdigstilt i løpet av 2015/2016/2017. I denne perioden ble kjeller i praksis ikke brukt til annet enn vaskerom og matbod.

Eier opplyser om at kjellerhybel ikke har vært utleid eller brukt de siste årene.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Noen gulv har mindre retningsavvik. Vanlig i eldre boliger. Der hvor det er lagt tepper er det ikke målt retningsavvik med laser. Noen rom har litt mer retningsavvik igjennom lengre strekk.

2 stk mursteinpipen. Ny peisovn i spise stuen. Plasslaget peis med dører i peisestuen. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

Kjellervegg ved vaskerom, bod og gang. Synlig saltutslag på vegger av mur. Vegger og gulv i mur. Vegger er tykke.

Når det ikke er drenert rundt boligens vegger under terreng kan det komme inn fukt. Det må da dreneres på utsiden. (Anbefales også å etterisolere på utsiden).

Gulv mot grunnen må fuktsikres med radonduk (eller plast).

Innvendige flater må tørkes ut. (Avfukter er vanlig å bruke til det).

Trapp fra hall opp til 2.etg. Teppe i trinn. Murtrapp uten rekkverk ned til kjelleren. Begge trappene er fint vedlikeholdt.

Innvendige dører ok. Dører av forskjellige årstall. Alle fint vedlikeholdt. Bred branddør mellom hoveddelen og hybelen i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eldre belegget og sluk i rommet. Eldre våtromsplater på vegger. Rør er sjekket med kamera. Ok.

Nyere vask med baderomsinnredning og dusjkabinett er montert.

Det

er montert elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen.

Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren bort til dusjkabinettet.

Belegget

er klemt opp i mot dørsvillen.

Våtromsplater på vegger. Våtromsplater har ikke list nederst i bunnen av plater. Vegg og himling er i ok stand.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til dusjkabinettet.

Belegget er klemt oppå sluket. Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren

til dusjkabinettet. Belegget er også klemt oppimot dørsvillen.

Støpejernsluk er å regnes som eldre. Den må om ikke lenge byttes når rommet pusses opp.

Belegget klemt oppå sluket.

Innredning og dusj. Ok vedlikeholdt.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk vifte trakk luften ut.

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

Vaskerom

Vaskerommet i kjelleren til hoveddelen ble var ferdigstilt i 2016/2017.

Malt murhimling. Våtromsplater er montert utenpå murvegger. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til dusjkabinettet. Det var 30 mm fall på gulvet. Belegget er også klemt oppimot dørsvillen. Belegg klemt i sluket.

Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken. Montert i 2010.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Murvegger rett bak plater. Litt saltutslag i vegger under terreng.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom hybel. Belegg på gulvet. Våtromsplater på vegger.

Murvegger. Vask med innredning. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Toalett montert på gulvet. Veggplater, og murvegger bak dusjen. Himling er i ok stand.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til dusjkabinettet. Det var 16 mm fall på gulvet. Belegget er også klemt oppimot dørsvillen. Belegg klemt i sluket.

Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Vegger av mur. Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai kjøkkeninnredning fra 2010. Ok vedlikeholdt. Vannstopp er koblet til.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Det bør monteres en ekstra kontakt slik at begge kontakter kan brukes. (Så vannstopp kan kobles til).

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett montert på gulvet. Vask med underskap. Lufteventil i veggen. Mosaikk fliser på gulvet. Ok vedlikeholdt.

Toalettrom. Vask montert på veggen. Toalett montert på gulvet. Lufteventil i himlingen. Det er ikke montert elektrisk avtrekk eller tilsvarende i rommet. Ny avhendingslov krever avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran på vaskerommet. Vannrør av kobber og plast. Eier opplyser om at det er brønn på tomten som gir vann til boligen. Den ble ikke sjekket. Eier opplyser om at den virker ok. Oppgradert i 2013. Det er lagt nye vannrør inne i boligen.

Alt er byttet ut og ny termostatstyrt varmekabel montert mellom brønn og yttervegg.

Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Alt så ut til å virke ok.

Eier har fått sjekket vannkvaliteten i 2026. Ok.

Eier opplyser om at det er lagt nye rør i gulvet i kjelleren. Rundt i boligen er det eldre rør, men de er blitt vulkanisert innvendig av firma.

Lufting av avløpsrør over tak.

Lufterør som går til pipen på loftet kan være av asbest. Bør kun

rives/fjernes med forsiktighet eller av firma.

De rør som er renoveret med vulkanisering er:

-Soilrør som kommer fra gjesterom i 2 etg og ned under gulv i kjeller, koblet til nye rør.

-Soilrør som kommer fra bad og toalett i 2 etg og ned under gulv i vaskerom bad i kjeller, koblet til nye rør.

Avløpsrør fra toalett i 1 etg er byttet ut med nytt soilrør (stille) og tilkoblet nye rør som ligger under kjellergulv. Rør fra vask på kjøkken er dyttet ut med nytt soilrør (stille) og tilkoblet nye rør som ligger under kjellergulv.

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

VVbereder hoveddel: Er plassert i skap i vaskerom, 300 liter CTC Heat injection, 29/10-2010.

VV bereder leilighet: er plassert i skap under benk i vaskerom, 120 liter Oso VV bereder, 13/1-2016. Tilførsel til vvb er fast tilkoblet iht NEK400.

Eier opplyser om at alt av strøm inne i boligen er byttet. Det er 3 sikringsskap i boligen. Det siste som ble gjort på el-anlegget er gjort i 2020 og 2026. Eier har samsvarserklæring på utført arbeid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes. Boligen er laget på fjell og løse masser i terrenget.

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuksikring inntil grunnmuren.

Men eier opplyser om at det ble lagt ned drenerør i 2023. Det er asfalt på deler av tomten. 2 nye store kummer og 1 vannrenne ved nedkjørsel. Alt i 2023.

Grunnmur av stein og mur. Ingen vesentlige sprekker i grunnmuren. Tykk grunnmur.

Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker. Noen mindre riss. Det er ikke montert rekkverk på flere av forstøtningsmuer. Diverse oppgraderinger av murer og rekkverk må gjøres. Se bilder. Skrånende terreng på tomten. Flater tomt rundt boligen.

Vannrør i fra brønn inn til boligen. Brønnvann ble sjekket i 2026. Ok. Avløpsrør ut til offentlig anlegg. Avløpsrør som ligger i bakken i bolig frem til offentlig tilknytningspunkt er byttet ut med nye.

Eier opplyser om at oljetank er fjernet.

Eier opplyser om at kommunen har lagt om veien ned til boligen.

Det har eier papirer på.

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

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år gammelt og det er byttet batterier i røykvarsler. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Det er heller ikke radonsperre i boligen. Det er krav til radonmåling når boligen/deler av boligen leies ut.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Noen ombygginger er gjort.

Garasje

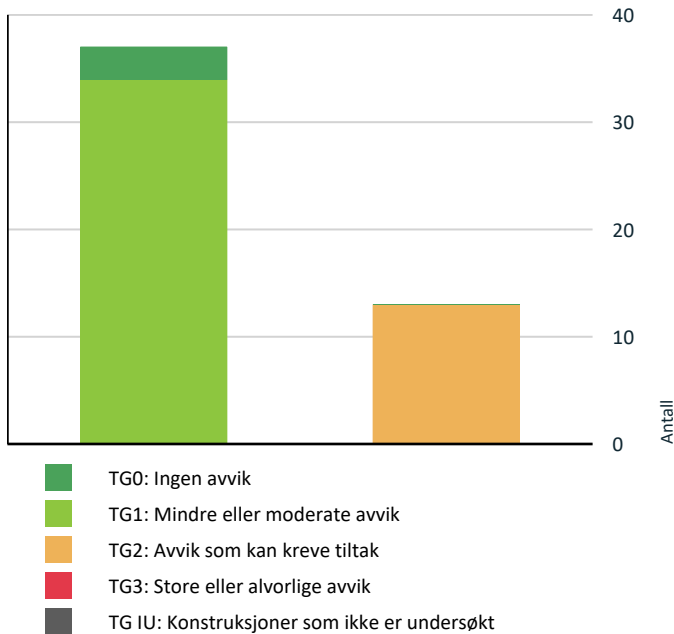
- Det foreligger ikke tegninger

Stall

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Piper kan feies fra luker innvendig på loftet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det gjelder bare noe få vinduer.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
På våtromsplater må det monteres bunnprofilist. Men så lenge rommet brukes med dusjkabinett vil ikke vann komme på vegger.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Belegget er eldre. Det må etter hvert byttes. Sluket i støpejern må også byttes når badet renoveres.

Spesialrom > 1.etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)






Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:
I yttervegger under terreng er det litt saltutslag.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1939

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Eier opplyser om at taktekingen ble byttet i 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. Stigtrinn til pipen er ikke montert.

Vurdering av avvik:

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

Piper kan feies fra luker innvendig på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere der hvor folk ferdes.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende kledning. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Godt vedlikeholdt. Jevnlig skrappt og malt. Malt i 2025. Ok vedlikeholdt. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Godt vedlikeholdt. Jevnlig skrappt og malt.



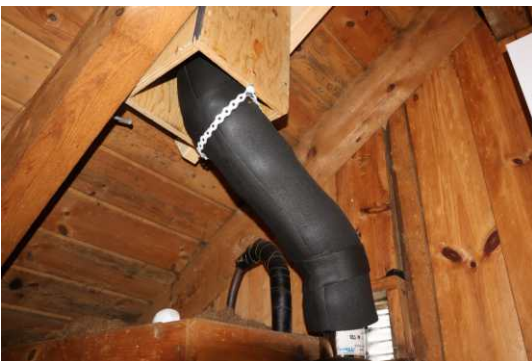
Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trappetige laget i trapperom opp til loftet. Taksperer av tre. Takbord av tre. Det er ikke laget lufting i loftskonstruksjonen utenom vinduer i gavler. Loftet har vært brukt "riktig", så det er ikke noe videre merker på underbord av tre selv om det ikke er laget luftespalter mellom sperer (overgang tak/gulv). Loftet har vært brukt til lagring. Ved endret bruk eller etterisolering må tiltak mht. lufting og fuktsikring gjøres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu på loftet og i badet i 2.etg er eldre og litt slitt. Disse må om ikke for lenge byttes.

Noen vinduer i stuen er eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjelder bare noe få vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen få vinduer må etter hvert byttes. Ellers ok.



TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Alle vinduer i kjeller er byttet. Lysgrav lagd til hybel vindu. Flere vinduer er byttet.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er byttet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Luftbalkong ut i fra soverom i 2.etg. Rekkverk i metall. Store åpninger i rekkverk. Lavt rekkverk. Balkongen er over vindfang i 1.etg. Terrasse ut i fra stuen i 1.etg. Rekkverkshøyde er 90 cm. Terrassebord i tre. Terrassen er montert på pilarer i tre ned i mur. Godt vedlikeholdt.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Liten trapp i terrenget. Laget murrinn i gresshelling. Ikke regnet som vanlig trapp. Trapper har krav til rekkverk. Dette er trinn laget i terreng. Laget i Sødalsgranitt i gresshelling. Trapp i mur mellom støttemurer.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Alle innvendige flater er fint vedlikeholdt og oppusset. Flater er pusset oppi forskjellige år.
Gulvet i spisestuen er tatt opp. Det er lagt nytt underlag. Gulvet er rettet av. Ny parkett oppå.
Tepper i gang og trapp. (Tepper med hotell kvalitet).
Alle rom i kjeller, med unntak av matbod, ble ferdigstilt i løpet av 2016 tidlig 2017. Kjellergulvene i de rom som var påvirket av utskifting av vannrør og avløpsrør ble støpt i september 2014 av Murerfirma Yngvar Knutsen og Sønner AS. Alt arbeid, innkjøp og montasje over gulvnivå ble ferdigstilt i løpet av 2015/2016/2017. I denne perioden ble kjeller i praksis ikke brukt til annet enn vaskerom og matbod.
Eier opplyser om at kjellerhybel ikke har vært utleid eller brukt de siste årene.
Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Noen gulv har mindre retningsavvik. Vanlig i eldre boliger. Der hvor det er lagt tepper er det ikke målt retningsavvik med laser. Noen rom har litt mer retningsavvik igjennom lengre strekk.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Om gulver skal rettes, må de flytsparkles eller bjelkelaget må åpnes og rettes. I eldre boliger er det vanlig med høydeforskjeller. Det er sjeldent nødvendig å gjøre noe med hvis ikke en skal renovere. Boliger før ble oppført med en annen dimensjonering enn det er i dag. Dette fører av og til med seg nedbøyninger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2 stk mursteinpipen. Ny peisovn i spise stuen. Plasslaget peis med dører i peisestuen. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellervegg ved vaskerom, bod og gang. Synlig saltutslag på vegger av mur. Vegger og gulv i mur. Vegger er tykke.

Når det ikke er drenert rundt boligens vegger under terreng kan det komme inn fukt. Det må da dreneres på utsiden. (Anbefales også å etterisolere på utsiden).

Gulv mot grunnen må fuktsikres med radonduk (eller plast). Innvendige flater må tørkes ut. (Avfukter er vanlig å bruke til det).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Når det ikke er drenert rundt grunnmuren må det gjøres tiltak innvendig og utvendig. Innvendig bør veggen stå åpen uten innboksing av muren. Det anbefales ikke å kle inne grunnmuren. Isolering av kjeller bør gjøres i himlingen mellom bjelker. Det er mest energimessig bra. Grunnmur holdes best tør ved å kunne puste fra innsiden.

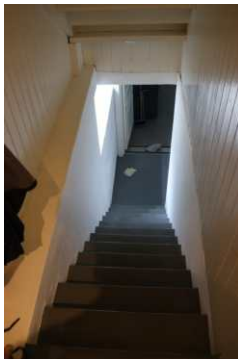
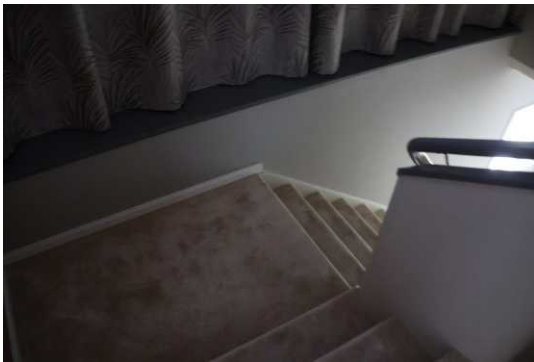
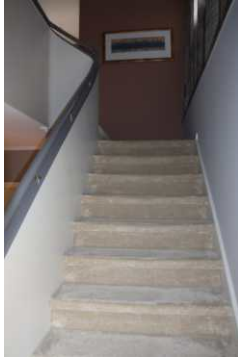


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra hall opp til 2.etg. Teppe i trinn. Murtrapp uten rekkverk ned til kjelleren. Begge trappene er fint vedlikeholdt.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører ok. Dører av forskjellige årstall. Alle fint vedlikeholdt. Bred brannør mellom hoveddelen og hybelen i kjelleren.



