



Velkommen til

Hyllelia 16A

4622 Kristiansand S

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Hyllelia 16A
4622 Kristiansand S

Oppgradert tomannsbolig sentralt i Vågsbygd | Stor terrasse og parkering på egen tomt | Stille og barnevennlig område

Velkommen til solrike Hyllelia 16A – en familievennlig, solrik og moderne tomannsbolig over tre plan, i et rolig og sentralt område av Vågsbygd.

Boligen har blitt betydelig oppgradert, med nytt bad (2026), oppgradert Sørlandskjøkken (2014), EL-billader og en solrik terrasse (2020). Her får du fantastisk utsikt, flotte solforhold og en lys planløsning som balanserer sosiale soner og private rom. Beliggenheten er barnevennlig med kort vei til skoler, barnehager, butikker og naturopplevelser.

Velkommen til visning! Ta kontakt med megler ved spørsmål eller ønske om visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 190 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	105 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 295 840
<u>BRA/BRA-I</u>		162/152 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 321 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1977
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Asgeir Odden
Eiendomsmegler

413 48 480
asgeir.oddn@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 190 000
Omkostninger*	kr	105 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 295 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 104 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 105 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 338 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen, vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening

Årlig velavgift kr 3 500 i Eiendommen er tilknyttet Nedre Hyllelia Velforening. Medlemskap er pliktig i henhold til tinglyst erklæring av 25.02.1994. Velforeningen forvalter fellesanlegg som felles atkomst, vann- og kloakkledninger, kabler, avløpsrør, garasjeanlegg, parkeringsplasser og lekeplasser. Den er ansvarlig for felles reparasjon og vedlikehold av disse, samt tømning av felles septiktank og kummer, og veivedlikehold..

Registerbetegnelse

Gnr. 13, bnr. 945 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 13, bnr. 939 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/34.)

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 152 m²
BRA-e: 10 m²
BRA total: 162 m²

Kjeller

BRA-i: 36 m².

1. etasje

BRA-i: 66 m².
BRA-e: 10 m².
TBA: 32 m².

2. etasje

BRA-i: 50 m².

Ikke målbare arealer

Krypkjeller med adkomst fra kjellerrom. Begrenset vurdert grunnet lave høyder og manglende tilkomst.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Eierform

Eiet

Boligtype

Tomannsbolig

Parkering

Parkering på egen tomt med anneks på 6,0 m² og biloppstillingsplass på asfaltert gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 321 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 321 m² som ligger i flatt terreng. Eiendommen har en ideell andel på 1/34 i et realsameie (gnr. 13, bnr. 939) som omfatter fellesarealer som atkomst, garasjeanlegg, parkeringsplasser og lekeplasser.

Byggeår

Ca. 1977

Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Vindfang, gang, stue, kjøkken og bad.
1. etasje BRA-e: 10 m².
2. etasje BRA-i: Gang, tre soverom og bad.

Kjeller BRA-i: Innredet rom, vaskerom, kott og to boder.

Terrasse på 32 m² tilknyttet 1. etasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik mellom disse og dagens planløsning.

I 1. etasje er vindfanget bygget ut. Endring av fasade er normalt søknadspliktig. Et tidligere toalettrom og vaskerom er omgjort til bad. Endring fra vaskerom (tilleggsdel) til bad (hoveddel) er en bruksendring som er søknadspliktig.

I kjelleren er et rom innredet, vegger er flyttet og det er etablert et vaskerom. Innredning av rom til varig opphold og flytting av vegger er normalt søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent.

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

Dette er en innholdsrik og betydelig oppgradert tomannsbolig over tre plan, med en familievennlig planløsning og en rolig beliggenhet sentralt i Vågsbygd. Boligen er jevnlig modernisert gjennom årene, med blant annet et helt nytt bad i 2026, oppgradert vaskerom i 2021 og et Sørlandskjøkken fra 2014. Her er det en god fordeling mellom sosiale soner og private rom, i tillegg til praktiske rom i kjelleren.

Entré:

Boligen har et utbygget vindfang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra en lys og åpen gang fordeles første etasje, med trapp videre opp til soveromsavdelingen og ned til kjelleren.

Stue:

Stuen har en god størrelse som gir rom for både en romslig sofagruppe og en egen spiseplass. En peisovn fra Nordpeis, installert i 2015, gir en lun varme på kalde dager. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse. Nyere elektronisk solskjerming på to stuevinduer gir effektiv solbeskyttelse og et stilrent, moderne uttrykk.

Terrasse:

Terrassen på 32 m² er i hovedsak fra 2020 og fungerer som en fin utvidelse av stuen i sommerhalvåret. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et Sørlandskjøkken fra 2014 med profilerte fronter. Innredningen gir godt med skap- og benkeplass. Av hvitevarer er det integrert koketopp, stekeovn fra 2023, oppvaskmaskin fra 2025. En plassbygd benk ved vinduet skaper en hyggelig spisekrok.

Bad 1. etasje:

I første etasje ligger et helt nytt bad, ferdigstilt av fagfolk i 2026. Rommet har store, moderne

fliser på gulv og vegger, og varmekabler i gulvet. Utstyret inkluderer et veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, servant med innredning, automatisk vifte og et bakkelyst speil.

Soverom:

I andre etasje ligger boligens tre soverom samlet. Rommene er av god størrelse og egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller kontor. Et av rommene har tilgang til et kott for ekstra oppbevaring.

Bad 2. etasje:

Også andre etasje har et eget bad, oppgradert i 2013 med fliser på gulv og våtromsplater med flis-utseende på veggene. Her er det varmekabler i gulvet, veggmontert toalett, dusjhjørne og servant med innredning. Et takvindu slipper inn dagslys.

Kjeller:

Underetasjen inneholder flere praktiske rom. Her er et separat vaskerom fra 2021 med varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det et innredet rom som kan fungere som en ekstra stue eller et hobbyrom. Det er etablert vaskerom og innredet et rom i strid med godkjente tegninger. Endringene som er foretatt i kjeller er ikke søkt om, og dermed heller ikke godkjent.

Overflater:

Gulv: Fliser, parkett og laminat.

Vegger: Plater, tapet og malte overflater.

Himling: Plater, panel og malte overflater.

Lagring:

2 boder i kjeller. Kott på ett soverom og lagring på loft. Adkomst til krypkjeller fra kjellerrom.

Garasje i rekke.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. - Skjolder på undertaket.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. - Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Eldre fuktskjolder på overflater, dette vurderes som normalt med tanke på alder. Det ble ikke påvist restfuktighet på befaringsdagen.

- Utvendig - Vinduer | Glass på vinduer eldre enn 20 år har nådd en alder hvor punktering og svekket isolasjonsevne kan oppstå over tid, selv om dette ikke er observert nå.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Eldre fundament. - Lokale skjevheter.

- Utvendig - Utvendige trapper | Trappen mangler håndløpere.

- Innvendig - Overflater | Slitasje på gulv og løs tapet vindfanget.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis knirk.
- Innvendig - Rom Under Terreng | Mindre omfang av fuktighet er registrert.
- Våtrom - 2. etasje Bad - Overflater Gulv | Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.
- Våtrom - 2. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Sluk/membran har passert halvparten av forventet brukstid.
- Våtrom - 1. etasje Bad - Ventilasjon | Det er ikke tilluft til rommet.
- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Overflater vegger og himling | Vegger er ikke fuktbestandig på nedre del. Dette tilfredsstiller ikke krav til rom med vannførende installasjoner.
- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Overflater Gulv | Fliser mangler på deler av gulvet. - Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.
- Kjøkken - 1. etasje Kjøkken - Avtrekk | Klirrelyd i vifte ved bruk. Viften fungerer som tiltenkt.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Våtrom - 1. etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det ble ikke foretatt hulltaking da rommet har lav alder (under 5 år) og er utført av fagfolk. Det ble derfor utført fuktsøk på annen måte, uten avvik.
- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det ble ikke utført hulltaking da rør er synlig på rommet. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Branncelleinndeling: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens

tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Med beliggenhet i Hyllelia bor du sentralt i Vågsbygd, i et veletablert nabolag preget av lite trafikk og nærhet til det meste en familie trenger i hverdagen. Herfra er det gangavstand til flere skoler og barnehager, blant annet Auglandstjønn barnehage som ligger ca ti minutter unna til fots. Vågsbygd skole avdeling Åsane og Oasen skole er også innenfor en spasertur på rundt et kvarter. Ca 10. min gange til nydelige Grimsvann (Badevann).

De daglige innkjøpene gjør du enkelt på Spar Åsane, bare en kort spasertur fra boligen. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger AMFI Vågsbygd en kort kjøretur unna. Området har også gode bussforbindelser, med busstoppet Åsane et par hundre meter fra døren, som tar deg effektivt videre rundt i Kristiansand. Flere lekeplasser inne i Nedre Hyllelia, det er også en akebakke i umiddelbar nærhet

Fritiden kan nytes i nærområdet med umiddelbar tilgang til skog og mark. Turstier starter like ved, og gir gode muligheter for turer til fots eller på sykkel.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kontakt skolekontoret i Kristiansand kommune for ytterlige opplysninger. .

Bebyggelse

Området består i all hovedsak av boligbebyggelse.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eiendommen er en tomannsbolig i trekonstruksjon, oppført i 1977. Bygningen ligger delvis under terrenget i flatt terreng. Grunnmurer er oppført i betong på byggegrunn av løsmasser/jordsortering. Fuktsikringen langs grunnmurer er av ukjent utførelse. Yttervegger av trekonstruksjon er utvendig kledd med kledningsbord fra 2005 mot vest, hele sørveggen fikk ny vindsperre, lekter og kledningsbord i 2017, og deler av østvegg fikk ny kledning i 2026. Bygningen har et saltak tekket med betongtakstein fra byggeåret. Det er adkomst til kaldloft fra himlingsluke i gang og kott på soverom. Takrenner, nedløpsrør og beslag er fra byggeåret, mens pipebeslaget ble skiftet i 2021. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, 2005, 2014 og 2021. Terrassedøren i tre med 2-lags isolerglass er fra 2005, og inngangsdøren har 2-lags isolerglass. Innerdørene er i tre. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og gulv mot grunn i underetasjen er støpt betong. Det er en Nordpeis i stuen fra 2015. Innvendige trapper mellom etasjene er i tre fra byggeåret, og det er en utvendig betongtrapp til underetasjen. Terrassen på 32 m² har en konstruksjon hovedsakelig fra 2020, med noen fundamenter av eldre/ukjent dato. Det er en krypkjeller med adkomst fra kjellerrom.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Nytt bad i 1. etasje, samsvarserklæring foreligger.
- Rør-i-rør-system installert til vaskerom, bad i 1. etasje, kjøkken og utekran.
- Avløpsrør til bad skiftet.
- Ny varmtvannsbereder.
- Yttervegg mot øst kledd om.