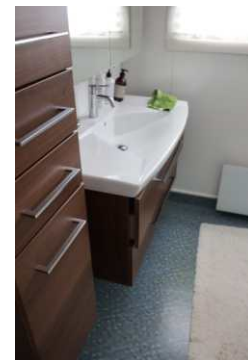
VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre belegg og sluk i rommet. Eldre våtromsplater på vegger. Rør er sjekket med kamera. Ok.
Nyere vask med baderomsinnredning og dusjkabinett er montert. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen.
Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren bort til dusjkabinettet. Belegget er klemt opp i mot dørvillen.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Våtromsplater har ikke list nederst i bunnen av plater. Vegg og himling er i ok stand.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

På våtromsplater må det monteres bunnprofilist. Men så lenge rommet brukes med dusjkabinett vil ikke vann komme på vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet til vegger har ny fuksikring.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til dusjkabinettet. Belegget er klemt oppå sluket. Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren til dusjkabinettet. Belegget er også klemt oppimot dørsvillen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinettet må brukes i rommet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpejernsluk er å regnes som eldre. Den må om ikke lenge byttes når rommet pusses opp. Belegg klemt oppå sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegget er eldre. Det må etter hvert byttes. Sluket i støpejern må også byttes når badet renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Belegget er i dag limt oppå sluket. Eldre sluk. Når dette blir gjort på nytt belegg og sluk blir den klemt ned i sluket for å tette tilstrekkelig.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning og dusj. Ok vedlikeholdt.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte trakk luften ut.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleren til hoveddelen ble var ferdigstilt i 2016/2017.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt murhimling. Våtromsplater er montert utenpå murvegger.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

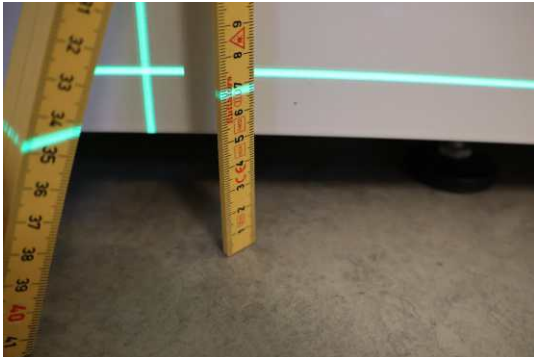
Beskrivelse

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til dusjkabinettet. Det var 30 mm fall på gulvet. Belegget er også klemt oppimot dørsvillen.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg klemt i sluket.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken. Montert i 2010.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Murvegger rett bak plater. Litt saltutslag i vegg under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I yttervegger under terreng er det litt saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Litt saltutslag er mest sannsynlig bak våtromsplater på yttervegger.
Vegger mot tilstøtende rom er murvegger.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom hybel. Belegg på gulvet. Våtromsplater på vegger.
Murvegger. Vask med innredning. Dusjkabinett. Opplegg for
vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Toalett montert på gulvet.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggplater, og murvegger bak dusjen. Himling er i ok stand.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til dusjkabinettet. Det var
16 mm fall på gulvet. Belegget er også klemt oppmot dørsvillen.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

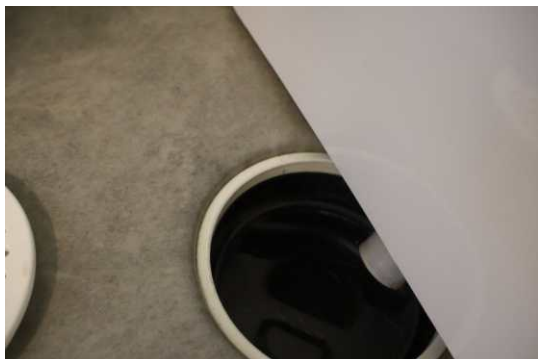
Beskrivelse

Belegg klemt i sluket.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Vegger av mur. Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot vaskerommet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai kjøkkeninnredning fra 2010. Ok vedlikeholdt. Vannstopp er koblet til.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Det bør monteres en ekstra kontakt slik at begge kontakter kan brukes. (Så vannstopp kan kobles til).

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Vask montert på veggen. Toalett montert på gulvet. Lufterventil i himlingen. Det er ikke montert elektrisk avtrekk eller tilsvarende i rommet. Ny avhendingslov krever avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte må monteres.



1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalett montert på gulvet. Vask med underskap. Lufterventil i veggen. Mosaikk fliser på gulvet. Ok vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte må monteres på toalettrom i 1.etg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran på vaskerommet. Vannrør av kobber og plast. Eier opplyser om at det er brønn på tomten som gir vann til boligen. Den ble ikke sjekket. Eier opplyser om at den virker ok. Oppgradert i 2013. Det er lagt nye vannrør inne i boligen.

Alt er byttet ut og ny termostatstyrt varmekabel montert mellom brønn og yttervegg.

Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. Alt så ut til å virke ok.

Eier har fått sjekket vannkvaliteten i 2026. Ok.

Årstall: 2013

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Eier opplyser om at det er lagt nye rør i gulvet i kjelleren. Rundt i boligen er det eldre rør, men de er blitt vulkanisert innvendig av firma.

Lufting av avløpsrør over tak.

Lufterør som går til pipen på loftet kan være av asbest. Bør kun rives/fjernes med forsiktighet eller av firma.

De rør som er renovert med vulkanisering er:

-Soilrør som kommer fra gjesterom i 2 etg og ned under gulv i kjeller, koblet til nye rør.

-Soilrør som kommer fra bad og toalett i 2 etg og ned under gulv i vaskerom bad i kjeller, koblet til nye rør.

Avløpsrør fra toalett i 1 etg er byttet ut med nytt soilrør (stille) og tilkoblet nye rør som ligger under kjellergulv. Rør fra vask på kjøkken er dyttet ut med nytt soilrør (stille) og tilkoblet nye rør som ligger under kjellergulv.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVbereder hoveddel: Er plassert i skap i vaskerom, 300 liter CTC Heat injection, 29/10-2010.

VV bereder leilighet: er plassert i skap under benk i vaskerom, 120 liter Oso VV bereder, 13/1-2016. Tilførsel til vvb er fast tilkoblet iht NEK400.



Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Eier opplyser om at alt av strøm inne i boligen er byttet. Det er 3 sikringsskap i boligen. Det siste som ble gjort på el-anlegget er gjort i 2020 og 2026. Eier har samsvarserklæring på utført arbeid.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026 Det siste ble gjort av elektriker i 2026. Alt skal da være byttet over flere år.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er en dokumentasjon fra elektriker om hva som er gjort på det elektriske anlegget. Eier har samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja El-kontroll 22.6.2009. Utbedret etter det og ferdig 5.8.2009.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

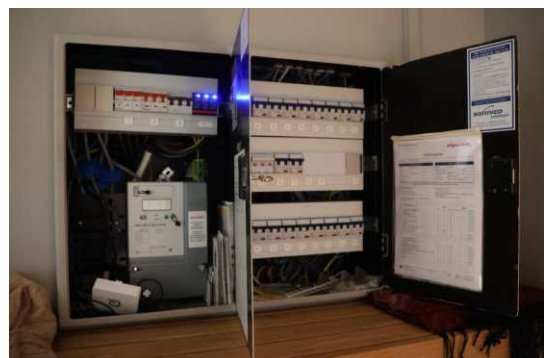
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

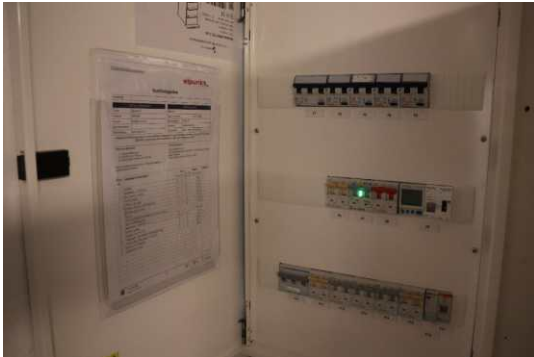
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes. Boligen er laget på fjell og løse masser i terrenget.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring inntil grunnmuren. Men eier opplyser om at det ble lagt ned drenerør i 2023. Det er asfalt på deler av tomten. 2 nye store kummer og 1 vannrenne ved nedkjørsel. Alt i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemmlist.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Når ikke det er drenert kan vann fra utvendig terreng kan komme inn i kjelleren. Det kan føre til fukt og råte.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av stein og mur. Ingen vesentlige sprekker i grunnmuren. Tykk grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker. Noen mindre riss. Det er ikke montert rekkverk på flere av forstøtningsmuer. Diverse oppgraderinger av murer og rekkverk må gjøres. Se bilder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Mur som er skjev må etter hvert rettes og fikses. Rekkverk må monteres. Skjevt rekkverk må fikses og rettes.



Tilstandsrapport



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

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng på tomten. Flater tomt rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør i fra brønn inn til boligen. Brønnvann ble sjekket i 2026. Ok. Avløpsrør ut til offentlig anlegg. Avløpsrør som ligger i bakken i bolig frem til offentlig tilknytningspunkt er byttet ut med nye.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser om at oljetank er fjernet.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eier opplyser om at kommunen har lagt om veien ned til boligen. Det har eier papirer på.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år gammelt og det er byttet batterier i røykvarslere. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Det er heller ikke radonsperre i boligen. Det er krav til radonmåling når boligen/deler av boligen leies ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hvis det er for høye verdier av radon vil/kan det føre til helseskader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er laget i tre og mur.

Taktekking er nylig byttet.

Porten er laget ny.

Det er ikke drenert rundt vegger under terreng. Litt saltutslag på vegger.

Ellers ok til sitt bruk.

Eier brukte den som garasje for ATV.

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



Stall



Anvendelse

Byggeår

1943

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stall laget i tre og mur.

Noen vegger har fått ny kledning. Deler av bunnstokken er byttet. Det ble også byttet kledning i 2025.

Eier har fikset litt på mur og låvebru. Låvebru har ikke rekkverk.

Eldre vinduer og dører. Eldre dører inn til loftet fra lovebru. De dørene er slitt.

Innvendig er det gjort oppgraderinger. Maling og oppussing. Men mye er av eldre dato.

Litt saltutslag på mur i kjelleren. Men det er satt inn avtrekksvifter.

Kjeller var brukt som verksted og boder/lager.

Eier har vedlikeholdt mye av stallen. Litt gjenstår enkelte plasser.

Det er gjort elektriske oppgraderinger og vedlikehold/utskiftinger i 2026 på litt av anlegget.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

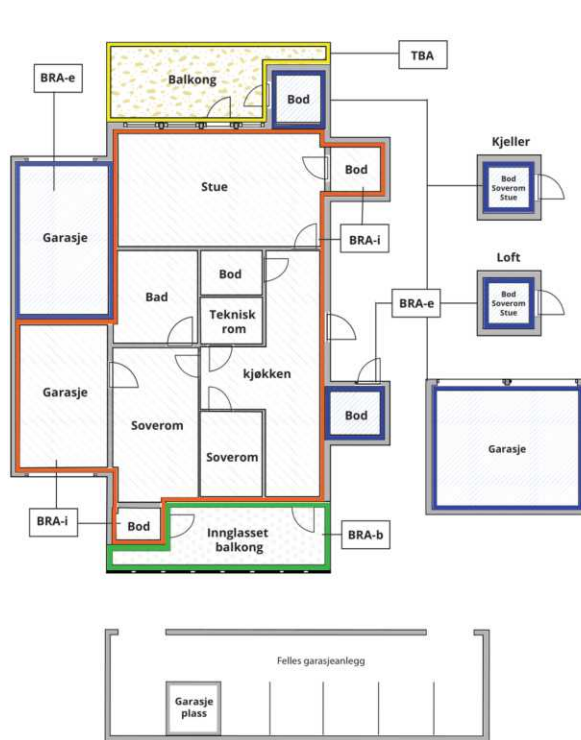
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	44			44	
2.etasje	116			116	
1.etasje	110			110	
Kjeller	90			90	
SUM	360				
SUM BRA	360				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
2.etasje	Trapperom, gang, toalettrom, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6		
1.etasje	Vindfang, kjøkken, spisestue, stue, peisestue, hall m/trapp, wc, trapperom		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, gang, bod, entré, gang 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Hybel/utleiedel er på 55 m2.

Soverom og benevnelse av rom er tatt med etter bruken. Innvendige mål er gjort med laser. Areal for trapper og ganger er tatt med som P-rom.

Trapperom opp til loftet. Loftet er brukt som vanlig lager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Noen ombygginger er gjort.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse oppussing. Hybel er pusset opp. Bad i hybel. Nye rør i gulver. Diverse strøm er byttet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Taktekking er byttet. Porten er byttet. Oppussing er gjort.

Stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		40		40	
Etasje		53		53	
Kjeller		30		30	
SUM		123			
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje		Stall	
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Rommene er tatt med etter innredning og bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Litt oppussing i diverse rom er gjort. Det er også byttet litt kledning. Ny bunnstokk på deler av stallen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	295	65
Garasje	0	10
Stall	0	123

Kommentar

Enebolig	BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.
Garasje	Garasje på tomten. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.
Stall	Tidligere måte å sette opp arealer på.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
20.4.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Torstein Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	33	28		0	6725 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sødalsveien 36

Hjemmelshaver

Gulowsen Pernille Kring, Pedersen Torstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i byggefelt utenfor Kristiansand sentrum. Sødal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet egen brønn som vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 500 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	20.04.2026	Og 13.5.2026	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggetiden. Eier har sendt søknad til kommunen om bruksendring av noen rom i u.etg. Ok.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.05.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026		Innhentet		Nei
Kvitteringer/fakturaer	03.05.2022	Kvitteringer og fakturaer ble vist på diverse arbeid som er gjort i boligen/eiendommen. Eier har disse.	Fremvist		Nei
Eurofins	12.05.2026	Vannprøve analyserapport	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX6409>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260266
Adresse	Sødalsveien 36		
Postnr.	4630	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Pernille Kring Gulowsen		
Selgers navn	Torstein Pedersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2008

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Framtind

Polise/avtalnr.:

40276139

Våtrom

Initialer selger:

P K
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle rør i kjeller for avløpsvann ut av huset. Alle rør for distribusjon av vann i kjeller og kobling til resten av huset. Etablert bad/vaskerom i leilighet og vaskerom/dusj i kjeller hoveddel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar

Arnfinn Johannesen VVS DA, Sødal Terrasse 19, 4630 Kristiansand, Finn og Albert Egeland Kristiansand AS, Postboks 1592Lundsiden, 4688 Kristiansand.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Etablert bad/vaskerom i leilighet og vaskerom/dusj i kjeller hoveddel.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helt nytt elektrisk anlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt elektrisk ble byttet ut og er meldt på egnet sted, jeg vet ikke hva det heter.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Initialer selger:

P K
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle rør i kjeller for avløpsvann ut av huset. Alle rør for distribusjon av vann i kjeller og kobling til resten av huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Arnfinn Johannesen VVS DA, Sødal Terrasse 19, 4630 Kristiansand, Finn og Albert Egeland Kristiansand AS, Postboks 1592Lundsiden, 4688 Kristiansand.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Egen brønn.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet hele taket på låve/uthus, 2014. Satt tak på luften terrasse 2 etg. 2016. Satt tak på garasje i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Initialer selger:

P K
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Forklar:

Byggmester Ragnar Pedersen, Holteveien 8, 4639 Kristiansand.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Har vært ved innvendig kjellertrapp, ved kjøkkeninngang, og låvebro. Er slitasje i ta k i verksted.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/uttettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle ytterdører er byttet. Alle vinduer i kjeller er byttet. Alle vesentlige vinduer i 1 etg er byttet siden 2008. En rekke vinduer i 2 etg er byttet. Kledning på låve uthus er byttet med unntak av de to vegger på langsiden som er over de høye murene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Byggmester Ragnar Pedersen, Holteveien 8, 4639 Kristiansand. Byggmester Markussen Tre og Betong, Erkleivveien 153, 4634 Kristiansand.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Beskrivelse:

Fuktmerker i matbod under inngangsdør under tørste hylle.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Initialer selger:

P K
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering og asfalt på gårdsplass og 2 nye store kummer og 1 vannrenne ved nedkjørsel, alt i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Kaspar Strømme as, Kristiansand

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bygd 65 kvadratmeter leilighet, prosjektet varte i flere år. All el og VVS fornyet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- Nei Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Se punkt over, over flere år snekker, rørlegger og elektriker de samme.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

P K
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle strømledninger i huset er byttet, hovedinntak er flyttet fra luftspenn til nedgravd, hovedsikring inntak byttet, alle sikringer byttet, tilført 3 nye sikringsskap i huset, installert sikringsskap i låve. Ny utebelysning og stikkontakter utvendig mur.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Allt arbeid utført av Elpunkt as, Kristiansand v/Kurt Solvik, han er eneste person som har utført el arbeider på eiendommen i vårt eie.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

DLE, dato nevnt ovenfor er estimat, vi erindrer kun årstallet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja,

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei Ja

Initialer selger:

P K
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hvilke endringer er gjort?:

Større vindu i stue, tidligere omtalt leilighet er godkjent for varig opphold.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Utleiedel i kjeller: Kjøkken, bad, gang, 1 soverom, kontor og stue.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse:

Stue og soverom er godkjent for varig opphold

Skadedyr/Sopp/Mugg**33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

Nei Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Radon**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei Ja

Garasje/Carport**Har boligen garasje eller carport?**

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:

P K
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bruksendring av kjellerrom. Det er regulert inn dobbel garasje på tomten ved det store treet.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Eier av Sødalsveien 32 har rett til båtfeste. Et båtfeste er et punkt for fortøyning av mindre båter. Rettslig sett er det en servitutt som gir bruksrett til andres eiendom for fortøyning, typisk med et tau i land. Må ikke forveksles med byggeplass.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Hele nedkjørsel og gårdsplass ombygd i 2023.

Initialer selger:

P K

T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 13.05.2026

Signert av Pernille Kring Gulowsen

Signert av Torstein Pedersen

Initialer selger:
P K
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sødalsveien 36

Nabolaget Kokleheia/Skaugo - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




SKOLER

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	6 min  2.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 99 elever, 9 klasser	6 min  3.5 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	6 min  3.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	8 min  4 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	8 min  4.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	4 min  3.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min  3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Sødal v/kalkovn Linje 590T	2 min  0.1 km
 Kristiansand stasjon Linje F5	7 min  3.9 km
 Kristiansand Kjevik	20 min 

BARNEHAGER

Hokus Pokus barnehage Kristiansand... 114 barn	19 min  1.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	6 min  3.5 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min  3.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Gimlevang	16 min 
Joker Oddernesveien	23 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📍 Slotts Quartalet	7 min 🚶
📍 Vitusapotek Markens	6 min 🚶
🍷 Lillemarkens Vinmonopol	8 min 🚶

SPORT

⚽ Sødal terrasse kunstgress	18 min 🚶
🎾 Gimlemoen bordtennisanlegg	17 min 🚶
🏊 Spicheren Treningssenter	25 min 🚶
🏋️ Fresh Fitness Kristiansand sentrum	6 min 🚶

«Trygt og godt nabolag med etablert bebyggelse på romslige tomter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

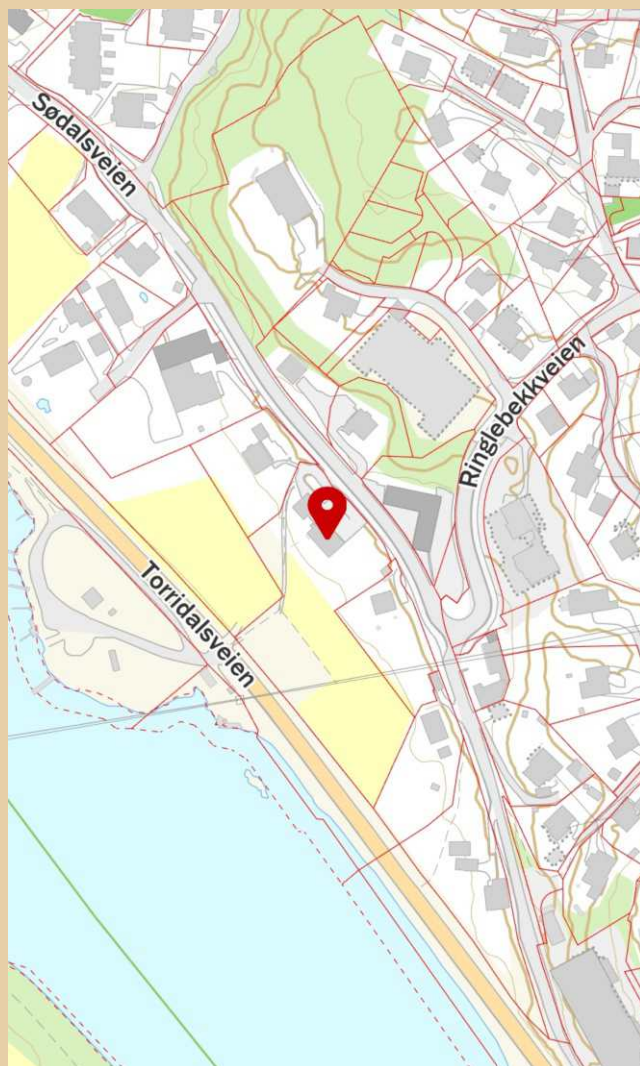
Lite støynivå 97/100

Trafikk

Lite trafikk 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2025



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

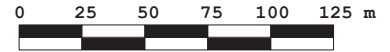
Område: Sødalsveien 36

Dato: 13.05.2026

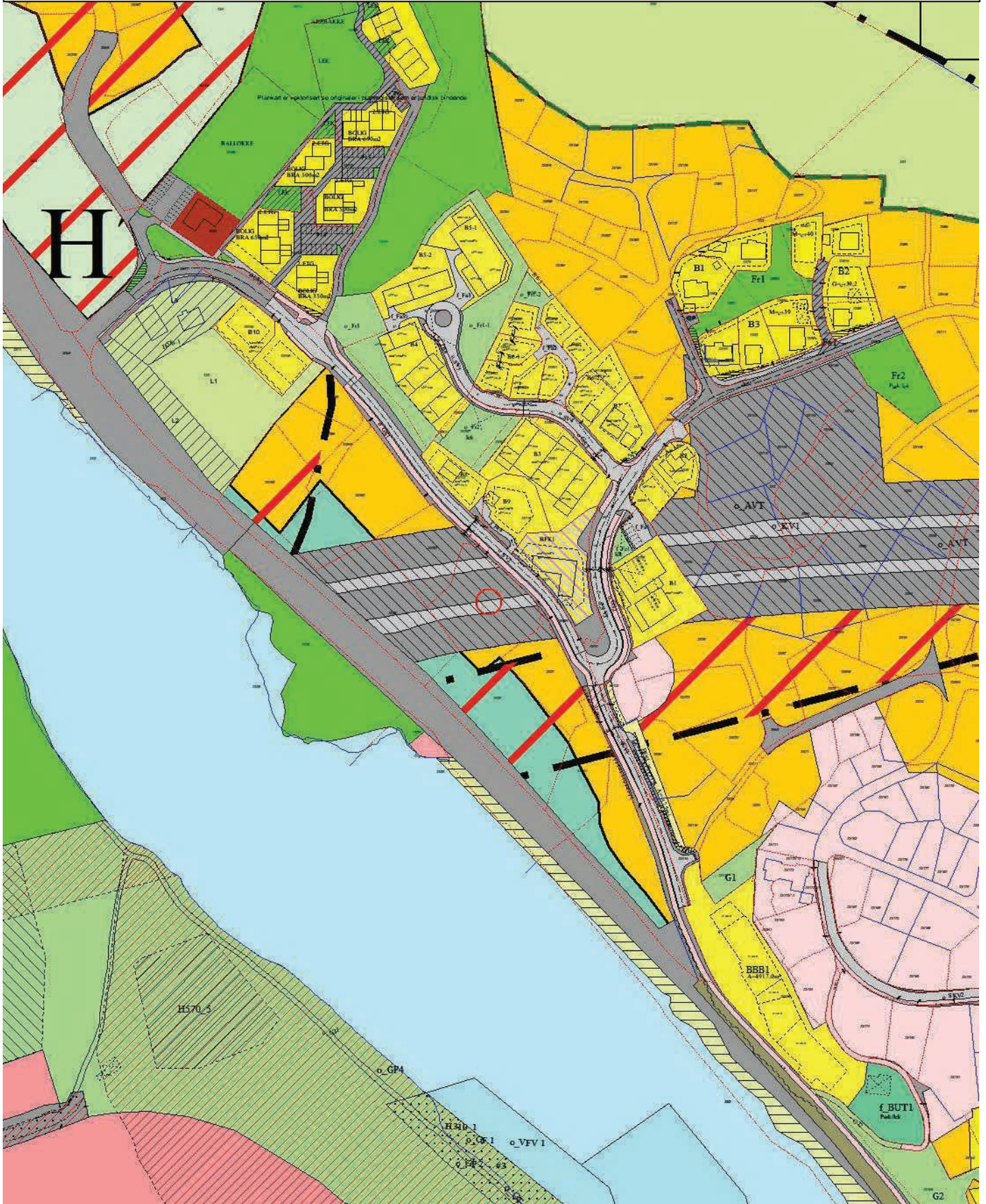
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsplan for E18 Ytre ringvei

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 1580
Saksnummer: 20/05832
Vedtatt dato:
Sist endret: 24.11.2025

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å regulere nødvendige arealer for bygging, drift og vedlikehold av ny E18 Ytre ringvei som firefelts motorvei mellom Vige og Grauthelleren i Kristiansand kommune. Reguleringen ivaretar også kryss med eksisterende veinett i Vige, i Dalane og ved Grauthelleren.

2 Fellesbestemmelser for vertikalnivå

Reguleringsplanen gjelder for følgende vertikalnivåer:

- Vertikalnivå 1 (VN1): under grunnen (tunnel)
- Vertikalnivå 2 (VN2): på grunnen/vannoverflate
- Vertikalnivå 3 (VN3): over grunnen (bru)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.0 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7 nr. 4)

3.0.1 Terrengbehandling

Fyllinger, skråningstopp- og bunn skal tilpasses slik at det blir jevne overganger mot naturlig terreng. Bergskjæringer skal tilpasses bergets kvalitet og retninger/fall på slepper. I gjennomføringsfasen skal en søke løsninger som i størst mulig grad ivaretar eksisterende terreng, vegetasjon og tilpasset eksisterende landskapskvaliteter i nærliggende områder.

3.0.2 Overvannshåndtering

Overvann skal primært håndteres som åpne, blågrønne løsninger. Alt overvann skal være håndtert lokalt innenfor planområdet. Hydrologiske forhold nedstrøms område LNF1 skal opprettholdes.

3.1 Verneverdier naturmiljø (PBL § 12-7 nr. 6)

3.1.1 Naturmiljø

Etablering av ny vegetasjon skal følge prinsippet om naturlig revegetering med bruk av stedlige arter og masser.

3.2 Vilkår for bruk (PBL § 12-7 nr. 2)

3.2.1 Byggegrenser

Der annet ikke er angitt, gjelder byggegrense regulert etter annet lovverk..

3.3 Miljøkvalitet (PBL § 12-7 nr. 3)

3.3.1 Miljøoppfølgingsplan

- a) Den siste oppdaterte versjonen av byggherrens miljøoppfølgingsplan fra reguleringsplanfase skal legges til grunn for alt miljøarbeid knyttet til samferdselsanlegget. Miljøoppfølgingsplanens føringer og krav for å oppnå miljøkvalitet skal ivaretas på en systematisk måte i anleggsfasen og ved videre drift av anlegget.
- b) Entreprenør skal, basert på byggherrens miljøplan fra reguleringsfasen, utarbeide en egen miljøplan for anleggsfasen, samt en miljøplan for driftsfasen. Planen skal sikre at føringer og krav for å oppnå miljøkvalitet blir ivaretatt på en systematisk måte i anleggsfasen og i videre drift av anleggene. Planen skal følges opp av tiltakshaver i anleggs- og driftsfase.
- c) Miljøtilstanden i berørte vannforekomster skal overvåkes i anleggsfasen og ett år inn i driftsfasen. Dersom resultatet av overvåkingen tilsier det, skal perioden med overvåking forlenges. Med vannforekomster menes både overflatevann og grunnvann.
- d) Det skal utføres supplerende kartlegging av fremmede skadelige/uønskede karplanter i siste vekstsesong før anleggsstart. Eventuelle funn fra kartlegging skal markeres i marksikringsplan, og skal inngå i miljøoppfølgingsplan for prosjektet, og følges opp i anleggsfasen.
- e) Det skal gjennomføres tiltak for å redusere partikkelavrenning i anleggsfasen.
- f) Registrert matjord i Dalane skal ivaretas og det skal lages en matjordplan for håndtering av dette.

3.3.2 Luftkvalitet

For bebyggelse som påvirkes av denne reguleringsplanen i og utenfor planområdet, skal Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 legges til grunn for anleggs- og driftsfase.