2021:

- Pipebeslag skiftet.
- Nytt vaskerom i kjeller.
- Vinduer skiftet.
- Ny pipehatt, utført av Olaf Jahnsen AS.
- 3 nye kurser fra sikringskap til kjellerstue og vaskerom, inkludert varmekabel, stikkontakter, dimmere, lysbrytere, downlights og utelampe i kjellerstue, samt varmekabel, stikkontakter, lampe og lysbryter i vaskerom, utført av Rafals Elektro AS.

2020:

- Terrassekonstruksjon er i hovedsak ny.
- Påbygg på utebod.

2019:

- Vindfang/Yttergang påbygd. Elektrisk arbeid i forbindelse med utvidelse av yttergangen, varmemefolie installert av Elektrotema, som koblet sammen eksisterende varmemefolie fra 2010 med den i den påbygde gangen.

2018:

- Installasjon av elbil-lader, utført av Elektroexperten.

2017:

- Yttervegg mot sør kledd om.

2015:

- Ca. 2015: Satt inn vindu i kjellerstue.

2014:

- Avløpsrør fra kjøkken er nytt.
- Vinduer skiftet.

2013:

- Bad i loftsetasje oppgradert.

2010:

- Nye automatsikringer og varmemefolie ble installert av Elektrotema.

2005:

- Yttervegg mot vest kledd om.
- Vinduer skiftet.
- Terrassedør skiftet.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for innflytting i ferdige leiligheter datert 08.07.1977. Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver for eiendommen.

At en slik tillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som er stemplet mottatt av kommunen

06.12.1974. Det er avvik mellom tegningene og dagens situasjon:

- Vindfanget i 1. etasje er bygget ut. Dette er en fasadeendring som kan være søknadspliktig.
- Det er oppført en terrasse på 32 m² der det opprinnelig var tegnet inn uteplass. Oppføring av terrasse kan være søknadspliktig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasjeuthus/anneks til bolig på 6 m² er byggemeldt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet, kjøleskapet som plassert i kjellerbod samt kjøkkeninnredning i kjeller. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er peisovn i stuen. Varmekabler er installert på bad i loftsetasje, bad i 1. etasje og på vaskerommet i kjeller.

Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til fastprisavtalen 'Norgespris' frem til 31. desember 2026, i henhold til selgers egenerklæring. Norgespris er en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen betaler forbrukeren nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra sin kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh. Forbruk utover dette faktureres til markedspris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 15 000 – 20 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan nr. 246, ÅSANE (GNR. 13, BNR.1 OG 9), vedtatt 12.06.1973.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 (plan-ID 1600), vedtatt

28.02.2024. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg. Gjeldende reguleringsplan (plan nr. 246) går foran kommuneplanen ved eventuell motstrid.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 062 803 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 4 251 200 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Vidar Ommundsen
Marine Ommundsen

Heftelser

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

4204/13/945:

25.02.1994 - Dokumentnr: 3751 - Erklæring/avtale
GJELDER FELLESANLEGG VED DELING AV EIENDOM
Denne erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og forpliktelser for eiere av gnr. 13 bnr. 939-958, 1149, 1202, 1365-1399 vedrørende fellesanlegg. Eierne har gjensidig rett til felles atkomst, eksisterende felles vann- og kloakkledninger, kabler, avløpsrør, samt andre fellesarealer som garasjeanlegg, parkeringsplasser og lekeplasser, med plikt til felles reparasjon og vedlikehold. Det er gjensidige forpliktelser for veivedlikehold og pliktig medlemskap i Nedre Hyllelia Velforening. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd.

4204/13/939:

25.02.1994 - Dokumentnr: 3751 - Erklæring/avtale
GJELDER FELLESANLEGG VED DELING AV EIENDOM
Denne erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og forpliktelser for eiere av gnr. 13 bnr. 939-958, 1149, 1202, 1365-1399 vedrørende fellesanlegg. Eierne har gjensidig rett til felles atkomst, eksisterende felles vann- og kloakkledninger, kabler, avløpsrør, samt andre fellesarealer som garasjeanlegg, parkeringsplasser og lekeplasser, med plikt til felles reparasjon og vedlikehold. Det er gjensidige forpliktelser for veivedlikehold og pliktig medlemskap i Nedre Hyllelia Velforening. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglernes vederlag og utlegg
Provisjon* 1% (forutsatt salgssum 4.190.000), kr 41 900
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 16 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 500
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 800
Rabatt markedspakke, kr 3 000
Rabatt provisjon selger, kr 7 500

Totalt, kr 93 350

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Fredrik Flaen den 24.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Boligen ble kjøpt 2010

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Det er for lite fall mot sluk i dusjsonen. Dette har vært slik siden vi overtok boligen. Ingen kjente lekkasjer eller følgeskader

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rafals Elektro AS, Arwi Byggservice AS, Kristiansand Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad (tidligere vaskerom) i 1 etasje. * Ny vvs bereder på vaskerom i kjeller. * Nytt vannfordelerskap og nye rør i rør som er trukket ut til det som brukes på vaskerom i underetg og bort til kjøkken. * Aqua alarm ved bereder og i kjøkkenbenk for oppvaskmaskin. * Nytt avløpsrør fra kjøkken. * Nytt avløpsrør for dusj og toalett * Installert ny utekran (rør i rør).

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elektroexperten

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til badekar i 2 etg. (Badekaret er senere fjernet)

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Baderom i 2 etg. Satt opp nye våtromsplater og fliser. VVS-arbeid ble utført av fagfolk. Varmekabler antas å være fra byggeår/eldre dato, men dette er ikke dokumentert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

For baderom i 1 etasje, er alt nytt og utført av fagfolk. Her finnes dokumentasjon.

For baderom i 2 etasje. Ikke kjent oppgradering av sluk. Det finnes noen bilder fra tidligere eier som viser tettesjikt

rundt enkelte rørgjennomføringer, men ingen fullstendig dokumentasjon

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

1, Det har før vår tid i boligen (før 2010) vært lekkasje rundt de store loftsvinduene på sørveggen.

Det var ingen tegn til lekkasje når vi flyttet inn, men vi har bytte disse spesial vinduene rundt 2011.

2, Lekkasje fra Velux vindu på soverom i 2 etasje i 2020/2021.

3, Noe fuktmerker under vindu på soverom i 2. etasje. Jeg fjernet en mindre del av gipsplaten og satte inn ny plate

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggmester Vidar Reger AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt velux vindu installert av byggmesterfirma Vidar Reger AS.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Jeg fjernet deler av gipsplate under vinduet på det største soverommet i 2. etasje samt noe tapet på veggen mot det andre soverommet. Dette ble gjort fordi noe av gipsplaten viste tegn til tidligere fukt. Jeg fant ingen synlige skader utover dette, og satte inn ny plate. Arbeidet er utført av ufaglært

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at det ble lagt inn en liten blyplate under mønesteinen ytterst på taket. (Denne er synlig utenifra) Jeg kjenner ikke til årstall eller bakgrunn for tiltaket

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Halvorsen Byggfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning på sørveggen / største veggen. Ny vindsperre, lektet ut vegg, nye vannbord ved vinduer, musebånd

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektrotema AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektro arbeid i forbindelse med utvidelse av yttergangen.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere opplyste at de hadde hatt fagfolk til å bytte hele veggen i stuen ut mot terrassen, samt nye vinduer og terrasse dør.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Olaf Jahnsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Påbygd yttergang. Arbeidet er egeninnsats. Det ble sendt nabovarsel og innhentet signaturer fra berørte naboer.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vindu i kjellerstue. Usikker på årstall, men ca. 2015.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt vindu i stuen (sørveggen). Satt inn nytt vindu på det minste av soverommene oppe.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja.

De fleste vinduer byttet igjennom årenes løp.

Stue - Vegg mot hage - Nye vinduer og terrasse dør ca. 2005

Stue - Sørvegg - Nytt vindu ca. 2014

Kjøkken - Sørvegg - Fra byggetid

Kjøkken - Østvegg - Byttet glass. ca. 2014

Gang - Byttet glass ca. 2014

Bad nede - Nytt vindu 2026

Velux vindu - Bad 2 etg. 2021 - Nytt - Installert av Byggfirma Vidar Reger AS

Velux vindu - Soverom vest - 2021 Nytt - Installert av Byggfirma Vidar Reger AS

Soverom 1 - (det minste) - Byttet i 2014

Loft - Spesialvinduer - Levert og byttet av Vågsbygd Glasservice AS rett etter at vi overtok boligen i 2010.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Arwi Byggservice
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu på badet i 1 etg. ifbm med renoveringen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Vågsbygd Glasservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye vindusglass installert på kjøkken og yttergang.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu i stuen (sørveggen) Nytt vind på det minste soverommet i 2 etg.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg på utebod. Utført av ufaglært. Usikker på årstall

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja.

Skjevheter i terrasse på vestsiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 2021. Støpt noen nye fundamenter og forsterket enkelte punkter.

Lagt nye

terrassebord og satt opp levegger.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Det er observert noe fukt i råkjeller under stuen. Ingen tiltak er gjort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja.

Noe fukt under soveromsvindu i 2 etg.

Noe fuktmerker under soveromsvindu i 2. etasje.

Lekkasje fra Velux-vindu på soverom. Skaden er meldt til forsikring (Ca. 2021). Takstmann anbefalte utskifting av vinduet, noe som ble gjort. Ingen kjente følgeskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggfirma - Vidar Reger AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet velux vindu på soverom og bad

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Jeg fjernet en mindre del av gipsplaten under vinduet på det største soverommet i 2.

etasje samt noe tapet på veggen mot det andre soverommet. Dette ble gjort fordi gipsplaten viste tegn til

tidligere fukt. Jeg fant ingen synlige skader utover dette og satte inn ny plate. Arbeidet er utført av ufaglært

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja.

Munkelus i råkjeller under stuen. Ingen tiltak gjort
Skjeggkre observert i 2 etg. Tiltak gjort. Anticimex via IF boligforsikring. 2024
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex håndterte skjeggkre gjennom forsikringen. Har ikke observert skjeggkre etter dette.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kristiansand Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad (tidligere vaskerom) i 1. etasje. Installert ny varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller. Montert nytt vannfordelerskap og rør til vaskerom i underetasje og kjøkken, samt til ny utekran. Aquaalarm ved bereder og under kjøkkenbenk. Nytt avløpsrør fra kjøkken

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja.

En liten sprekk i en ildfast stein i ovnen. Dette påvirker ikke funksjonen. Ny stein følger med til ny eier

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny ovn i stuen. Pussing og maling rundt ildstedet er utført av fagfolk. Firma er ukjent.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja.

Nedgravd komposittank i hagen. Tanken ble tømt av Norva i 2020, og dokumentasjon ble sendt til KBR. Huseier var i dialog med kommunen og fikk forståelse av at tanken skulle sikres etter tømning. Lokket er skrudd fast.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elektroexperten

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til bad 2 etg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektrotema

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med påbygg av yttergang, inkludert varmemefolie under laminat.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rafals Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: 3 nye kurser fra sikringssskap til kjellerstua og vaskerom. Kjellerstue - Installert varmekabel. Effekt 2080W. Oppvarming styrt av termostat og gulvføler. Montert stikkontakter, en dimmer og

to lysbrytere. Installering av downlights. Utelampe installert ved kjellertrapp. Vaskerom. Varmekabel på 400w.

Egen termostat og gulvføler. 2 nye stikkontakter, en lampe i taket og en lysbryter. Industri kontakt til vvs bereder.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elektroexperten

Beskrivelse av arbeidet: Installering av el-bil lader.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Elektrotema

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til nytt kjøkken

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Elektrotema

Beskrivelse av arbeidet: Nye automatsikringer Lagt varmemefolie i gang v/ sikringssskap.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Yttergangen er bygget på med ca. 2–3 m² under eksisterende tak. Arbeidet er egeninnsats

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Vaskerom er flyttet fra 1. etasje til underetasjen. Arbeidet er egeninnsats

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Tilstandsrapport fra IF i forbindelse med forsikring.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja.

Noe ulyd i fra vifte til stekeovn

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1

for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Asgeir Odden

Eiendomsmegler

Telefon: 413 48 480

E-post: asgeir.odden@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









































Innredet rom som ikke er godkjent for varig opphold.





Kjeller er innredet og benyttet som vaskerom, ikke godkjent.

Hyllelia 16A

1.Etg

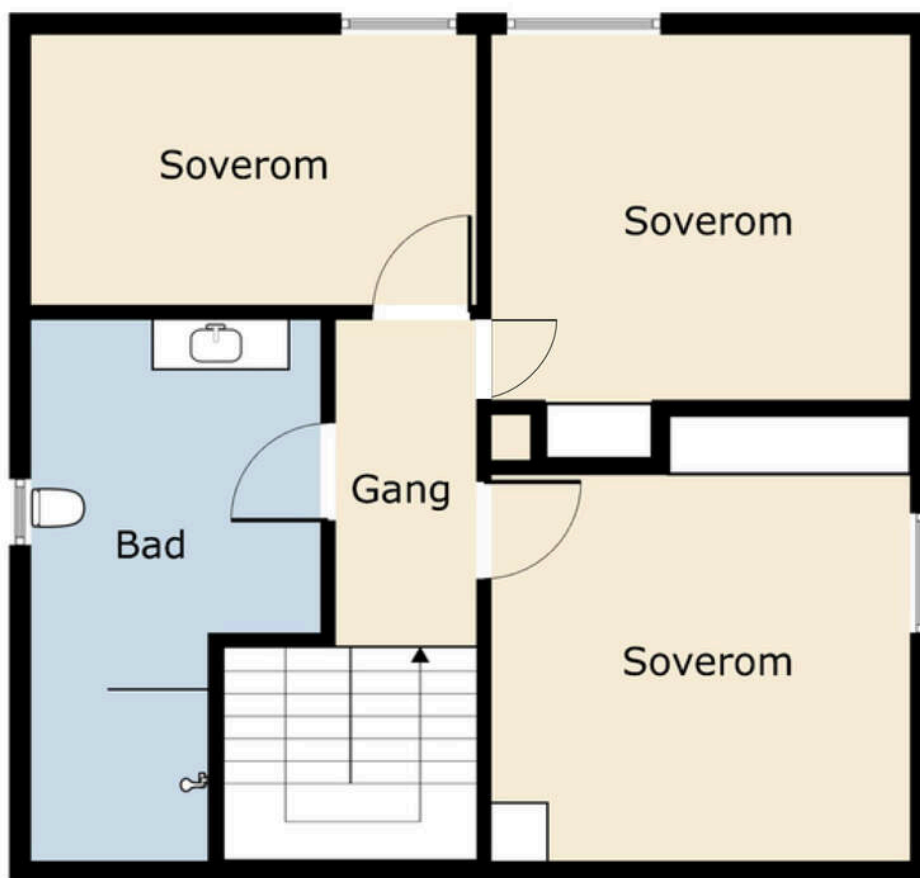


Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Hyllelia 16A

2.Etg

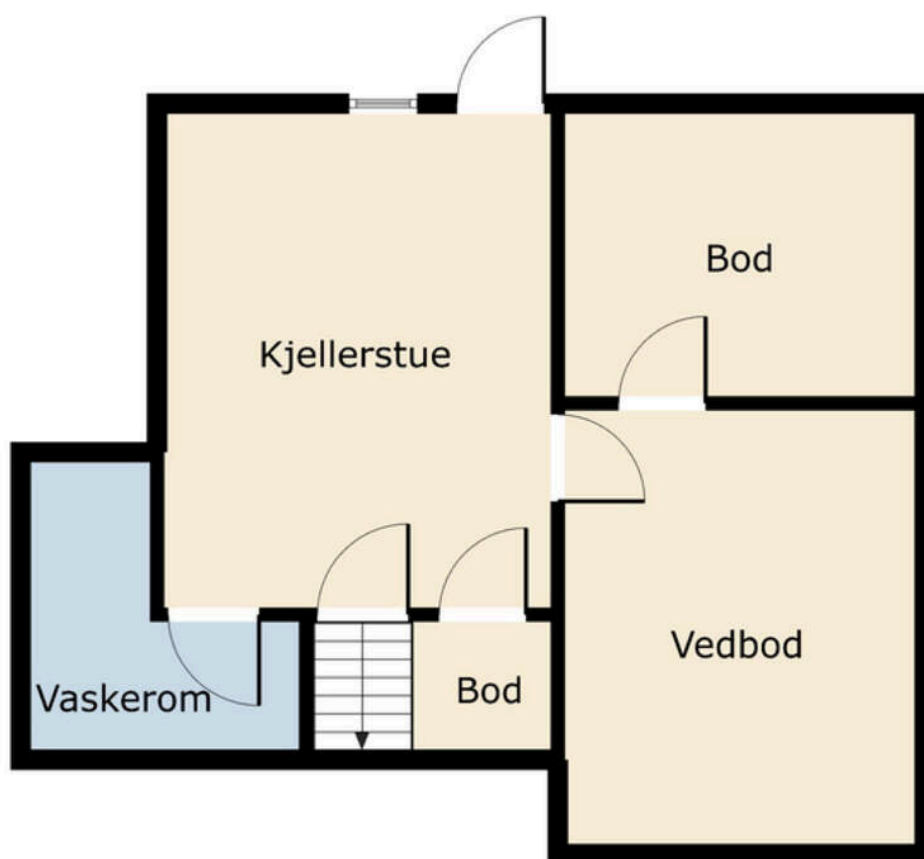


Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Hyllelia 16A

U.etg



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HYLLELIA 16A

Nabolaget Åsane - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Åsane Linje 12	4 min	0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	5.5 km
Kristiansand Kjevik	28 min	

SKOLER

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	15 min	1.3 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	15 min	
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	16 min	1.4 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	18 min	1.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	20 min	1.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	14 min	7 km



«Passe stort. Greit for barn. Hyggelige naboer. Kort avstand til transport, butikker, by, skog osv»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100



KVALITET PÅ SKOLENE

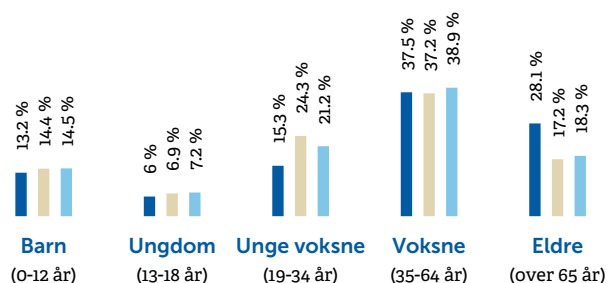
Veldig bra 84/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område

Åsane

Kristiansand

Norge

Personer

860

79 810

5 425 412

Husholdninger

435

39 213

2 654 586



BARNEHAGER

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 73 barn	6 min	0.4 km
Karuss barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min	1.3 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 199 barn	20 min	1.8 km

DAGLIGVARE

Spar Åsane	7 min	
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	18 min	1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER




-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 97/100

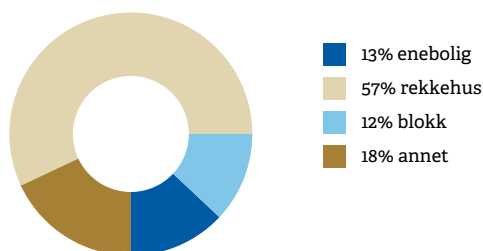
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 95/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 88/100

SPORT

- | | |
|--|--|
|  Hyllelia flerbruksløkke
Ballspill | 1 min 
0.1 km |
|  Åsane borettslag balløkke
Ballspill | 5 min 
0.4 km |
|  Bear Cave Treningssenter | 7 min  |
|  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos | 20 min  |

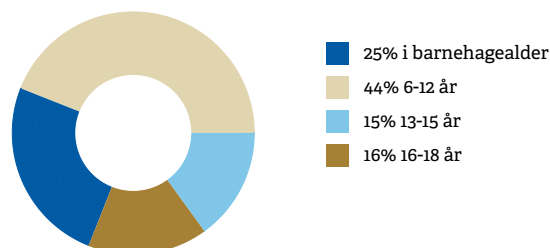
BOLIGMASSE



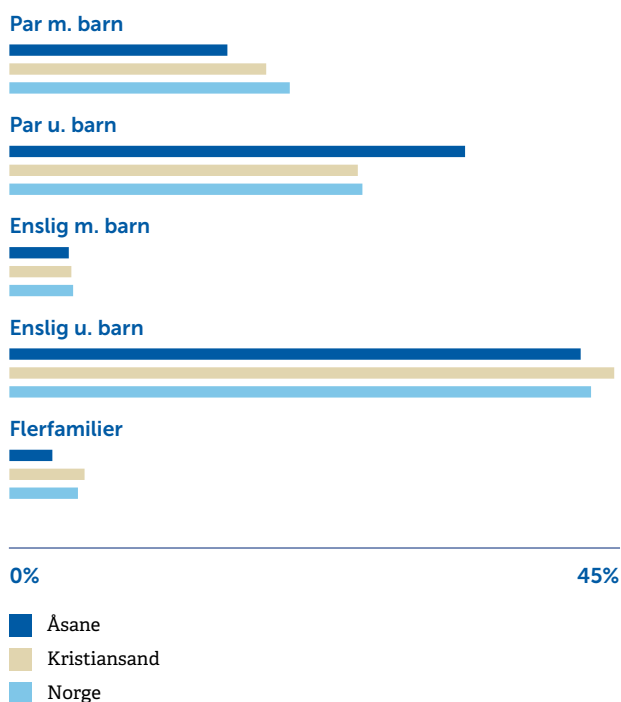
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|---|
|  AMFI Vågsbygd | 16 min  |
|  Apotek 1 Vågsbygd | 18 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