3.3.3 Støy

Anbefalte retningslinjer i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn for anleggsfase og driftsfase.

3.3.4 Vannkvalitet

Det skal sikres vanngjennomstrømning i Narviga slik at vannkvaliteten ikke forringes.

3.4 Samfunnssikkerhet (PBL § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

3.4.1 Flom

Det skal sikres at 3. part ikke påføres økt flomfare som følge av veiltaket. Veiltaket skal utformes slik at det er naturlige flomveier. Overvann skal håndteres innenfor planområdet.

4 Bestemmelser til arealformål

4.0 Fellesbestemmelser om eierform (PBL § 12-7 nr.14)

4.0.1 Arealformål benevnt med «o_»

Arealformål benevnt med «o_» foran angivelsen av formålet i planbestemmelser og plankart skal være offentlige.

4.0.2 Arealformål benevnt med «f_»

Arealformål med benevnelse «f_» foran angivelsen av formålet i planbestemmelser og plankart skal være felles bruk.

4.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Industri

For område IND skal reguleringsbestemmelser for gjeldende plan med PlanID 855 fortsatt gjelde etter at bestemmelsesområde #91 for deler av området er opphevet.

4.1.2 Lekeplass

I området o_LEK skal det etableres lekeplass. Lekeplassen skal minimum utstyres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for barn i varierende alder og minimum 1 sitteplass for voksne og barn. Området skal opparbeides med bord og benker. Lekeplassen skal være tilpasset terrenget. Vegetasjonen inkludert gressplen skal bevares i størst mulig grad. Universell utforming skal vektlegges.

4.1.3 Annet uteoppholdsareal

Område o_AUT er et offentlig tilgjengelig område som kan benyttes av allmennheten. Området skal opparbeides med turveier, parkmessig vegetasjon og andre kvaliteter. Området skal skjermes mot rv.9 med beplantning eller fysisk skjerming.

4.1.4 Forretning/kontor/industri, F/K/I

For områdene FKI-1, FKI-2, FKI-3a og FKI-3b skal reguleringsbestemmelser for gjeldende plan med planID 1225 fortsatt gjelde etter at bestemmelsesområde #91 for deler av området er opphevet.

4.1.5 Kontor/industri, K/I

For område K/I skal reguleringsbestemmelser for gjeldende plan med planID 855-3 fortsatt gjelde etter at bestemmelsesområde #91 for området er opphevet.

4.1.6 Kontor/industri, B1

For område B1 skal reguleringsbestemmelser for gjeldende plan med planID 975 fortsatt gjelde etter at bestemmelsesområde #91 for området er opphevet.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Veilinjen og tilhørende trafikkareal tillates justert horisontalt 5 meter mellom formålene o_KV og o_AVG og mellom o_KV og o_AVT uten at det medfører krav til byggesaksbehandling.
- b) Det skal utarbeides teknisk plan for omlegging av kommunal infrastruktur.

4.2.2 Vei, V

Områdene V, o_V og f_V benyttes til vei og opparbeides i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. f_V1 er felles for eiendommene gnr/bnr 46/2, 46/2, feste nr. 2, 46/2 - feste nr. 4, samt 46/16, 46/17, 46/18, 46/20, 46/38 og 46/43. f_V2 er felles for eiendommene gnr/bnr 46/3 og 46/43.

4.2.3 Kjørevei, KV

o_KV1 omfatter kjørebane for ny E18 med tilhørende veianlegg med ramper til og fra i kryssområdene, kulvert, bru, midtdelere, grøfter, rømningsveier, nisjer og andre tiltak.

4.2.4 Gang-/sykkelveg, GS

o_GS skal benyttes til gang-/sykkelvei.

4.2.5 Annen veggrunn – Tekniske anlegg, AVT

Innenfor formålet tillates det etablert grøfter, skjærings- og fyllingsskrånninger, stabiliserende tiltak, tekniske installasjoner, digital infrastruktur, støttemur, sikringsgjerder, havarilommer og andre innretninger for bygging og drift av vei- og tunnelanlegget, etc.

4.2.6 Annen veggrunn – Grøntareal, AVG

- a) Innenfor formålet o_AVG tillates det etablert grøfter, skjærings- og fyllingsskrånninger, stabiliserende tiltak, grønntarealer, kulverter, støyvoller og støyskjermer, sikringsvoller, sikringsgjerder/-tiltak, støttemurer, tunnelportaler, tekniske installasjoner, sedimentasjonsbasseng, fordrøyningsareal, borehull, digital infrastruktur, leskur og andre innretninger for bygging, sikring og drift av veianlegget.
- b) Innenfor o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG3 skal det etableres solskjerming som skal redusere solblending for trafikken som kommer ut av østgående tunneløp. Beplantning skal utformes med parkmessig opparbeiding.
- c) Innenfor o_AVG4 kan plassering av støyskjerm justeres.

4.2.7 Havn, H

- a) Innenfor område o_H skal det legges til rette for utfylling av steinmasser for å etablere havn. Utfylling av steinmasser tillates opp til kote +2,5. som bl.a. skal fungere som ny kai 45 for de som har rett til å benytte eksisterende kai 45 på gnr/bnr. 47/23 og 47/13. Kaifront skal anlegges mot øst. Det skal kun benyttes rene masser. Vurdering av stabilitet og gjennomføring av oppfylling skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig og kontrolleres av uavhengig sakkyndig foretak.

4.2.8 Holdeplass, HPP

o_HPP skal benyttes til bussholdeplass.

4.2.9 Parkering, P

For område f_P skal reguleringsbestemmelser for gjeldende plan med planID 1110 fortsatt gjelde.

4.2.10 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål, AVG/BV

Område o_AVG/BV er en kombinasjon av formålene annen veigrunn grøntareal og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Området skal være o_AVG frem til 1 år etter avsluttede anleggsarbeider, deretter kan området benyttes til Bensinstasjon/vegserviceanlegg.

Det skal ikke utføres tiltak innenfor området som kan skade veifyllingen og stabiliteten på o_KV1. Bebyggt areal skal ikke overstige BYA=50%. Maksimum tillatt gesimshøyde på bygninger er kote + 12.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde, FRI

Innenfor alle områder regulert til friområde tillates opparbeidelse av grøntarealer. Skjæret ved minestasjonen skal ikke være landfast i driftsfasen og skjærets eksisterende form skal beholdes.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

4.4.1 Friluftformål, FL

I området skal friluftsliv og tiltak knyttet til allmenn rekreasjon prioriteres. Det tillates nødvendig rydding av skog og skjøtsel av vegetasjon.

4.4.2 Landbruk-, natur og friluftformål, LNF

- a) Innenfor området LNF1 tillates det deponering av masser fra veiltaket. Massedeponiet skal kun benyttes til deponering av rene masser. Vurdering av stabilitet og gjennomføring av oppfylling skal skje i samråd med geoteknisk sakkyndig før gjennomføring. Topp kotehøyde for deponiet er vist i plankartet. Massedeponiet skal jordkles og tilsås når deponering av masser for tiltaket er avsluttet. Naturverdier innenfor område LNF1 skal i størst mulig grad søkes ivaretatt.
- b) Det tillates etablert fordrøyningsareal innenfor områder avsatt til LNF.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)

4.5.1 Friluftsområde, FV

Område FV skal benyttes til natur- og friluftsområde i sjø eller vassdrag.

4.5.2 Havneområde i sjø, HOS

I området o_HOS tillates ikke tiltak som hindrer havnerelatert trafikk. I havneområde sjø er forankring av konstruksjoner og fartøy tillatt.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.0 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8, 3. ledd, a)

5.0.1 Frisikt, H140

Det tillates ikke etablert konstruksjoner eller beplantning innenfor frisiktsonene som kan være sikthindrende.

5.0.2 Ras- og skredfare, H310

- a) Det tillates ikke gjennomført tiltak i rasfarlige områder uten at sikringstiltak er detaljprosjektert av ingeniørgeologisk og/eller geoteknisk fagkyndig og kontrollert av uavhengig sakkyndig foretak.
- b) Innenfor områdene H310_1 er det påvist kvikkleiresone og utløpsområde for kvikkleire. I rapport Fyllingsplaner Topdalsfjorden - SHA5, datert 16.12.2022 fra detaljregulering for Kongsgård – Vige Havneområde, SHA 4, SHA5, SHA 6 (PlanID 1606), er sonene definert som faresoner med konsekvensklasse: alvorlig, faregradsklasse: middels og risikoklasse: 3.
- c) Innenfor området H310_2 og H310_3 er det påvist kvikkleiresone og utløpsområde for kvikkleire. I geoteknisk notat NV42E18YR-GTK-NOT-0002 datert 27.06.2023, er sonene definert som faresoner med konsekvensklasse: alvorlig, faregradsklasse: lav og risikoklasse: 3.
- d) Innenfor sonene H310_1, H310_2 og H310_3 skal det utføres geotekniske utredninger av geoteknisk fagkyndig. Beregninger og planer som dokumenterer tilstrekkelig områdestabilitet/lokal stabilitet av et hvert tiltak (terrengarbeider, anleggsarbeider endring av grunnvannstrømmer) skal foreligge før tillatelse gis.

5.0.3 Annen sikringssone restriksjon tunnel, H190

- a) Sikringssonen gjelder på bakken i vertikalnivå 2 (på bakken), samt vertikalt opp til 20 meter over tunneltak og 20 meter under tunnel og tilhørende bergrom i vertikalnivå 1 (tunnel). For områder som omfattes av sikringssonen og som ikke reguleres med arealformål på bakken, er det gjeldende arealplaner som fortsatt gjelder (reguleringsplan, kommunedelplan og kommuneplan).
- b) I sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på tunnelen eller veianlegget i tunnelen. Søkes det iverksatt tiltak som berører sikringssone for tunnel, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha negativ innvirkning på tunnelen. Arbeidet skal godkjennes av veieier.
- c) Undersøkelser for å vurdere geologiske forhold/innlekkingsfare tilhørende H190 annen sikringssone restriksjon tunnel er tillatt.

5.0.4 Flomfare, H320

Innenfor området skal det opparbeides fordrøyningsareal som reduserer flomtoppen til en 20-årsflom i Grimsbekken ut av planområdet, med 2 % eller mer.

5.0.5 Krav vedrørende infrastruktur, H410

- a) Innenfor område H410_1 skal det etableres fremtidig vannledning i bakken og i sjø.
- b) Innenfor område H410_2 ligger eksisterende vannledning i bakken og i sjø. Det skal tas hensyn til vannledningene ved tiltak innenfor sonene.
- c) Innenfor område H410_3 kan det etableres blåseledning for sement i bakken.

5.0.6 Høyspenningsanlegg, H370

Innenfor hensynssone H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse.

5.0.7 Bevaring naturmiljø, H560

Innenfor område H560_1 og H560_2 skal trær bevares så langt det er mulig.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.0 Midlertidig bygge- og anleggsområde (PBL § 12-7, nr.2)

6.0.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, #91

- a) Områder merket som #91 midlertidig bygge- og anleggsområde tillates benyttet til midlertidig anleggsdrift.
- b) Tiltak skal gjennomføres skånsomt og i størst mulig grad unngå forringelse av lokaliteten.
- c) Midlertidige bygge- og anleggsområder skal være tilbakeført og/eller istandsatt senest innen 1 år etter at det er satt trafikk på veien. Tilgang til eksisterende næringsbebyggelse skal opprettholdes under anleggsperioden.

6.0.2 Andre bestemmelsesområder

- a) Bestemmelsesområde #1 er brusone. Her tillates det en mindre intern forskyving i plassering mellom bru og veiformålet. Dette gjelder i alle vertikalnivåer.
- b) Bestemmelsesområde #2, #4, #5 og #6 er tunnelsoner. Her tillates det en mindre intern forskyvning i plassering av tunnelåpningen, støyskjermingstiltak og veiformålet. Dette gjelder i alle vertikalnivåer.
- c) Bestemmelsesområde #3 er kulvertsone. Her tillates det en mindre intern forskyvning i plassering av kulverten. Dette gjelder i alle vertikalnivåer.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.0.1 Før anleggsarbeid knyttet til veianlegget kan igangsettes skal følgende foreligge:

- a) Det skal utarbeides en massedisponeringsplan som ivaretar og sikrer kontroll på gjennomføringen av og oppfølging i etterkant av masselagringen. Planen skal omtale type masser, overvannshåndtering, avbøtende tiltak, terrengutforming og revegetering.
- b) Entreprenør skal, basert på byggherrens miljøoppfølgingsplan fra reguleringsfasen, utarbeide en egen miljøplan for anleggsfasen, som skal oppdateres for driftsfasen.
- c) Vurdering av tiltak nær boligområdene i Vige og Dalane –knyttet til behov for midlertidige/permanente støytiltak på berørte boliger og utearealer, jf. bestemmelse § 3.3.3.
- d) Omlegging av kommunal infrastruktur i henhold til godkjent teknisk plan.
- e) Omlegging av VA-ledninger skal godkjennes av Kristiansand kommune før arbeid iverksettes.
- f) Før fyllingsarbeider/mudringsarbeider i sjø kan igangsettes, skal det foreligge tillatelse etter forurensningsloven med tilhørende forskrifter og tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.
- g) Tiltaket skal ikke medføre at innholdet av miljøgifter i badeområdet ved Varodden øker. Dette skal dokumenteres ved prøvetaking av sediment innenfor badeområdet (4 delprøver av øverste 0-2 cm som analyseres enkeltvis) før og etter gjennomføring av mudring og øvrige tiltak. Det skal etableres siltgardin mot Varodden badeplass før utfylling.
- h) Før start av anleggsvirksomhet skal det foreligge tillatelser etter forurensningsforskriften kapittel 2 og 22, samt forurensningsloven § 11.
- i) Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Kristiansand lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for dagsonen ved Vige som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.
- j) Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten ved alle sprengningsarbeider i dagsonen i Vige på forhånd varsle Avinor Kristiansand lufthavn v/kontrolltårnet i henhold til egen varslingsrutine.
- k) erstatningsarealer for badeplass på Varodden være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan for utbedring av friareal i Topdalstø og i Vollevann.

7.0.2 Før det settes trafikk på E18 skal følgende være ferdigstilt:

Nødvendige tilførselsveier, gang-/sykkelveier og støytiltak må være opparbeidet.