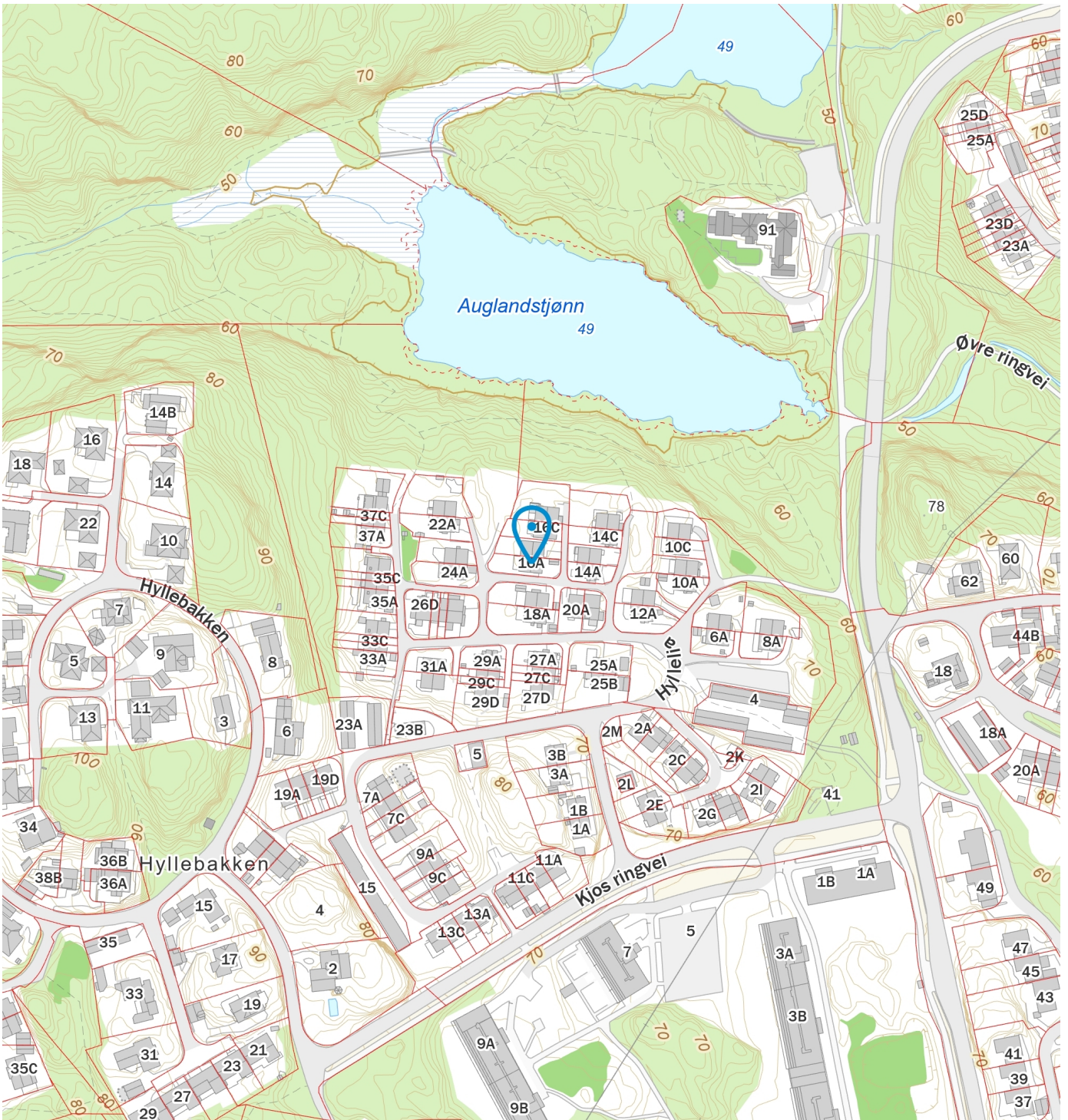
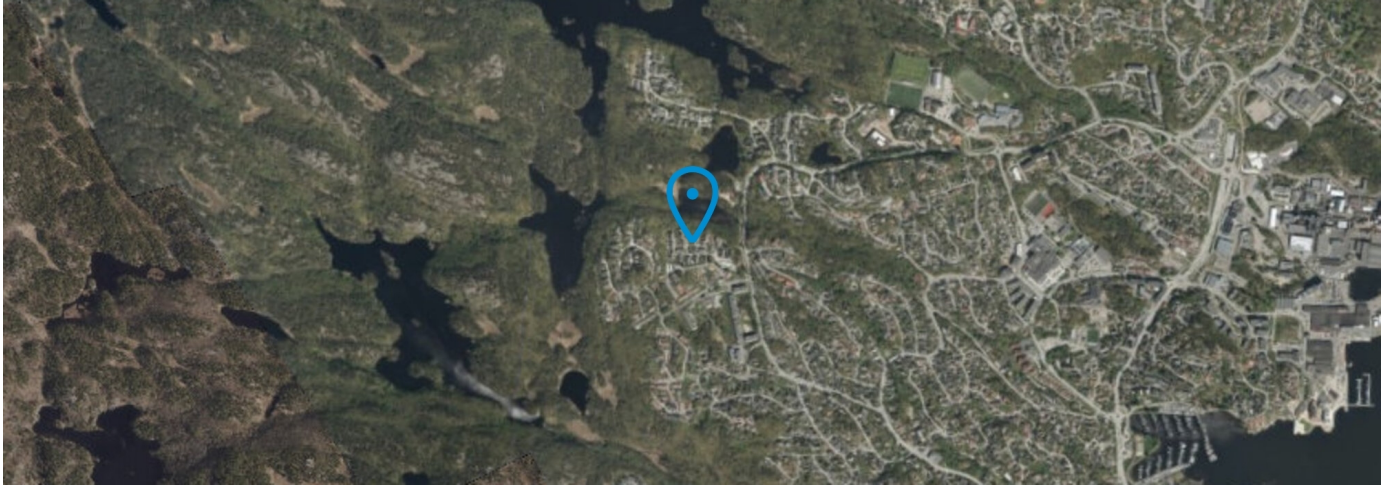


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vidar Ommundsen

Marine Ommundsen

Boligen

Hyllelia 16A

4622 Kristiansand S

4204-13/945/0/0

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2603260112 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er for lite fall mot sluk i dusjsonen.

Dette har vært slik siden vi overtok boligen. Ingen kjente lekkasjer eller følgeskader

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rafals Elektro AS, Arwi Byggservice AS, Kristiansand Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad (tidligere vaskerom) i 1 etasje. * Ny vvs bereder på vaskerom i kjeller. * Nytt vannfordelerskap og nye rør i rør som er trukket ut til det som brukes på vaskerom i underetg og bort til kjøkken. * Aqua alarm ved bereder og i kjøkkenbenk for oppvaskmaskin. * Nytt avløpsrør fra kjøkken. * Nytt avløpsrør for dusj og toalett * Installert ny utekran (rør i rør).

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Elektroexperten

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til badekar i 2 etg. (Badekaret er senere fjernet)

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Baderom i 2 etg. Satt opp nye våtromsplater og fliser. VVS-arbeid ble utført av fagfolk. Varmekabler antas å være fra byggeår/eldre dato, men dette er ikke dokumentert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

For baderom i 1 etasje, er alt nytt og utført av fagfolk. Her finnes dokumentasjon.

For baderom i 2 etasje. Ikke kjent oppgradering av sluk. Det finnes noen bilder fra tidligere eier som viser tettesjikt rundt enkelte rørgjennomføringer, men ingen fullstendig dokumentasjon

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1, Det har før vår tid i boligen (før 2010) vært lekkasje rundt de store loftsvinduene på sørveggen. Det var ingen tegn til lekkasje når vi flyttet inn, men vi har bytte disse spesial vinduene rundt 2011.

2, Lekkasje fra Velux vindu på soverom i 2 etasje i 2020/2021.

3, Noe fuktmerker under vindu på soverom i 2. etasje. Jeg fjernet en mindre del av gipsplaten og satte inn ny plate

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggmester Vidar Reger AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt velux vindu installert av byggmesterfirma Vidar Reger AS.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Jeg fjernet deler av gipsplate under vinduet på det største soverommet i 2. etasje samt noe tapet på veggen mot det andre soverommet. Dette ble gjort fordi noe av gipsplaten viste tegn til tidligere fukt. Jeg fant ingen synlige skader utover dette, og satte inn ny plate. Arbeidet er utført av ufaglært

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at det ble lagt inn en liten blyplate under mønesteinen ytterst på taket. (Denne er synlig utenifra) Jeg kjenner ikke til årstall eller bakgrunn for tiltaket

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Halvorsen Byggfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning på sørveggen / største veggen. Ny vindsperre, lektet ut vegg, nye vannbord ved vinduer, musebånd

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektrotema AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektro arbeid i forbindelse med utvidelse av yttergangen.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere opplyste at de hadde hatt fagfolk til å bytte hele veggen i stuen ut mot terrassen, samt nye vinduer og terrasse dør.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Olaf Jahnsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Påbygd yttergang. Arbeidet er egeninnsats. Det ble sendt nabovarsel og innhentet signaturer fra berørte naboer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vindu i kjellerstue. Usikker på årstall, men ca. 2015.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt vindu i stuen (sørveggen). Satt inn nytt vindu på det minste av soverommene oppe.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

De fleste vinduer byttet igjennom årenes løp.

Stue - Vegg mot hage - Nye vinduer og terrasse dør ca. 2005

Stue - Sørvegg - Nytt vindu ca. 2014

Kjøkken - Sørvegg - Fra byggetid

Kjøkken - Østvegg - Byttet glass. ca. 2014

Gang - Byttet glass ca. 2014

Bad nede - Nytt vindu 2026

Velux vindu - Bad 2 etg. 2021 - Nytt - Installert av Byggfirma Vidar Reger AS

Velux vindu - Soverom vest - 2021 Nytt - Installert av Byggfirma Vidar Reger AS

Soverom 1 - (det minste) - Byttet i 2014

Loft - Spesialvinduer - Levert og byttet av Vågsbygd Glasservice AS rett etter at vi overtok boligen i 2010.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Arwi Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu på badet i 1 etg. ifbm med renoveringen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Vågsbygd Glasservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye vindusglass installert på kjøkken og yttergang.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu i stuen (sørveggen) Nytt vind på det minste soverommet i 2 etg.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

4

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg på utebod. Utført av ufaglært. Usikker på årstall

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Skjevheter i terrasse på vestsiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 2021. Støpt noen nye fundamenter og forsterket enkelte punkter. Lagt nye terrassebord og satt opp levegger.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det er observert noe fukt i råkjeller under stuen. Ingen tiltak er gjort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Noe fukt under soveromsvindu i 2 etg.

Noe fuktmerker under soveromsvindu i 2. etasje.

Lekkasje fra Velux-vindu på soverom. Skaden er meldt til forsikring (Ca. 2021). Takstmann anbefalte utskifting av vinduet, noe som ble gjort. Ingen kjente følgeskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggfirma - Vidar Reger AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet velux vindu på soverom og bad

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Jeg fjernet en mindre del av gipsplaten under vinduet på det største soverommet i 2. etasje samt noe tapet på veggen mot det andre soverommet. Dette ble gjort fordi gipsplaten viste tegn til tidligere fukt. Jeg fant ingen synlige skader utover dette og satte inn ny plate. Arbeidet er utført av ufaglært

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Munkelus i råkjeller under stuen. Ingen tiltak gjort

Skjeggkre observert i 2 etg. Tiltak gjort. Anticimex via IF boligforsikring. 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex håndterte skjeggkre gjennom forsikringen. Har ikke observert skjeggkre etter dette.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kristiansand Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad (tidligere vaskerom) i 1. etasje. Installert ny varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller. Montert nytt vannfordelerskap og rør#i#rør til vaskerom i underetasje og kjøkken, samt til ny utekran. Aqua#alarm ved bereder og under kjøkkenbenk. Nytt avløpsrør fra kjøkken

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

En liten sprekk i en ildfast stein i ovnen. Dette påvirker ikke funksjonen. Ny stein følger med til ny eier

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny ovn i stuen. Pussing og maling rundt ildstedet er utført av fagfolk. Firma er ukjent.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Nedgravd komposittank i hagen. Tanken ble tømt av Norva i 2020, og dokumentasjon ble sendt til KBR. Huseier var i dialog med kommunen og fikk forståelse av at tanken skulle sikres etter tømning. Lokket er skrudd fast.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Elektroexperten

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til bad 2 etg.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektroteama

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med påbygg av yttergang, inkludert varmemefolie under laminat.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rafals Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: 3 nye kurser fra sikringsskap til kjellerstua og vaskerom. Kjellerstue - Installert varmekabel. Effekt 2080W. Oppvarming styrt av termostat og gulvføler. Montert stikkontakter, en dimmer og to lysbrytere. Installering av downlights. Utelampe installert ved kjellertrapp. Vaskerom. Varmekabel på 400w. Egen termostat og gulvføler. 2 nye stikkontakter, en lampe i taket og en lysbryter. Industri kontakt til vvs bereder.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Elektroexperten

Beskrivelse av arbeidet: Installering av el-bil lader.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Elektroteama

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til nytt kjøkken

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Elektroteama

Beskrivelse av arbeidet: Nye automatsikringer Lagt varmemefolie i gang v / sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Yttergangen er bygget på med ca. 2–3 m² under eksisterende tak. Arbeidet er egeninnsats

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Vaskerom er flyttet fra 1. etasje til underetasjen. Arbeidet er egeninnsats

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra IF i forbindelse med forsikring.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Noe ulyd i fra vifte til stekeovn

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

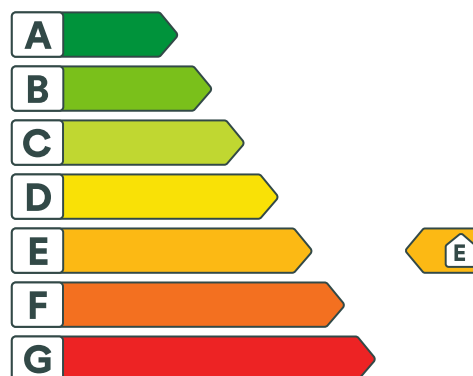
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Hyllelia 16A, 4622 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 24.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286223
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 168041527
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 945
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1977	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 162,0 m²	Oppvarmet bruksareal 162,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
279,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
233,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 974 kWh



Hyllelia 16A, 4622 KRISTIANSAND S



Detaljer

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



Hyllelia 16A, 4622 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

📍 Hyllelia 16A , 4622 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 945

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 20028-2016

Eiendomsverdi ref nr: ZG1195

Autorisert foretak: Proff Takst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 1977. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Tomannsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein fra byggeåret. Øvrige bygningsdeler er i tre.

Pipebeslag ble skiftet i 2021. Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår. Bygningsdelen er vurdert fra bakkeplan og terrasse.

Yttervegger av trekonstruksjon som er utvendig kledd med kledningsbord fra 2005 mot vest, sørvegg 2017, østvegg av nyere dato og 2026. Bygningsdelen er vurdert fra terreng og terrasse.

Bygningen er bygget med saltak. Adkomst til kaldloft fra himlingsluke i gang og kott på soverom.

Malte trevinduer med 2-lags glass 2021, 2014, 2005 og byggeår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass i tre fra 2005. Inngangsdør med 2-lags isolerglass.

Terrasse med bruksareal på 32 m². Konstruksjonen er i hovedsak fra 2020. Noen fundament er av eldre/ukjent dato. Fundamenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Betongtrapp til underetasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, parkett og laminat. Vegger med plater, tapet og malte overflater. Himlinger med plater, panel og malte overflater.

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i underetasjen.

Nordpeis i stuen fra 2015. Tilsyn har vært utført senere år. Feiing var sist utført i 2023.

Boligen ligger delvis under terrenget. Fuktsøk er utført på yttervegger, uten avvik. Det er også et kjellerrom hvor man kan inspisere yttervegger.

Krypkjeller med adkomst fra kjellerrom. Begrenset vurdert grunnet lave høyder og manglende tilkomst.

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

Innerdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftsetasje

Badet ble oppgradert i 2013. Eiere har montert våtromsplater og fliser. Membran er utført av eier og fremlagt bildedokumentasjon. Øvrige deler av rommet er utført av fagfolk. Sluket og varmekabler er av eldre dato. Vegger med fliser. Himling med malt overflate. Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel. Sluket er plassert i dusjsonen og ved toalettet. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne, servant, innredning og speil. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft inn under dørblad.

Bad 1. etasje

Badet er fra 2026, utført av fagfolk. Dokumentasjon foreligger. Vegger med fliser. Himling med malt overflate. Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel. Sluket er av en type der membransløsning ikke er synlig. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne, servant, innredning og speil. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerommet er fra 2021, utført av fagfolk. Vegger med plater, betong, plater og malte overflater. Gulvet har fliser og varmes opp med varmekabel. Sluket i rommet. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sørlandskjøkken fra 2014. Oppvaskmaskin fra 2025 og stekeovn og fra 2023. Innredning med profilerte fronter. Integreerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulv med parkett. Vegger med fliser og malte overflater. Himling med malt overflate. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rørsystem til vaskerom, bad 1. etasje, kjøkken og utekran fra 2026. Kobberrør til bad i 2. etasje fra byggeåret.

Avløpsrør fra kjøkken fra 2014. Skiftet i 2026 til bad i 2026. Øvrige rør er av eldre/ukjent dato.

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

Varmtvannstank er fra 2026, og er plassert på på vaskerommet.

Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er bygget opp med løsmasser/jordsortering.

Fuktsikring langs grunnmurer er ukjent.

Grunnmurer er oppført i betong.

Bygningen ligger i flatt terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Rør er av ukjent/eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

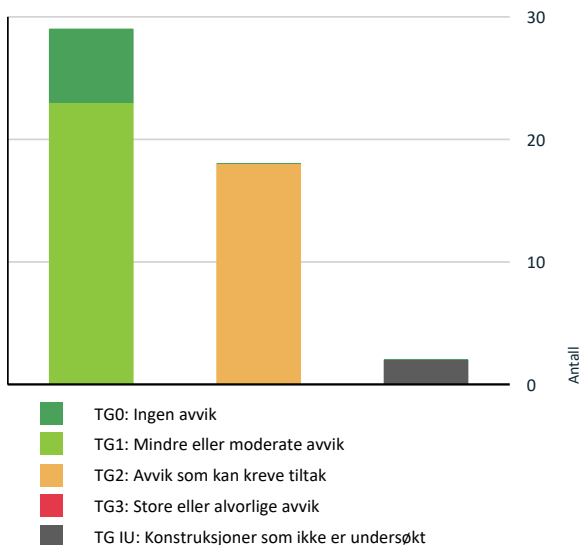
Tomannsbolig

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

1. etasje: Vindfanget er bygget ut. Toalettrom og vaskerom er endret til bad. I underetasjen er det innredet et rom, noen vegger er flyttet og etablert et vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført som en visuell undersøkelse av tilgjengelige bygningsdeler, uten bruk av inngrep eller rivning. Rapporten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i NS 3600, og bygger på takstmannens observasjoner, opplysninger fra eier og eventuell relevant dokumentasjon som ble gjort tilgjengelig.

Ved vurdering av bygningsdelers tilstand er det tatt hensyn til alder, utførelse, slitasje og avvik. Tilstandsgrader er satt etter faglig skjønn, i tråd med standardens krav og veiledning.

Takstmannen er en uavhengig fagperson uten økonomiske eller personlige bindinger til noen av partene. Rapporten er ment som et teknisk beslutningsgrunnlag ved omsetning av bolig, men er ikke en garanti mot skjulte feil eller mangler.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Skjolder på undertaket.



Utendig > Nedløp og beslag - avvik

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utendig > Takkonstruksjon/Loft - avvik

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre fuktskjolder på overflater, dette vurderes som normalt med tanke på alder. Det ble ikke påvist restfuktighet på befaringdagen.



Utendig > Vinduer - avvik

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Glass på vinduer eldre enn 20 år har nådd en alder hvor punktering og svekket isolasjonsevne kan oppstå over tid, selv om dette ikke er observert nå.



Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre fundamenter.
- Lokale skjevheter.



Utendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Trappen mangler håndløpere.



Innvendig > Overflater - avvik

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Slitasje på gulv og løs tapet vindfanget.

- Klirrelyd i vifte ved bruk. Viften fungerer som tiltenkt.

! **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. Det er avvik:
- Stedvis knirk.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Vegger er ikke fuktbestandig på nedre del. Dette tilfredsstiller ikke krav til rom med vannførende installasjoner.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Mindre omfang av fuktighet er registrert.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Fliser mangler på deler av gulvet.
- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger - avvik** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- !** Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - avvik** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Sluk/membran har passert halvparten av forventet brukstid.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det er ikke tilluft til rommet.

! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår	Kommentar
1977	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med betongtakstein fra byggeåret. Øvrige bygningsdeler er i tre. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader, betyr ikke dette at de kan være tilfelle. Bygningsdelen er derfor vurdert fra terreng og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Skjolder på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Taksjekk anbefales utført grunnet alder.
- Alder tilsier at at en oppgradering snarlig kan forventes.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipebeslag ble skiftet i 2021. Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår. Bygningsdelen er vurdert fra bakkeplan og terrasse.