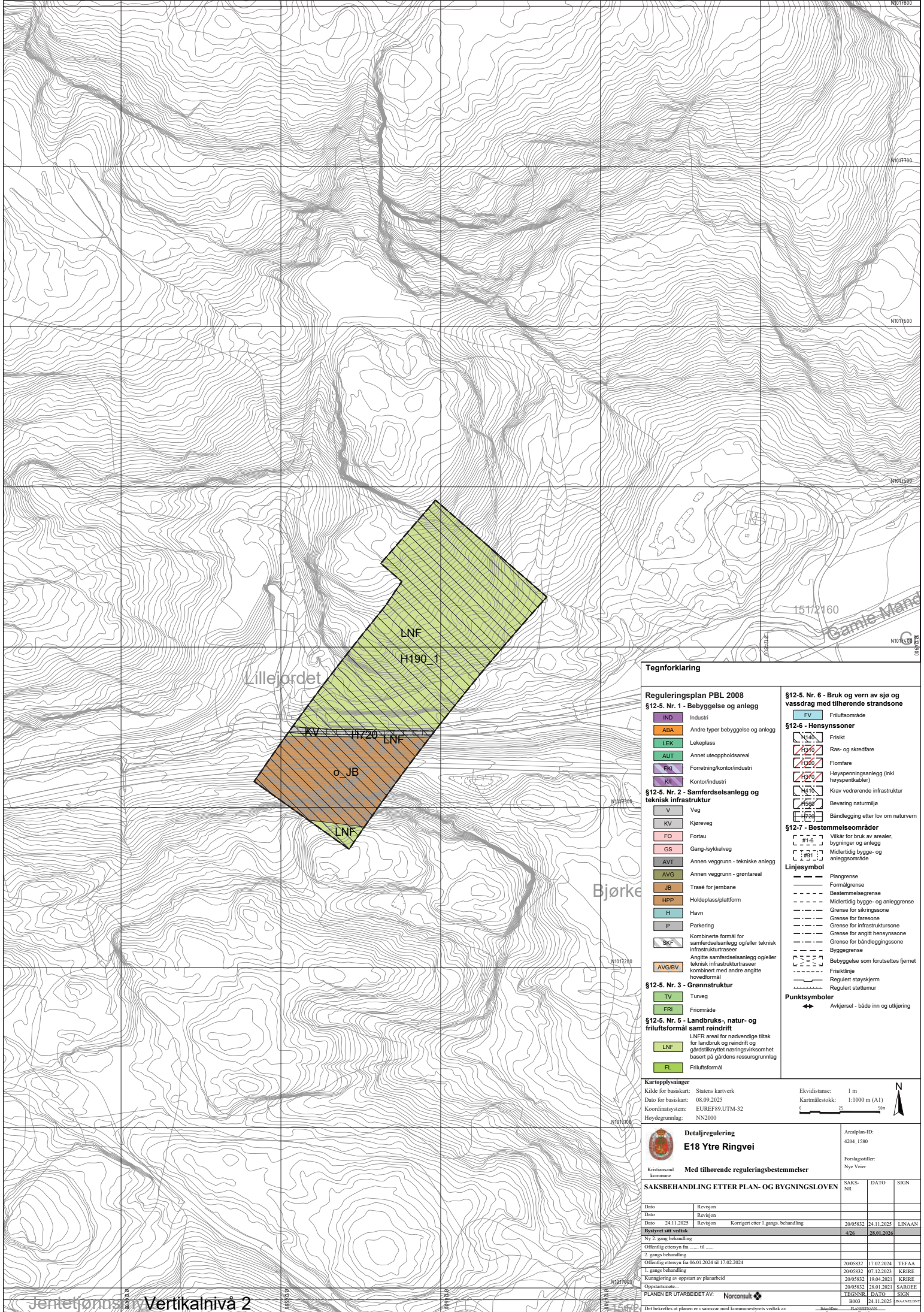
O_LEK og o_AUT skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan

7.0.3 Innen ett år etter at veianlegget er åpnet for trafikk skal følgende være ferdigstilt:

Beplantning, revegetering og istandsettingsarbeider av alle arealer knyttet til veianlegg, turveier og midlertidige bygge- og anleggsområder.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 28.01.2026 som sak nr 4/26.

Plan- og bygnings sjefen.



Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- IND Industri
 - ABA Andre typer bebyggelse og anlegg
 - LEK Lekeplass
 - AUT Annet utleppholdsareal
 - FKI Forretning/kontor/industri
 - KFI Kontor/industri
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- V Veg
 - KV Kjøreveg
 - FO Fortau
 - GS Gang-/sykkelveg
 - AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - AVG Annen veggrunn - grøntareal
 - JB Trase for jernbane
 - HPP Holdeplass/plattform
 - H Havn
 - P Parkering
 - SkF Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
 - AVG/BV Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte formål
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
- TV Turveg
 - FRI Friområde
- §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
- LNF LNF R-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsliknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 - FL Friluftsmål

- §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
- FV Friluftsområde
- §12-6 - Hensynssoner**
- Friskilt
 - Ras- og skredfare
 - Flomfare
 - Hvileplassanlegg (inkl. høyspentkabler)
 - Krav vedrørende infrastruktur
 - Bevaring naturmiljø
 - Båndlegging etter lov om naturvern
- §12-7 - Bestemmelsesområder**
- Vikar for bruk av arealer, bygninger og anlegg
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Linjesymbol**
- Plangrense
 - Formålgrense
 - Bestemmelsegrense
 - Midlertidig bygge- og anleggsgrense
 - Grense for saksområde
 - Grense for infrastruktursoner
 - Grense for angitt hensynssone
 - Grense for båndleggingssoner
 - Byggelinje
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Friskiltlinje
 - Regulert støyskjerm
 - Regulert støttemur
- Punktsymboler**
- Akvjersel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: Statens kartverk
 Dato for basiskart: 08.09.2025
 Koordinatsystem: EUREF89-UTM-32
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1 m
 Kartmålestokk: 1:1000 m (A1)

0 25 50m

	Detaljregulering E18 Ytre Ringvei		Arealplan-ID: 4204_1580
	Med tilhørende reguleringsbestemmelser		Fordagspostill: Nye Veier
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Dato	Revisjon	SAKS-NR	DATO
Dato	Revisjon	2005832	24.11.2025
Dato	Revisjon	2005832	24.11.2025
Bystyret sitt vedtak			
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig etesyn fra til			
2. gangs behandling			
Offentlig etesyn fra 06.01.2024 til 17.02.2024			
1. gangs behandling			
Kammerring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Norconsult			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Norconsult			
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av			

Flogvarden

Bydalstjønnå

FL

#91

o AVG

#4

o KV1

o KV1

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- IND Industri
- ABA Andre typer bebyggelse og anlegg
- LEK Lekeplass
- AUT Annet utøppholdsareal
- FKI Foretning/kontor/industri
- KFI Kontor/industri

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V Veg
- KV Kjøreveg
- FO Fortau
- GS Gang-/sykkelveg
- AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG Annen veggrunn - grøntareal
- JB Trase for jernbane
- HPP Holdeplass/plattform
- H Havn
- P Parkering
- SkF Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- AVG/BV Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte formål

§12-5. Nr. 3 - Grønstruktur

- TV Turveg
- FRI Friområde

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LNF LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsliknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- FL Friluftsmål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- FV Friluftsområde

§12-6 - Hensynssoner

- Friskt
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Krav vedrørende infrastruktur
- Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Vilkar for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggsgrense
- Grense for saksområde
- Grense for feresone
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisktiltipe
- Ruglet støyskjerm
- Ruglet støttemur

Punktsymboler

- Akviserel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Statens kartverk
 Dato for basiskart: 08.09.2025
 Koordinatsystem: EUREF89_UTM-32
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvivalens: 1 m
 Kartmålestokk: 1:1000 m (A1)
 0 25 50

Detaljregulering

E18 Ytre Ringvei

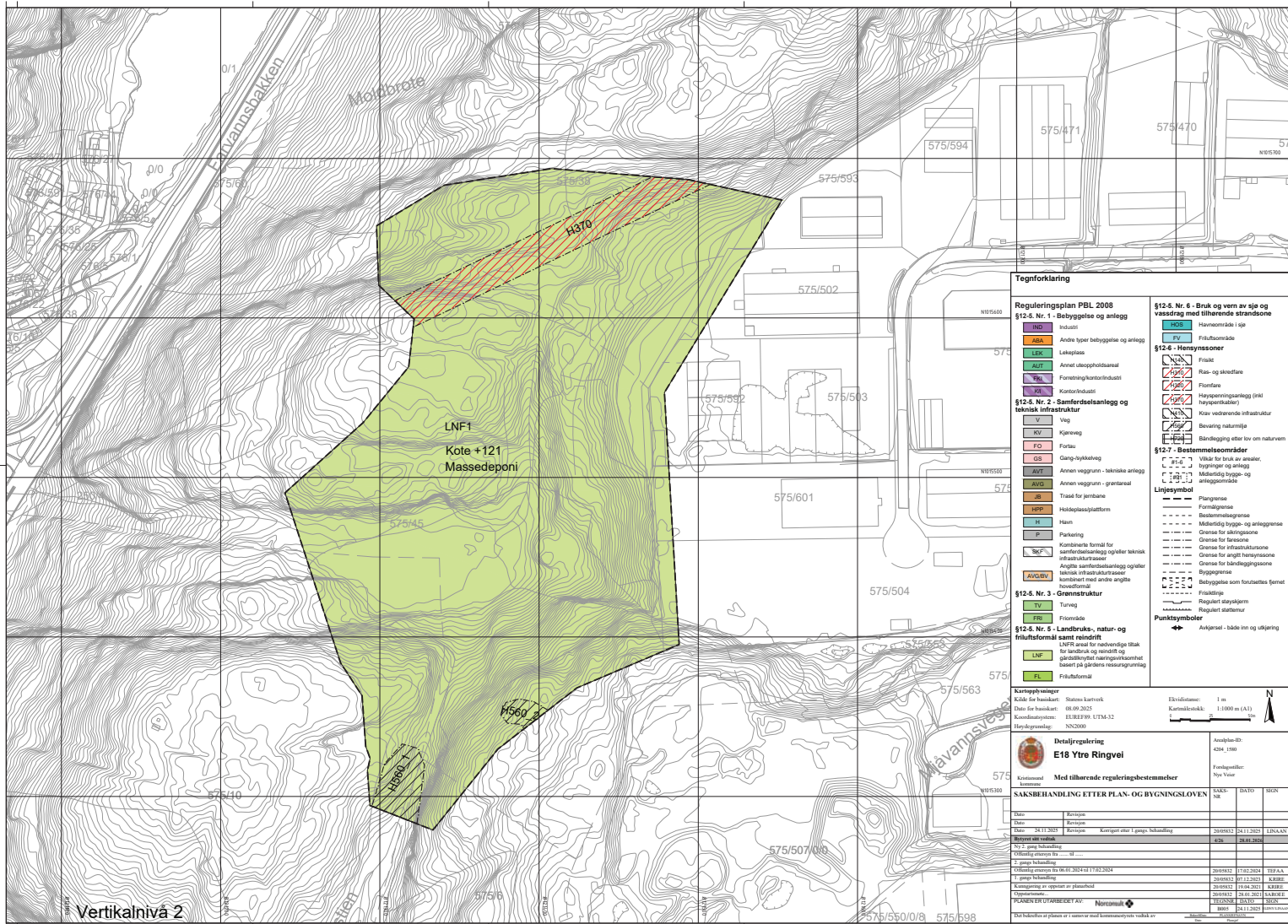
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Kristiansund kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN
20/05832	24.11.2025	LINAAN
4/26	28.01.2024	
20/05832	17.02.2024	TEFAA
20/05832	07.12.2023	KRIRE
20/05832	19.04.2021	KRIRE
20/05832	28.01.2021	SAROE
TEKSNR	DATO	SIGN
B004	24.11.2025	JAAANSELIN

Vertikalnivå 2



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-6 Nr. 1 - Betygelse og anlegg
 IND Industri
 ADA Andre typer betyggelse og anlegg
 LEK Lekeplass
 ALU Annet utleppingsareal
 FOL Forretnings/kontor/industri
 KV Kjønnveg
 FO Fortau
 GS Gang-lykkveg
 AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
 AVG Annen veggrunn - grønntareal
 JI Tasse for jernbane
 HSP Høstingsplass/plattform
 H Havn
 F Flakking
 SF % Kornbarntareal for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
 ANGBV Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål

§12-6 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 TV Turveg
 F Formål

§12-6 Nr. 3 - Grønntstruktur
 LNF Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
 LNF1 LNF1 med for rådgivende stadi for landbruk og reindrift og gjødselbeholdningsanlegg basert på gjødsels ressursgrunnlag
 FL Friluftsmål

§12-6 Nr. 4 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
 LNF1 LNF1 med for rådgivende stadi for landbruk og reindrift og gjødselbeholdningsanlegg basert på gjødsels ressursgrunnlag
 FL Friluftsmål

§12-6 Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
 LNF1 LNF1 med for rådgivende stadi for landbruk og reindrift og gjødselbeholdningsanlegg basert på gjødsels ressursgrunnlag
 FL Friluftsmål

§12-6 Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
 HSD Havnesområde i sjø
 FV Friluftsområde

§12-6 - Hensynssoner
 F Plan- og skiltefelt
 FNS Plan- og skiltefelt
 HSA Høytrykksanlegg (inkl. høytrykkskabler)
 KV Kjønnveg
 B Beskyttelse naturmiljø
 S Sjøfugl
 S Sjøfugl

§12-7 - Bestemmelsesområder
 V Viklar for bruk av arealer, bygninger og anlegg
 M Midlertidig bygge- og anleggssområde
 M Midlertidig bygge- og anleggssområde

Linjesymbol
 --- Planleggs- og bestemmellesgrense
 --- Bestemmelsesgrense
 --- Midlertidig bygge- og anleggssområde
 --- Grense for fysiske soner
 --- Grense for landskapssoner
 --- Grense for angitt hensynssone
 --- Grense for landskapssoner
 --- Byggingrense
 --- Bebyggelses soner for utleppingsanlegg
 --- Regulert skysskjerm
 --- Regulert stølsmur

Punktsymbol
 ● Anngitt - både inn og utkjøring

Kartopplysninger
 Kilde for trasénett: Statens kartverk
 Dato for kartdata: 08.09.2025
 Koordinatstørrelse: EUREF99, UTM-32
 Høydegrunnlag: NN2000

Etaliter: 1 m
Kartstørrelse: 1:2000 m (A3)