TG 2 Nedløp og beslag - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering sammen med takteking på sikt/ved behov.
- Det er ikke krav til oppgradering til snøfangere, men det anbefales likevel av hensyn til sikkerhet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon som er utvendig kledd med kledningsbord fra 2005 mot vest, sørvegg 2017, østvegg av nyere dato og 2026. Bygningsdelen er vurdert fra terreng og terrasse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningen er bygget med saltak. Adkomst til kaldloft fra himlingsluke i gang og kott på soverom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - avvik

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre fukt skjolder på overflater, dette vurderes som normalt med tanke på alder. Det ble ikke påvist restfuktighet på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlign ettersyn.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass 2021, 2014, 2005 og byggeår.

TG 2 Vinduer - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Glass på vinduer eldre enn 20 år har nådd en alder hvor punktering og svekket isolasjonsevne kan oppstå over tid, selv om dette ikke er observert nå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk vinduenes tilstand jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til punktering eller ytterligere forringelse.
- Oppgradering kan vurderes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med 2-lags isolerglass i tre fra 2005. Inngangsdør med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse med bruksareal på 32 m². Konstruksjonen er i hovedsak fra 2020. Noen fundamenter er av eldre/ukjent dato. Fundamenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Eldre fundamenter.
 - Lokale skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Jevnlig vedlikehold.
 - Oppretting og utskiftning av eldre fundamenterier kan vurderes.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Trappen mangler håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Om dagens krav skal innfris må håndløper monteres på manglende steder.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med fliser, parkett og laminat. Vegger med plater, tapet og malte overflater. Himlinger med plater, panel og malte overflater.

TG 2 Overflater - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Slitasje på gulv og løs tapet vindfanget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring kan vurderes etter ønske.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i underetasjen. 1. etasje: Vindfang 15 mm. Stue/kjøkken 12 mm. Loftsetasje: Gang 11 mm. Underetasje: Stue 10 mm. Målte avvik er innenfor krav.

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.

- Det er avvik:

- Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Nordpeis i stuen fra 2015. Tilsyn har vært utført senere år. Feiing var sist utført i 2023.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen ligger delvis under terrenget. Fuktsøk er utført på yttervegger, uten avvik. Det er også et kjellerrom hvor man kan inspisere yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mindre omfang av fuktighet er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Jevnlig ettersyn.

TG 1 Krypjkjeller

Beskrivelse

Krypjkjeller med adkomst fra kjellerrom. Begrenset vurdert grunnet lave høyder og manglende tilkomst.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet ble oppgradert i 2013. Eiere har montert våtromsplater og fliser. Membran er utført av eier og fremlagt bildedokumentasjon. Øvrige deler av rommet er utført av fagfolk. Sluket og varmekabler er av eldre dato.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Himling med malt overflate.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rommet er utført med oppkant mot tilstøtende rom slik at vann blir værende med en eventuell lekkasje under forutsetning at sluket fungerer som tiltenkt.
- Jevnlig ettersyn av sluket anbefales.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er plassert i dusjsonen og ved toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluk/membran har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering på sikt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne, servant, innredning og speil.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft inn under dørblad.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2026, utført av fagfolk. Dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Himling med malt overflate.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av en type der membransløsning ikke er synlig.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne, servant, innredning og speil.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved bytte av terskel til flat type eller etablering av hull i dørbladet vil rommets inn klima bedres.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da rommet har lav alder (under 5 år) og er utført av fagfolk. Det ble derfor utført fuktsøk på annen måte, uten avvik.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2021, utført av fagfolk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med plater, betong, plater og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vegger er ikke fuktbestandig på nedre del. Dette tilfredsstillende ikke krav til rom med vannførende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering kan påregnes om krav til rom med vannførende installasjoner skal innfris.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser og varmes opp med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fliser mangler på deler av gulvet.
- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring etter eget ønske.
- Rommet er utført med oppkant mot tilstøtende rom slik at vann blir værende med en eventuell lekkasje under forutsetning at sluket fungerer som tiltenkt.
- Jevnlig ettersyn av sluket anbefales.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da rør er synlig på rommet. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sørlandskjøkken fra 2014. Oppvaskmaskin fra 2025 og stekeovn og fra 2023. Innredning med profilerte fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulv med parkett. Vegger med fliser og malte overflater. Himling med malt overflate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Klirrelyd i vifte ved bruk. Viften fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering/utbedring etter eget ønske.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rørsystem til vaskerom, bad 1. etasje, kjøkken og utekran fra 2026. Kobberrør til bad i 2. etasje fra byggeåret.

TG 2 Vannledninger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre røranlegg med usikker alder og begrenset gjenværende brukstid.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut fra alder, kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av røranlegget.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra kjøkken fra 2014. Skiftet i 2026 til bad i 2026. Øvrige rør er av eldre/ukjent dato.

! TG 2 Avløpsrør - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Grunnet alder, anbefales det å få utført en gjennomgang av rørlegger.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er fra 2026, og er plassert på på vaskerommet.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnen er bygget opp med løsmasser/jordsortering.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring langs grunnmurer er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer er oppført i betong.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i flatt terreng.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Rør er av ukjent/eldre dato.

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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

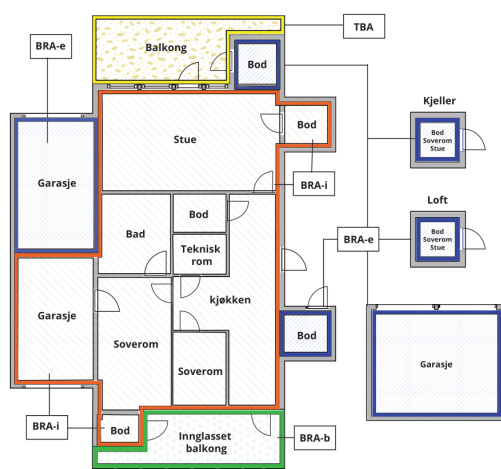
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Hyllelia 16A , 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 945
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønneveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	
1. etasje	66	10		76	32
Kjeller	36			36	
SUM	152	10			32
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Bad, kjøkken, vindfang, gang, stue		
Kjeller	Vaskerom, kott, innredet rom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje: Vindfanget er bygget ut. Toalettrom og vaskerom er endret til bad. I underetasjen er det innredet et rom, noen vegger er flyttet og etablert et vaskerom.

Vedlegg: Takstrapport

Hyllelia 16A , 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 945
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	945		0	321.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hyllelia 16A

Hjemmelshaver

Ommundsen Anna Marine, Ommundsen Vidar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Hyllelia 16A , 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 945
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønneveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Hyllelia 16A

Dato: 15.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN NR. 246 ÅSANE (GNR. 13, BNR.1 OG 9)

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til regulering av området Åsane, gnr. 13, bnr. 1 og 9 til boligformål m.v. i Kristiansand kommune.

Stadfestet 12. 06. 1973

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med stiplet begrensingslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som angitt på planen. Byplanrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomtedeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.

§ 2.

Eksisterende verdifull vegetasjon og karakteristiske terrengformasjoner skal i størst mulig utstrekning bevares. I regulerte friområder kan det legges vann- og kloakkledninger, samt nødvendige anlegg i forbindelse med ledningene, i samråd med park- og friluftsvesenet.

§ 3.

Øvre Ringvei og "Vei A" skal være fasadefri. Overganger eller underganger for fotgjengere og syklistar skal anordnes på steder som vist i planen. Gang- og sykkelveiene skal bygges med bredder og stigningsforhold som muliggjør både sommer- og vintervedlikehold.

§ 4.

På hver boligtomt i areal D og F kan bare bygges 1 våningshus med takvinkel 25°, med etasjeantall som angitt på reguleringsplanen. Garasjer skal fortrinnsvis bygges i regulerte fellesgarasjeanlegg.

§ 5.

I boligfelt A kan det bygges inntil 172 leiligheter i 3, 4 og 6 etasjes blokker. I 6-etasjes blokk mot vei A kan i 1. etasje innredes butikk.

§ 6.

For boligfelt C skal utarbeides egen bebyggelsesplan, som skal godkjennes av byplanrådet før arbeidet settes i gang. Området skal bebygges med småhus inntil 52 leiligheter i maksimum høyde 2 etasjer.

§ 7.

På område for offentlig bebyggelse kan oppføres bygg for barnehage eller daginstitusjon for barn.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 8.

Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensede boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avvikende bygg.

Utvendig farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

I byggefeltene for boliger skal opparbeides lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Plassene er vist i bebyggelsesplanen.

§ 10.

Gjerder mellom eiendommene skal såvidt mulig unngås. Eventuelle nødvendige gjerder eller innhegning skal godkjennes av bygningsrådet, og utformes slik at disse harmonerer med bebyggelsen, og får samme utførelse for hvert område eller bygningsgruppe.

§ 11.

Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

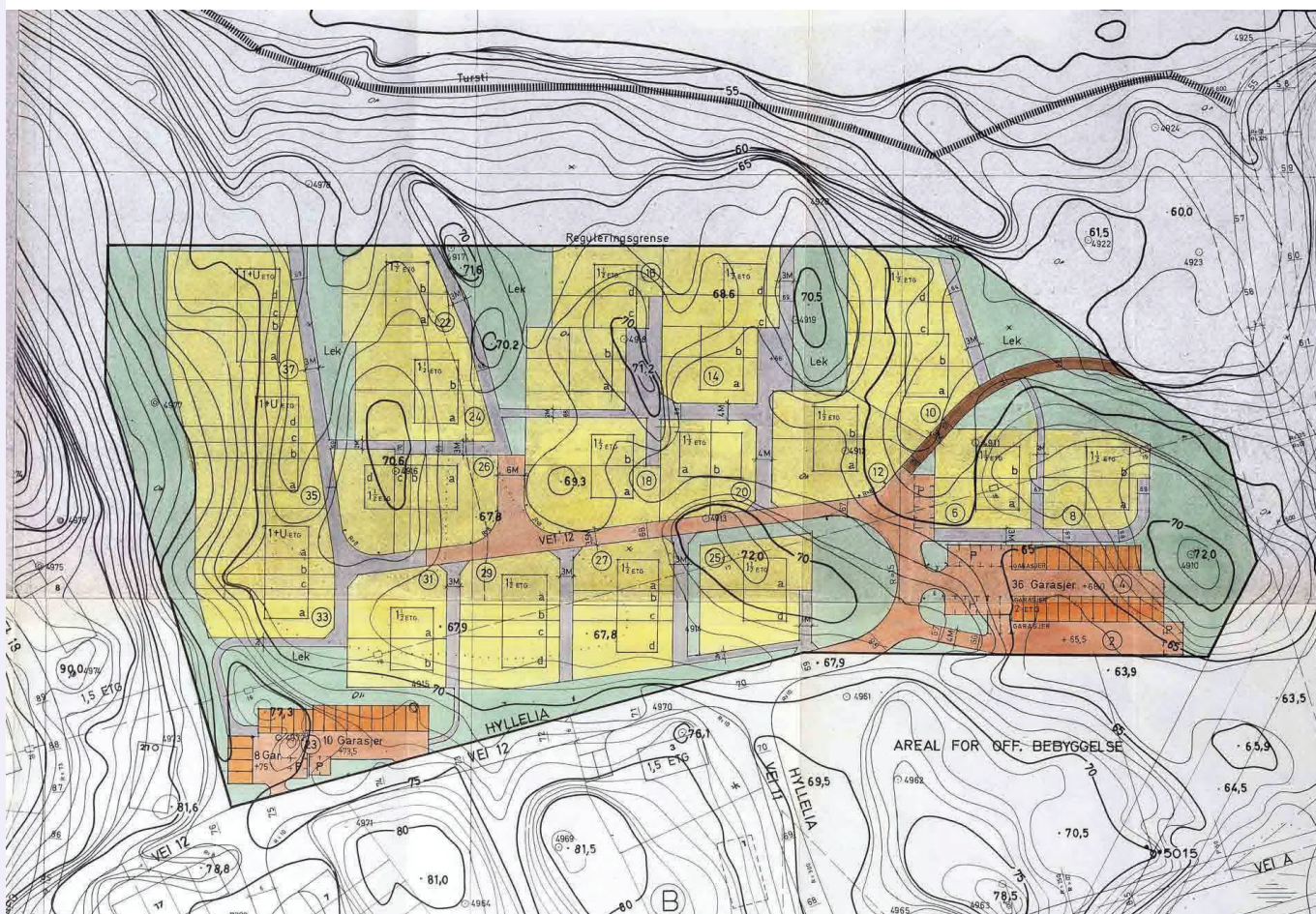
§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