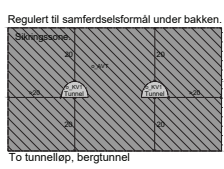
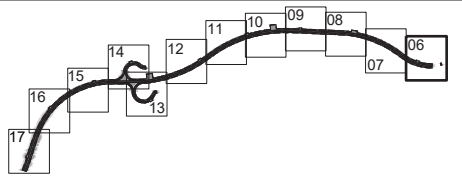
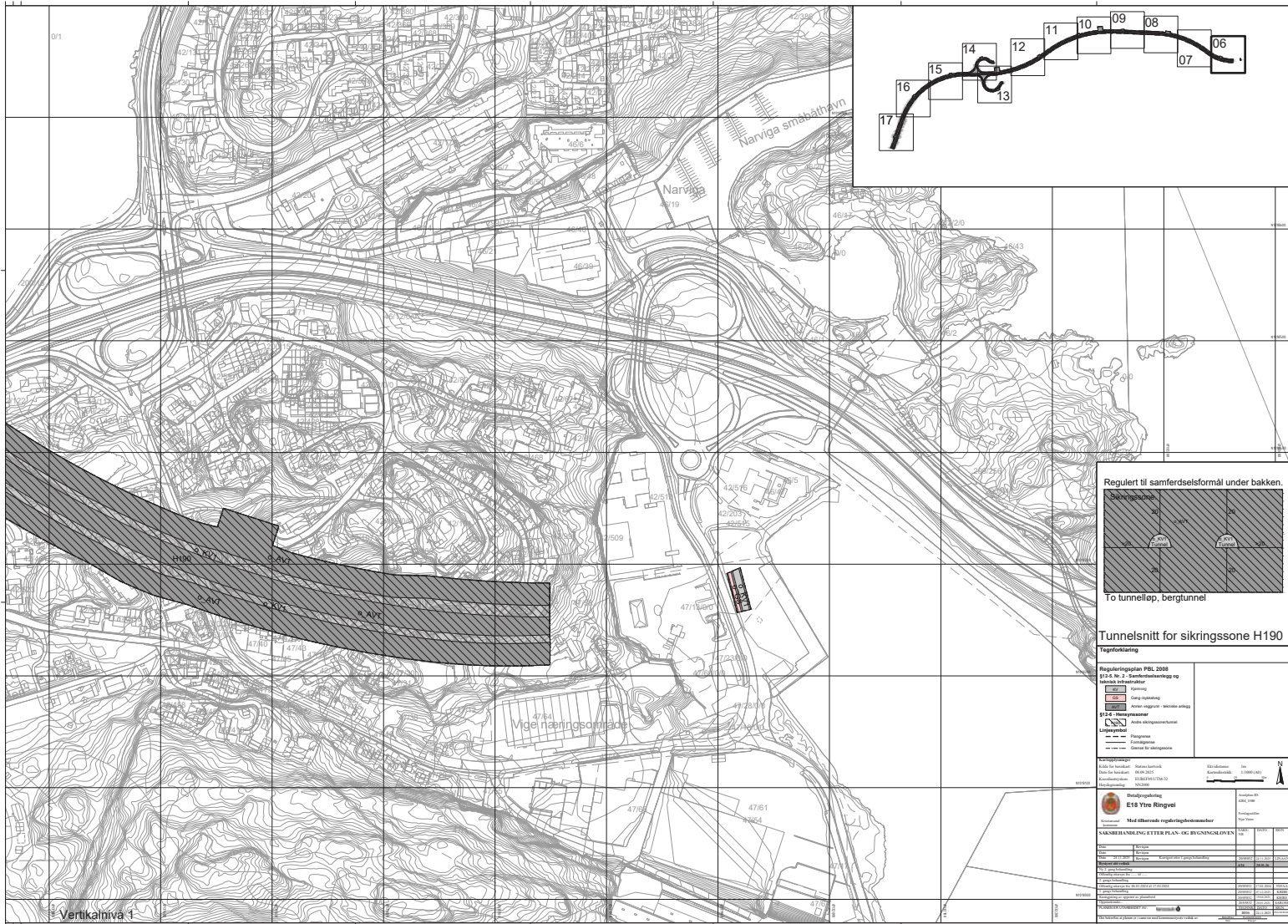
Detaljregulering
E18 Ytre Ringvei
 Kommunalt kartmål: Med tilhørende reguleringsbestemmelser
 SAKS: 2024/11/2024
 DATO: 28.01.2025
 SIGN: [Signature]

Dato	Betygning	Saksbehandler	Stempel
2024/11/2024	Betygning	2024/11/2024	LINAAN
Betygning ved vedtak			
2024/11/2024	Betygning	2024/11/2024	LINAAN
Økonomisk opplysninger			
2024/11/2024	2. gangs behandling	2024/11/2024	TEFAA
2024/11/2024	1. gangs behandling	2024/11/2024	KARST
2024/11/2024	Oppnevning	2024/11/2024	KARST
2024/11/2024	Oppnevning	2024/11/2024	KARST
2024/11/2024	Oppnevning	2024/11/2024	KARST

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **Norconsult**

Dette dokumentet er planer og bestemmelser som er utarbeidet av Norconsult AS

Vertikalnivå 2



Tunnelsnitt for sikringszone H190

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-6 Nr. 2: Sikringsformål og sikkerhetstilstand

	Sikringsformål
	Sikkerhetstilstand
	Sikringsformål
	Sikkerhetstilstand

§12-6: Høydepassasje

Utskjæringslinje

Utskjæringslinje

Utskjæringslinje

Prosjektinformasjon

Prosjekt: E18 Ytre Ringvei

Oppdragsnr.: 18/18

Oppdragsnavn: Sikringsformål og sikkerhetstilstand

Oppdragsleder: [Name]

Oppdragsleder (E): [Name]

Oppdragsleder (T): [Name]

Oppdragsleder (O): [Name]

Oppdragsleder (A): [Name]

Oppdragsleder (I): [Name]

Oppdragsleder (E): [Name]

Oppdragsleder (S): [Name]

Oppdragsleder (M): [Name]

Oppdragsleder (L): [Name]

Oppdragsleder (N): [Name]

Oppdragsleder (O): [Name]

Oppdragsleder (A): [Name]

Oppdragsleder (I): [Name]

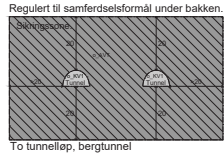
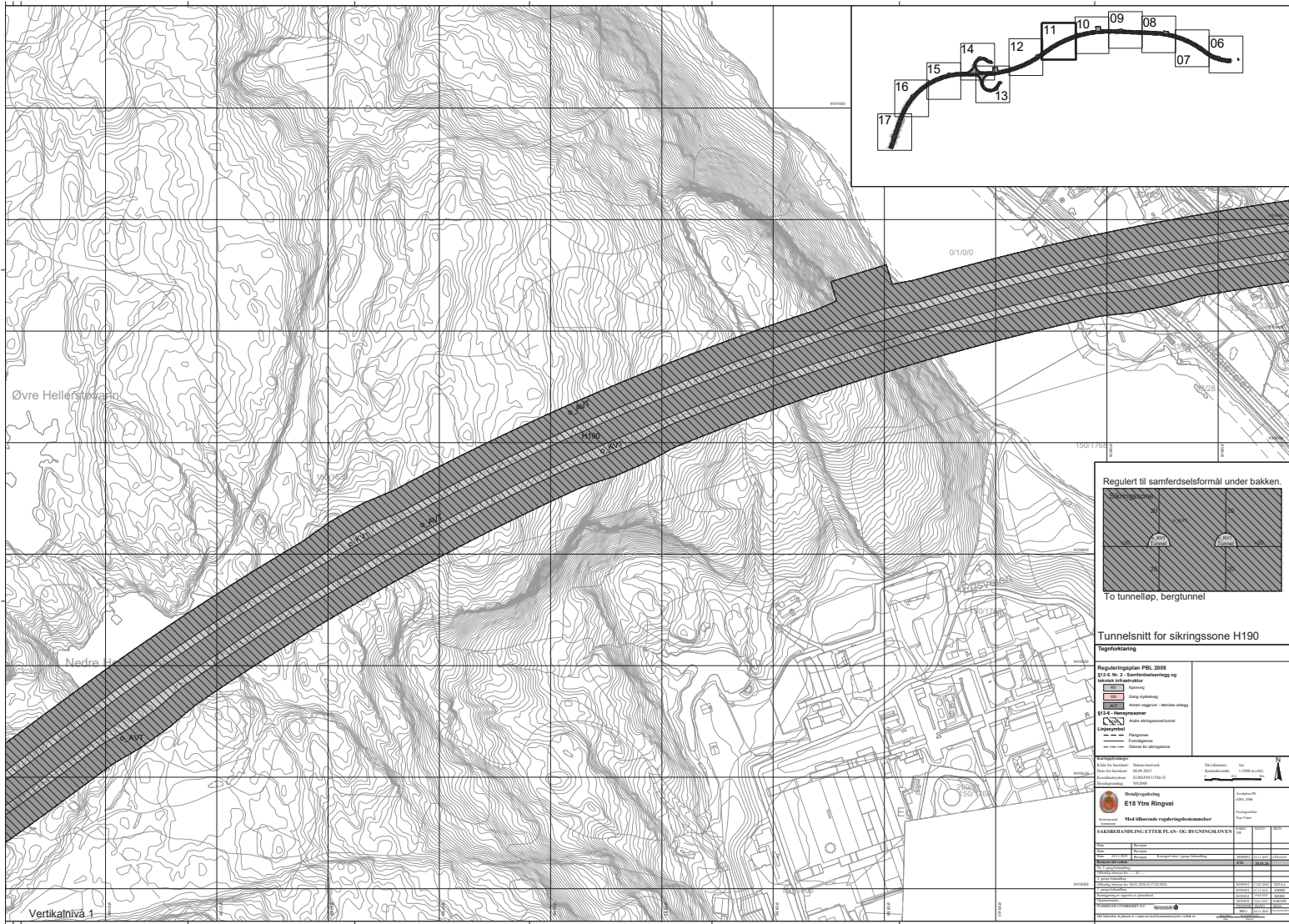
Oppdragsleder (E): [Name]

Oppdragsleder (S): [Name]

Oppdragsleder (M): [Name]

Oppdragsleder (L): [Name]

Oppdragsleder (N): [Name]



Tunnelsnitt for sikringszone H190

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
 §12-6 Nr. 2: Samferdselsanlegg og
 annen infrastruktur

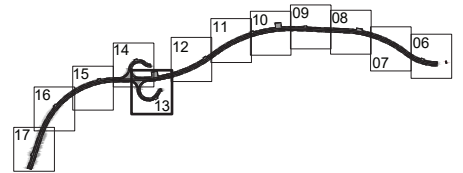
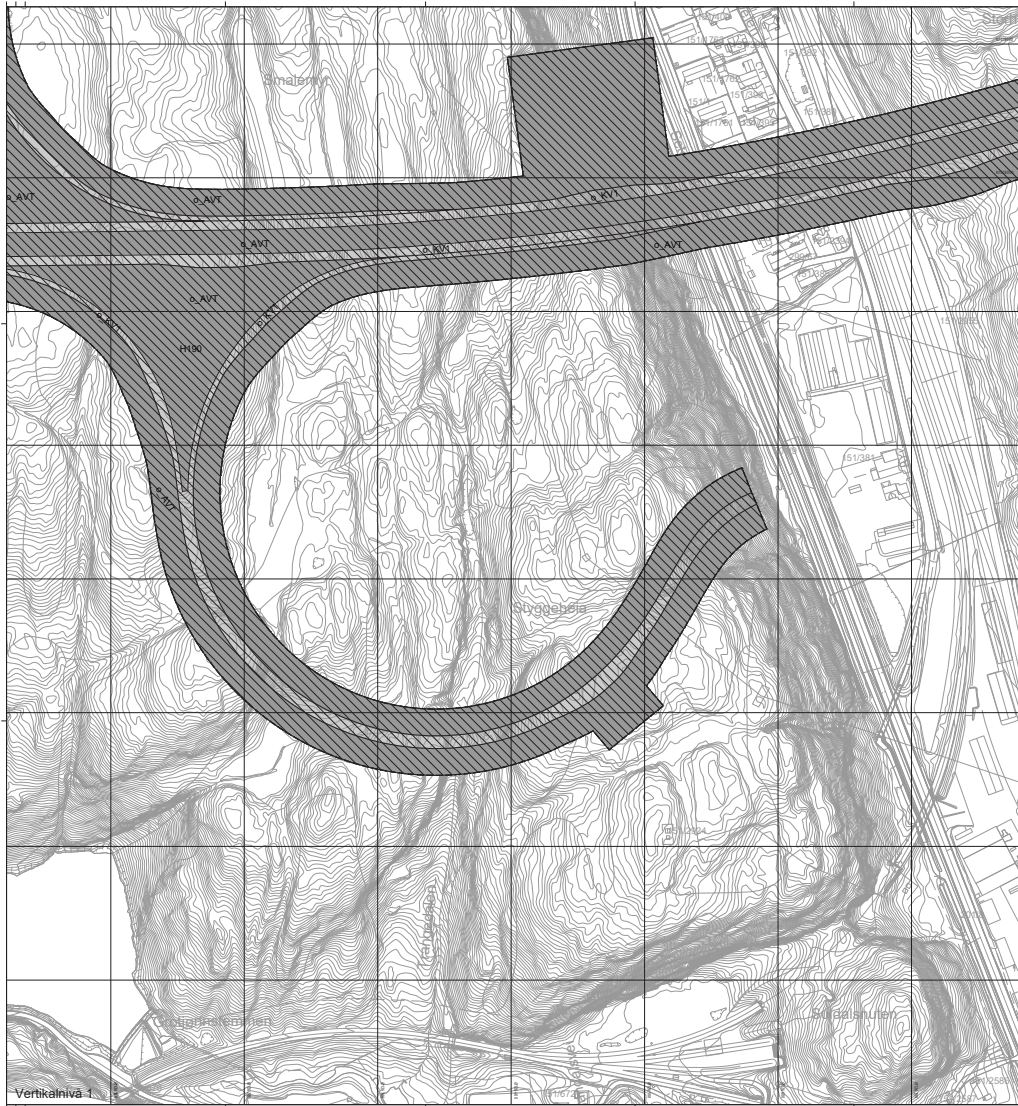
	Tunnel
	Drenasjegrav
	Road
	Grænse for sikringszone

Designingivning

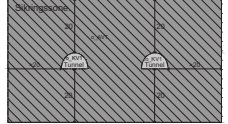
E18 Ytre Ringvei

Mål etter de reguleringsbestemmelsene

Bestemmelse	Bestemmelsetekst	Bestemmelsetekst	Bestemmelsetekst	Bestemmelsetekst
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17



Regulert til samferdselsformål under bakken.