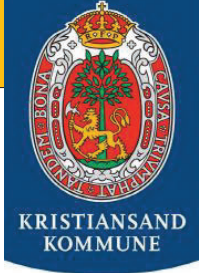
§ 13.

Byplanrådet kan gjøre mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

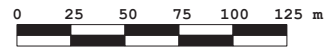
Område: Hyllelia 16A

Dato: 15.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000














Koordinatsystem: Euref89 Sone32





Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

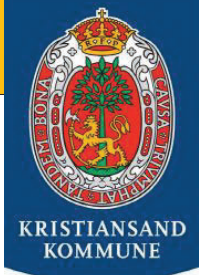
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- ✓  Blågrønnstruktur - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- ✓  Farleder - eksisterende
- ✓  Friluftsområde - eksisterende
- ✓  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 15.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedlegg: Kommunalinformasjon

- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner**
- Restriksjonsområde innflygingslys
 - Vurderingszone turbulens
 - Vurderingszone lysending
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
- Terreng
 - Hindertåle - Hayde
 - Innflygingsfåte - Grense
 - Utflygingsfåte - Grense
 - Utflygingsfåte - Sentertlinje
 - Hindertåle - Grense
 - Abc123 - Tekst
- T13 Luftkvalitet**
- Gul sone
 - Rød sone
- T12 Støy**
- Gul sone
 - Rød sone
- T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
 - Abc123 - Tekst
- T10 Samferdsel - Sykkelvei**
- Hovedsykkelnett (nåværende)
 - Hovedsykkelnett (framtidig)
 - Sykkelspressvei (nåværende)
 - Sykkelspressvei (framtidig)
- T10 Samferdsel - Kollektivtransport**
- Buss (nåværende)
 - Buss (framtidig)
- T9 Vernet og fiskeførende vassdrag**
- Bekkeutløp
 - Vandingshinder (naturlig)
 - Vandingshinder (menneskeskapt)
 - Vandingshinder (annet)
 - Laks- og sjærretterende bekk/elv
 - Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv
 - Laks- og sjærretterende kulvert
 - Vernet vassdrag
 - Laks- og sjærretterende elv
 - Mulig laks- og sjærretterende elv
 - Laks- og sjærretterende vann
- T8 Kulturmiljø**
- Grense for Kulturminneområde
 - Grense for hensynszone - Angitt hensyn
 - 1 - Svært stor verdi
 - 2 - Stor verdi
 - 3 - Middels verdi
- T7 Fiskeri**
- Strandstasjon
 - Akvakultur (punkt)
 - Akvakultur (fåte)
 - Fiskeplass - Aktive redskap
 - Fiskeplass - Passive redskap
 - Fredningsområde - Hummer
 - Oyfetelt - Torsk
 - Lessettingsplass
 - Røketett - Aktive redskap
- T6 Dyrket Mark**
- Fulldyrka jord
 - Overfløedyrka jord
 - Innmarksbeite
- T5 Grønnstruktur**
- Grønnstruktur
 - Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
 - Offentlig friluftsområde
 - Merket tur- og friluftsrute
 - Turvei (nåværende)
 - Turvei (framtidig)
 - Barnevandrersti
 - Lysløype
 - Kyststi
 - Kyststi (manglende forbindelse)
 - Badeplass (nåværende)
 - Badeplass (framtidig)
 - Utsiktspunkt
- T4 Naturmangfold**
- Svært viktig
 - Viktig
 - Lokalt viktig
- T3 Flom**
- Havnivåstigning +3m
 - Stormflo
 - Flom i vassdrag
- T2 kvikkleire_revidert**
- Marin grense
- T1 Skred**
- Snaskred (utløpsområde)
 - Snaskred (utløpsområde)
 - Steinsprang (utløpsområde)
 - Steinsprang (utløpsområde)
 - Andre løsmasseskred

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Mesterhus Sørlandet A/L
Kristian 4 des gate 3 A

4600 KRISTIANSAND.S.

AMO/ep

8.juli 1977.

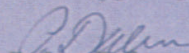
ÅSANE-AREAL C - INNFLYTTING AV FERDIGE LEILIGHETER.

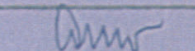
Det gis midlertidig brukstillatelse for følgende hus:

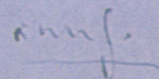
Hyllelia 12 A og B
" 16 A og B
" 18 A og B
" 22 A og B
" 31 A og B
" 29 A,B,C og D
" 37 A,B,C og D.

Ferdigattest vil bli utstedt etter ferien sammen med ingeniørvesenet.

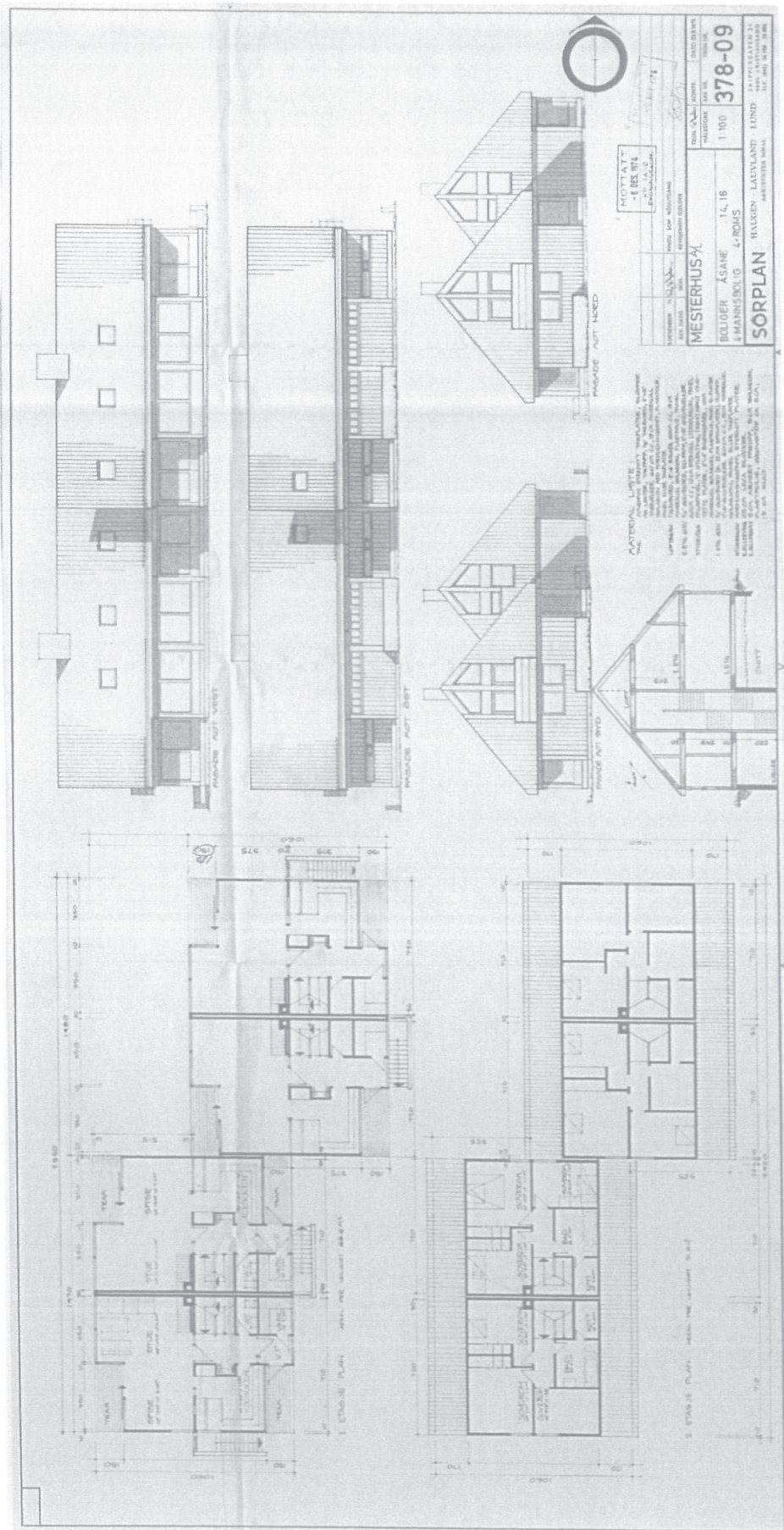
Kristiansand bygningskontroll


Peder Dalen
ben.