To tunneløp, bergtunnel

Tunnelsnitt for sikringszone H190

Tegnfortegnelse

Reguleringsplan PBL 2008

S12-4 Nr. 2 - Sikringsformål og

Utskjæringsformål

S12-4 - Høyrespor

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

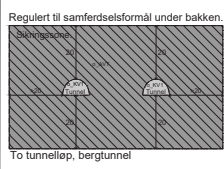
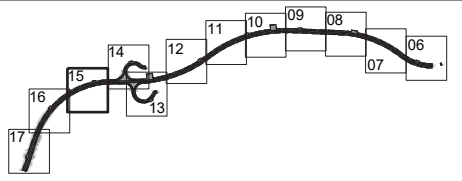
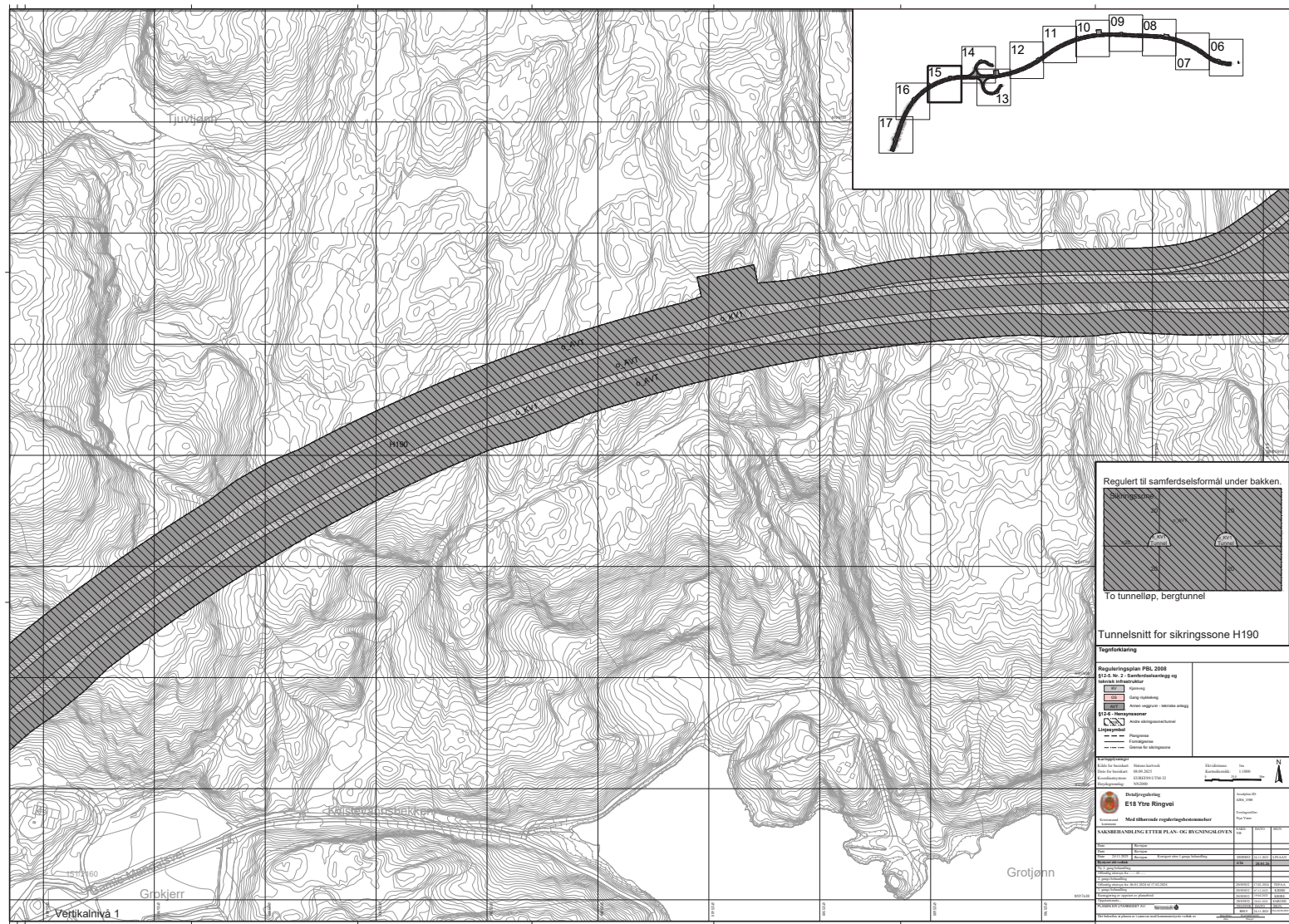
Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Utskjæringsformål

Vertikalnivå 1



Tunnelsnitt for sikringszone H190

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-6 Nr. 2: Sikringsforhold og
sikkerhetsforhold

	Tunnel
	Veier
	Sporeveier
	Vann
	Skog
	Andre sikringsforhold

§12-6: Høydepassasjer

	Høydepassasjer
	Lavdepassasjer

Utskjæringer

	Utskjæringer
	Andre utkjæringer

Prosjektinformasjon

Prosjektleder	Stavanger	Utskjærings	100%
Byggherre	100%	Utskjærings	100%
Utskjærings	100%	Utskjærings	100%

Utskjærings

Utskjærings	100%	Utskjærings	100%
Utskjærings	100%	Utskjærings	100%
Utskjærings	100%	Utskjærings	100%

Utskjærings

Utskjærings	100%	Utskjærings	100%
Utskjærings	100%	Utskjærings	100%
Utskjærings	100%	Utskjærings	100%

PLAN NR. 676.

FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR OTRABREDDEN FRA VENNESLA GRENSE TIL OG MED NOTØYA.

Godkjent av bystyret 10.10.1995 og 31.01.1996.

Vedtaks 31.01.96:

*Reguleringsplan Otrabredde fra Vennesla grense til og med Notøya rettes ved at arealene merket **R1 til og med R10** vist på kart 1 og 2 datert 14.10.1995 tas ut av planen. Det fremmes egen reguleringsplan for disse arealene.*

§0. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Formålet med forenklet reguleringsplan er å sikre arealbruk langs vassdraget som ikke forringer vassdragsmiljøet, men tar i bruk og videreutvikler de muligheter som rensingstiltak i elva gir. Videre ønsker en å ivareta landbruks- og friluftsinnteressene, samt å videreutvikle fiske og kulturhistoriske verdier.

Planområdet som er beskrevet i planen reguleres til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER boligområder
 offentlige bygg (OFF 1)
 industriområde (I 1)
2. LANDBRUKSOMRÅDER jordbruks-, skogbruksområder, gartneri
 (L 1 - L 15)
3. TRAFIKKOMRÅDER jernbanetrase, kjøreveier, gang- og
 sykkelveg/fortau, gangbru (GB 1)
 parkeringsplasser (P 1 - P 9)
4. FRIOMRÅDER (FRI 1 - FRI 11)
5. SPESIALOMRÅDER naturvernområder (N1 - N9)
 friluftsområder (F1 - F18)
 bevaring (BV 1 - BV -17)
 kommunalteknisk anlegg (KT 1 - KT5)
6. FELLESBESTEMMELSE

§1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Boligformål: Det tillates oppføring av nye boliger som fortetting innenfor eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende miljø. Det må foreligge godkjent bebyggelsesplan for igangsetting av nye prosjekt. Utnyttelsesgrad 0,15 BYA.
- 1.2 Industri: Det tillates fortetting innenfor eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende. Utnyttelsesgrad 0,5 BYA.

§2. LANDBRUKSOMRÅDER.

- 2.1 Områdene skal nyttes som jordbruks- og skogbruksareal og gartneri. Det skal kunne drives et tradisjonelt næringsrettet landbruk med tilbørlige flerbrukshensyn, herunder fiske.
- 2.2 Det er kun tillatt å oppføre driftsbygninger og andre varige konstruksjoner og anlegg som har direkte tilknytning til stedegen næring. Tilhørende gårdsanlegg med fiskerett i elva kan nødvendigvis brygge eventuelt båt plass innpasses der hvor det landskapsmessig kan innpasses. Eldre steinsetninger i elvekanten må bevares og nyanlegg må tilpasses tradisjonell eldre byggekultur.

§3. TRAFIKKOMRÅDER.

- 3.1 Eksisterende private godkjente avkjørsler samt driftavkjørsler forutsettes opprettholdt.
- 3.2 Parkeringsarealer som vist på planen forutsettes opparbeidet.

§4. FRIOMRÅDER.

- 4.1 Områder som er regulert til friområde skal i størst mulig grad beholde sin naturlige vegetasjon.
- 4.2 Bygninger tillates ikke oppført i friområder med unntak av mindre bygninger som har naturlig tilknytning til områdets bruk og som ikke hindrer bruken av friområdet.

§5. SPESIALOMRÅDER

- 5.1 Naturvernområde:
Bestemmelsen innbefatter naturvernområde inklusive områdene ved viktige tilførselsbekker, samt geologi og vegetasjonsinteresser langs vassdraget.

Formålet med NOTØYA naturvernområde er å sikre en typelokalitet for svartorsumpskog og svartorstrandskog.

I naturvernområdene er vegetasjonen, herunder busker og trær fredet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra området. Nye plantearter må ikke innføres. Planting av trær er ikke tillatt. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet. Det er tillatt å anlegge enkle stier gjennom områdene. Motorisert ferdsel er forbudt.

Kommunen, eller den kommunen bestemmer, kan gjennomføre skjøtsels-tiltak for å fremme formålet med naturvernområdet. Det kan utarbeides forvaltningsplan som kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene. Fiskekultiverings-tiltak og restaurering av kantvegetasjon i sidebekker kan tillates. Store trær kan hogges av grunneier når det er fare for erosjon og utgraving.

5.2 Friluftsområde:

Innenfor det regulerte område tillates ikke iverksatt tiltak som krever tillatelse ihht. Plan- og bygningslovens §§84 og 93.
Treslagskifte i området tillates ikke jfr. Skogbrukslovens §§17.

5.3 Bevaring:

Herunder automatisk fredede kulturminner, bevaringsverdig bebyggelse og landskap med kulturell verdi.

Hensikten med reguleringsformålet er å bevare den antikvariske og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området med tilhørende landskap.

Bestående verneverdig bebyggelse i området tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det opprinnelige.

Bygningene kan moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinnndeling, detaljer, materialer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Før bygningsrådet behandler byggemeldingen skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

I bevaringsområdene er det tillatt å føre opp nødvendig nybygg tilknyttet stedegen næring. Før bygningsrådet behandler byggemeldingen skal det foreligge uttalelse fra landbruks-, og antikvariske myndigheter.

§6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen.

6.2 Byggegrense langs Torridalsveien, fylkesvei K-1.

På strekningen fra Arenfeldts vei til Vennesla grense er byggegrenser for ny bebyggelse 20 m fra midtlinje i kjørebane innenfor planområdet.

Mindre tilbygg til eksisterende bebyggelse (pr.1.1.95), som ikke vil komme nærmere Torridalsveien enn eksisterende bygg, vil bli behandlet etter veglovens bestemmelser om byggegrenser 12,5 m fra midtlinje i kjørebane. Dette unntaket gjelder for tilbygg på inntil 30 kvadratmeter.

- 6.3 Konstruksjoner og anlegg (nødvendige brygger og båtplasser) i elvekanten berører også reguleringsformålet: "Spesialområde friluftsområde elv". Omfanget av disse anlegg må begrenses til det aller nødvendigste og gis en form og plassering som harmonerer med god byggeskikk.

Kristiansand 15.6.1995.

Behandlet i bystyret i Kr.sand i møte 10.10.95 og 31.01.96 som sak nr.179/95 og 11/96.



Oversiktskart



Adresse: Sødalsveien 36, 4630 Kristiansand S

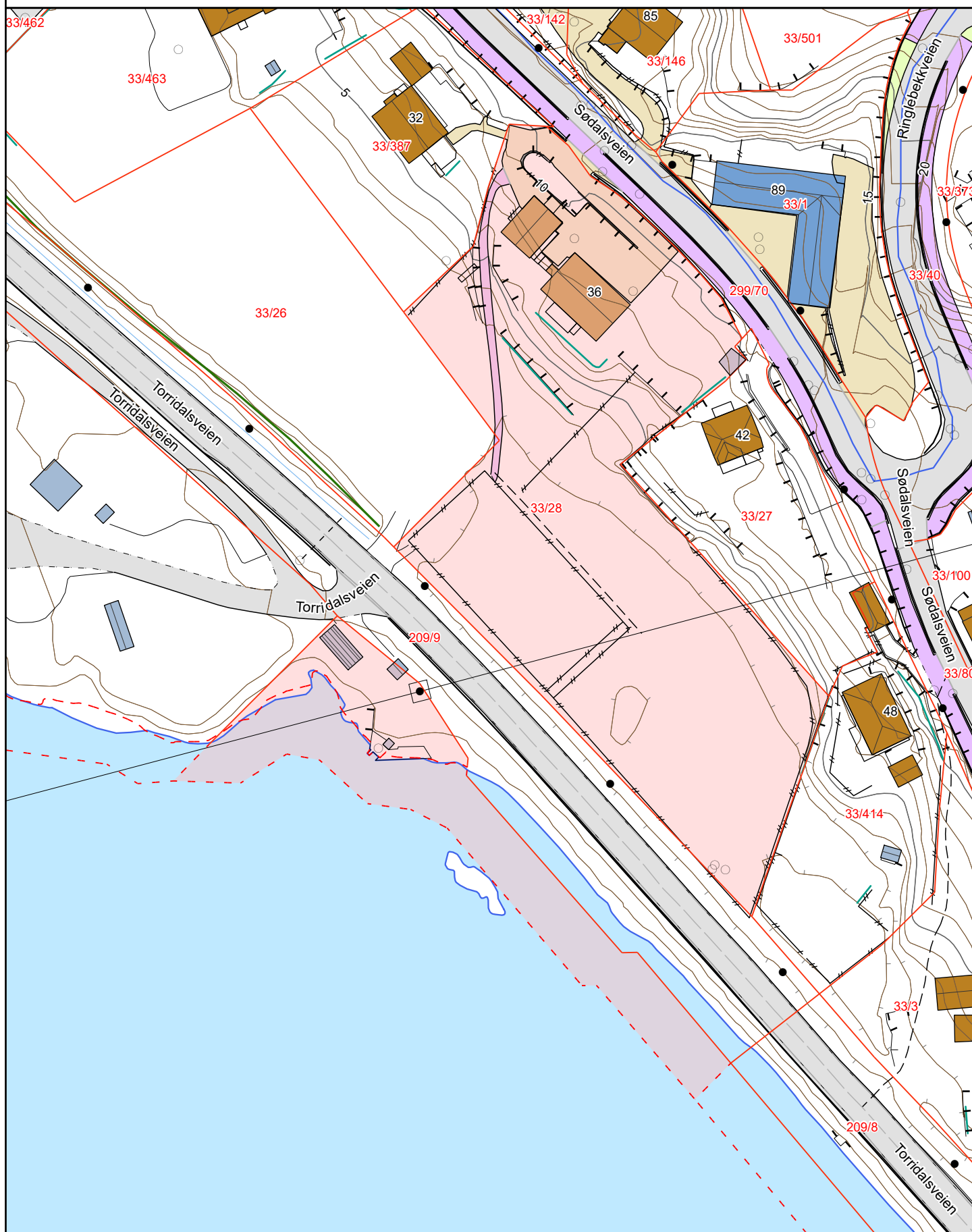
Gnr/Bnr: 4204/33/28/0/0

Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 8090 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 11.05.2026



Matrikkelkart

Adresse: Sødalsveien 36, 4630 Kristiansand S
Gnr/Bnr: 4204/33/28/0/0

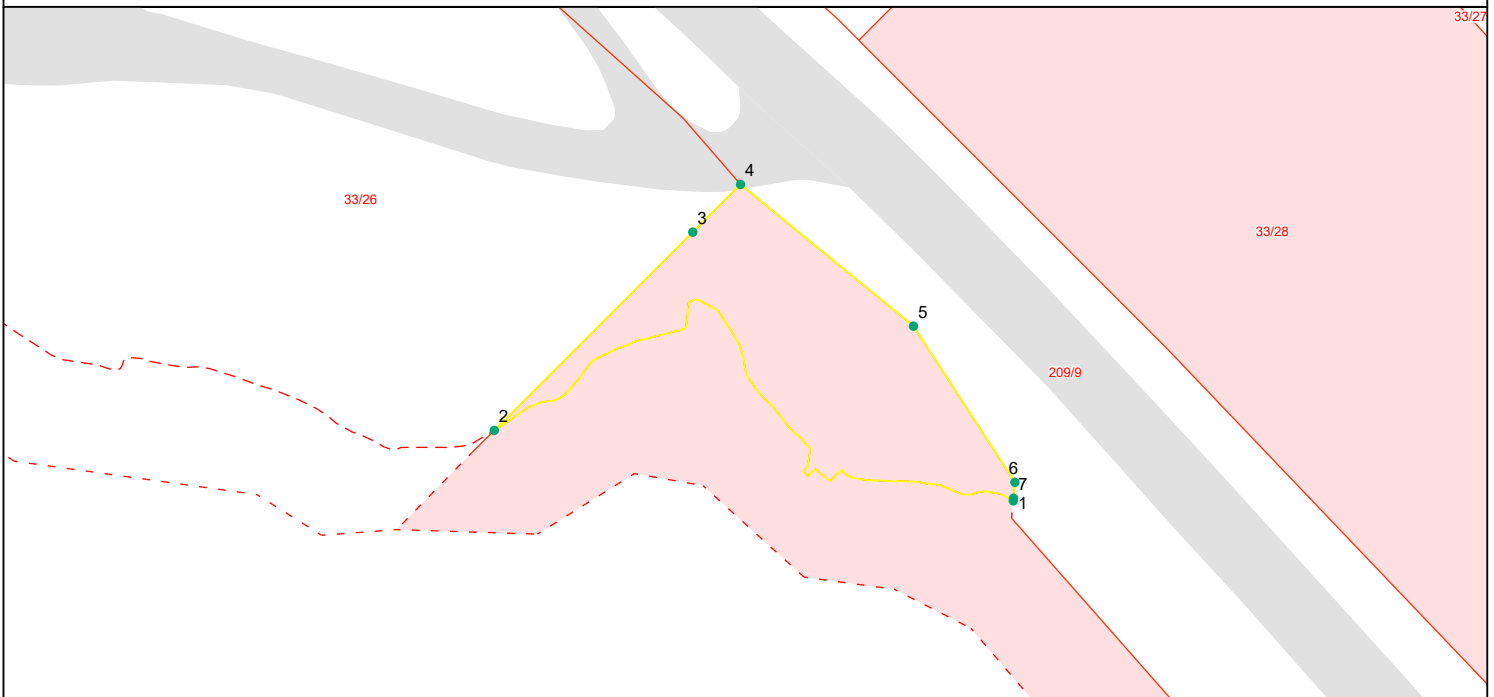


Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 483 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.05.2026



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

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



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 483 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6447817.48	440323.44	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	51	66.13	0
2	6447824.07	440274.99	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	26.27	0
3	6447842.61	440293.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.32	0
4	6447847.07	440297.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.92	0
5	6447833.82	440314.12	Jord	Annet grensemerke	Totalstasjon	10	17.44	0
6	6447819.22	440323.59	Jord	Annet grensemerke	Totalstasjon	10	1.5	0
7	6447817.73	440323.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	0.25	0

Matrikkelkart



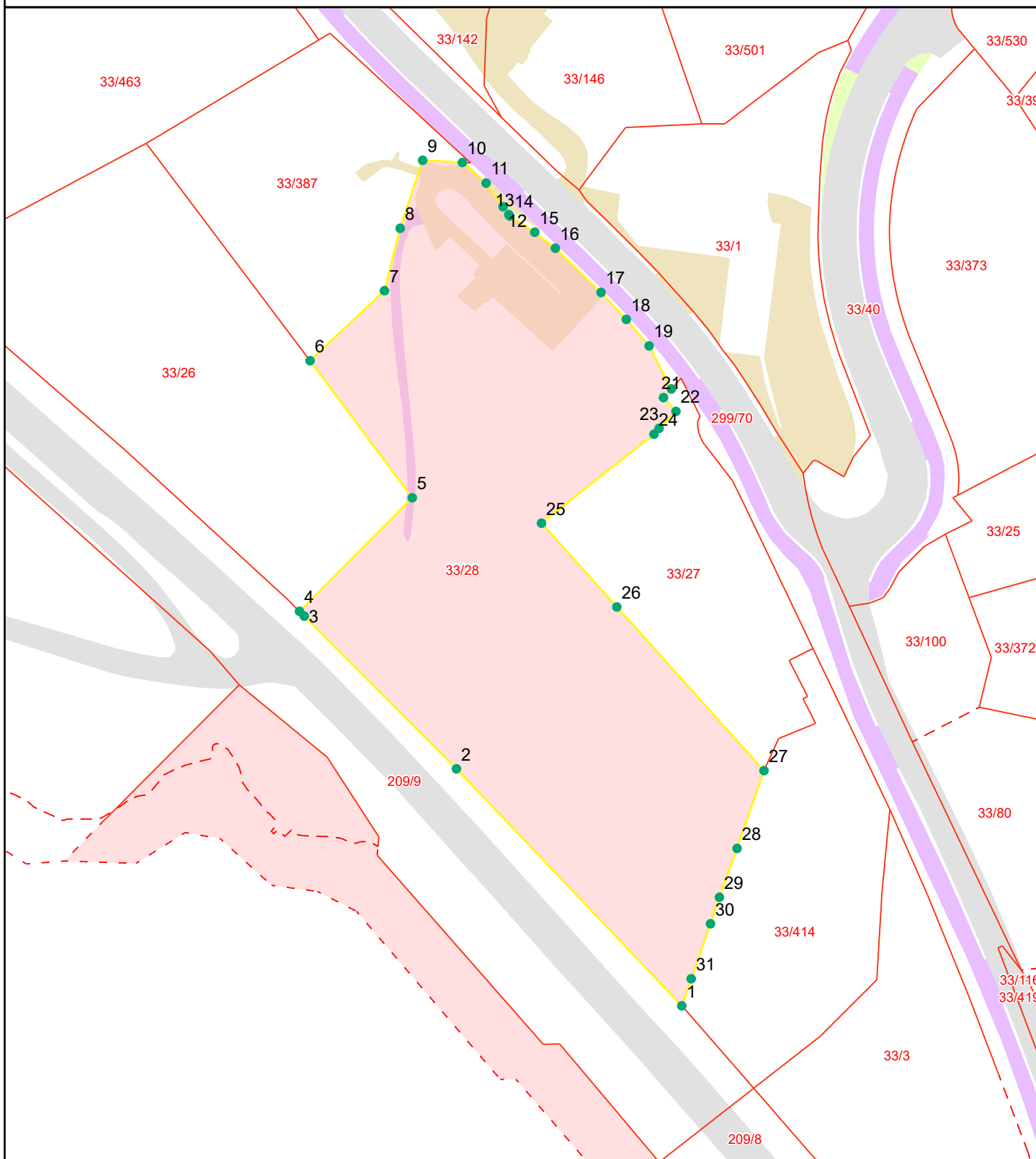
Adresse: **Sødalsveien 36, 4630 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/33/28/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6242 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.05.2026



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

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



Grensepunkt rapport

Beregnet areal: 6242 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6447788.26	440379.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	60.1	0
2	6447831.68	440337.82	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	39.62	0
3	6447859.67	440309.89	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	1.24	0
4	6447860.55	440309.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.4	0
5	6447881.35	440329.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.42	0
6	6447906.47	440310.96	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18.78	0
7	6447919.3	440324.62	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	11.81	0
8	6447930.73	440327.5	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	13.15	0
9	6447943.19	440331.63	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	7.32	0
10	6447942.79	440338.92	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	5.77	0
11	6447939.01	440343.27	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	5.35	0
12	6447934.68	440346.39	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.81	0
13	6447933.22	440347.45	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.28	0
14	6447932.99	440347.6	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.49	0
15	6447930.02	440352.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.81	0
16	6447927.08	440355.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.68	0
17	6447918.98	440364.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.79	0
18	6447914.04	440369.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.42	0
19	6447909.18	440373.19	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	8.9	0
20	6447901.3	440377.28	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.16	0
21	6447899.71	440375.83	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	3.42	0
22	6447897.18	440378.12	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	4.4	0
23	6447894.07	440375.02	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	1.42	0
24	6447893	440374.09	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	26.37	0
25	6447876.69	440353.44	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	20.7	0
26	6447861.35	440367.27	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	40.45	0
27	6447831.35	440394.28	Jord	Annet grensemerke	Terrengmålt	10	15.11	0
28	6447817.1	440389.34	Jord	Annet grensemerke	Terrengmålt	10	9.54	0
29	6447808.15	440386.1	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmålt	10	5.14	0
30	6447803.29	440384.46	Jord	Annet grensemerke	Terrengmålt	10	10.7	0

Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 6242 m2

Arealmerknað:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6447793.22	440380.92	Jord	Annet grensemerke	Terrengmålt	10	5.26	0

Matrikkelkart

Adresse: Sødalsveien 36, 4630 Kristiansand S
Gnr/Bnr: 4204/33/28/0/0

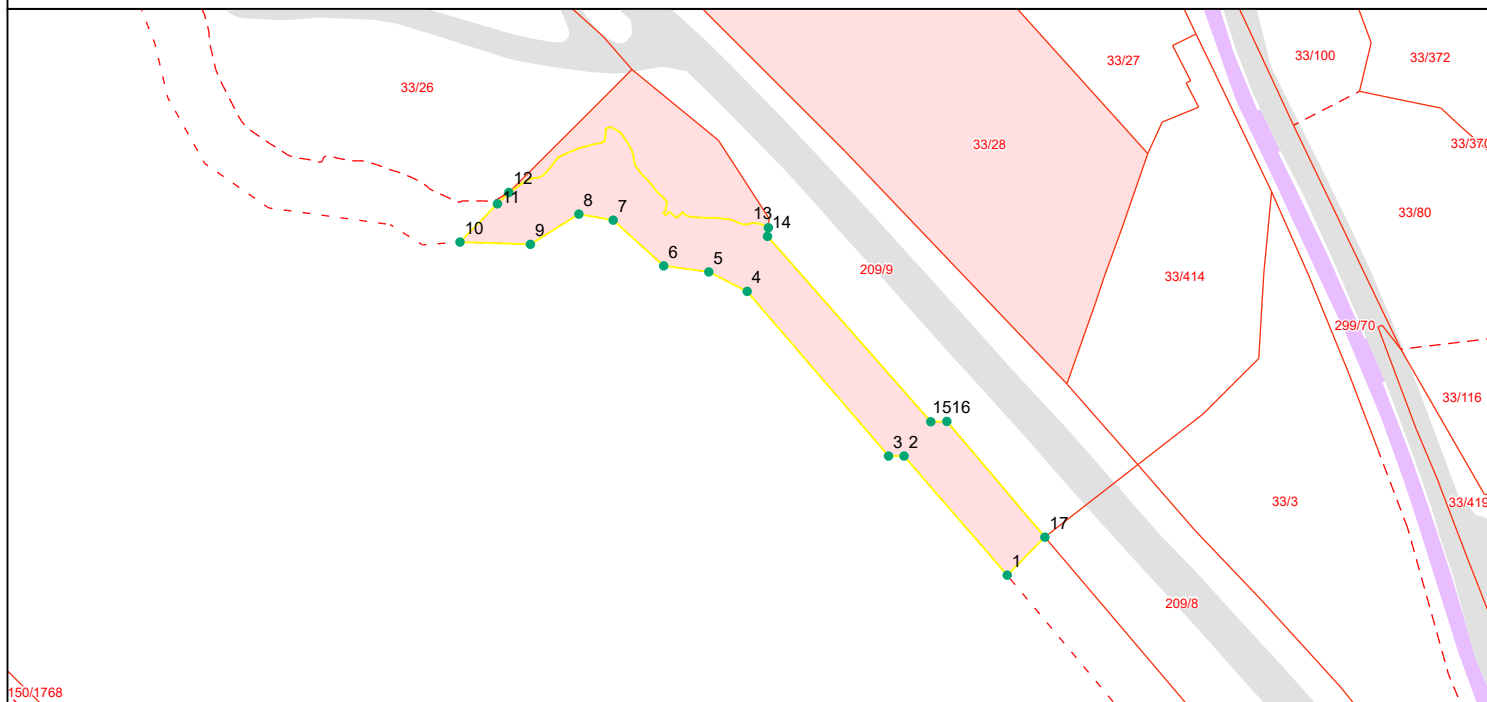


Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 1365 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.05.2026



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

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



Grensepunkt rapport

Beregnet areal: 1365 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6447752.5	440368.02	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	200	29.5	0
2	6447774.78	440348.77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	2.9	0
3	6447774.78	440345.88	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	40.64	0
4	6447805.57	440319.48	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	8.05	0
5	6447809.22	440312.32	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	8.51	0
6	6447810.35	440303.9	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	12.75	0
7	6447818.89	440294.47	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	6.52	0
8	6447820.02	440288.06	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	10.69	0
9	6447814.37	440279.01	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	13.18	0
10	6447814.8	440265.87	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	200	10.02	0
11	6447821.95	440272.86	Vann	Retningspunkt	Beregnet	10	3.01	0
12	6447824.07	440274.99	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	66.13	0
13	6447817.48	440323.44	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	51	1.63	0
14	6447815.86	440323.28	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	46.26	0
15	6447781.19	440353.76	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	3.01	0
16	6447781.26	440356.76	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	28.41	0
17	6447759.61	440375.06	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.02	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Sødalsveien 36, 4630 Kristiansand S
Gnr. 33, Bnr. 28, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:

131260266

Meglerforetak:

PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler:

Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil:

90 23 11 11 / 908 41 777

E-post:

inger.sedberg.birkenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave 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 budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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 grunnnet 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
 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.
-