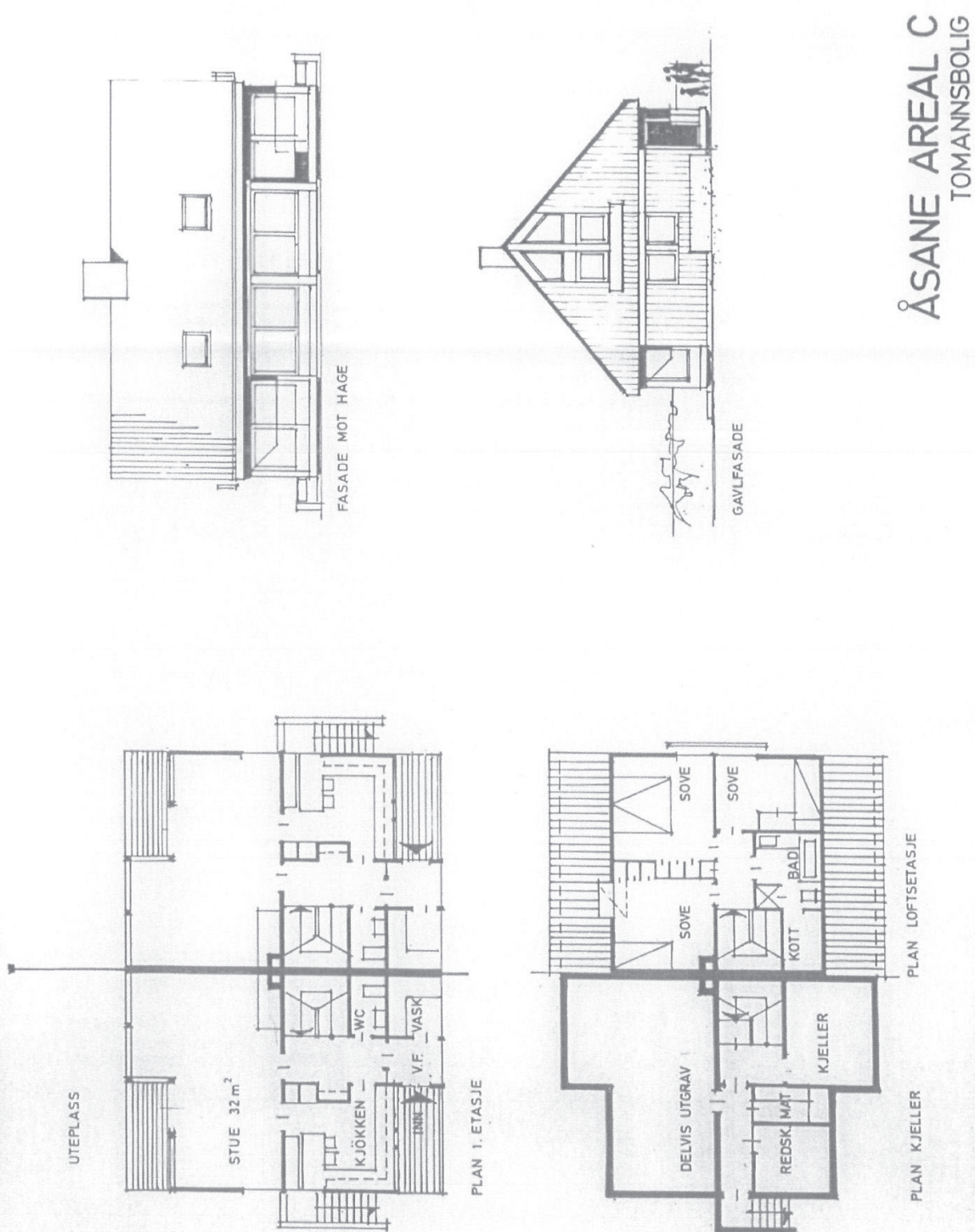

Alf M.Olsen.


Gjenpart: KOEB, Vestre Strandgt.42
4600 KRISTIANSAND.S.

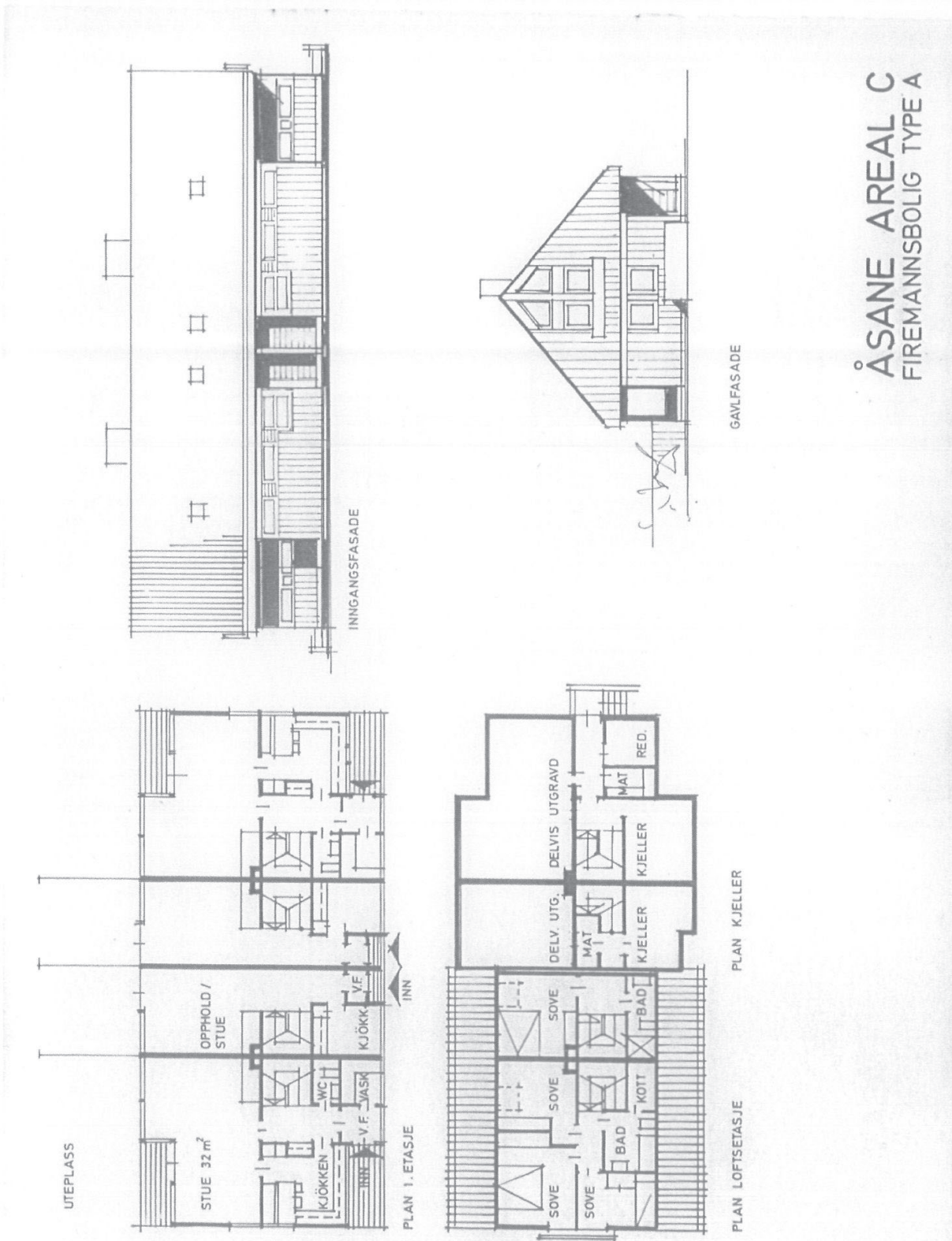
Vedlegg: Kommunalinformasjon



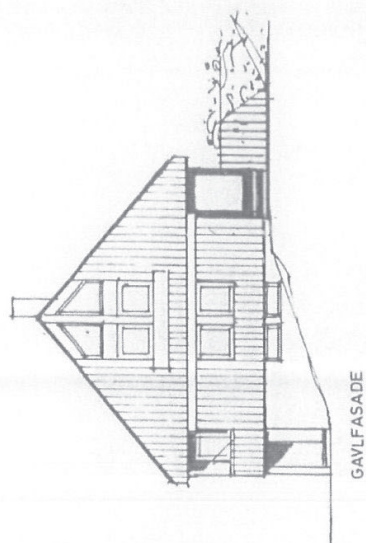
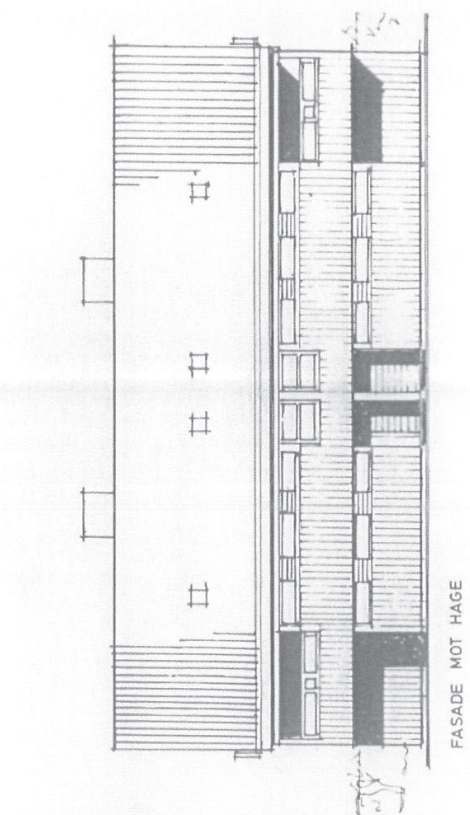
Vedlegg: Kommunalinformasjon



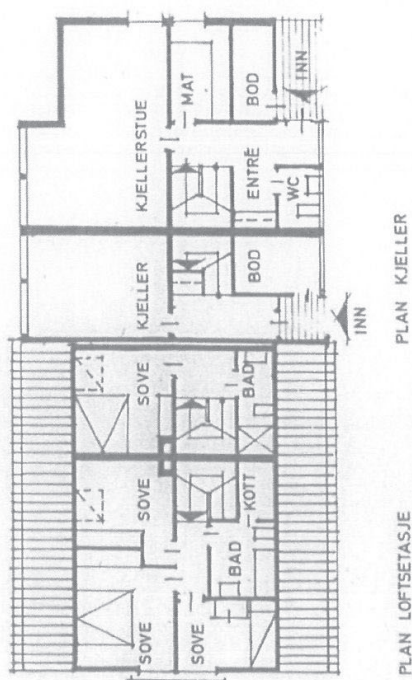
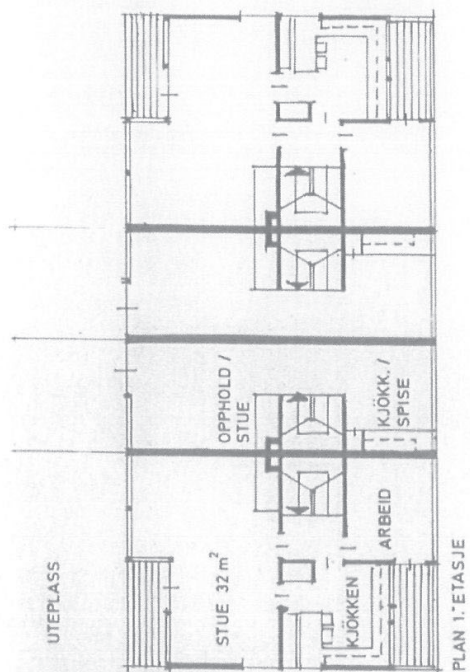
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ÅSANE AREAL C FIREMANNSBOLIG TYPE B



Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/13/945/0/0

Eiendomsgrenser

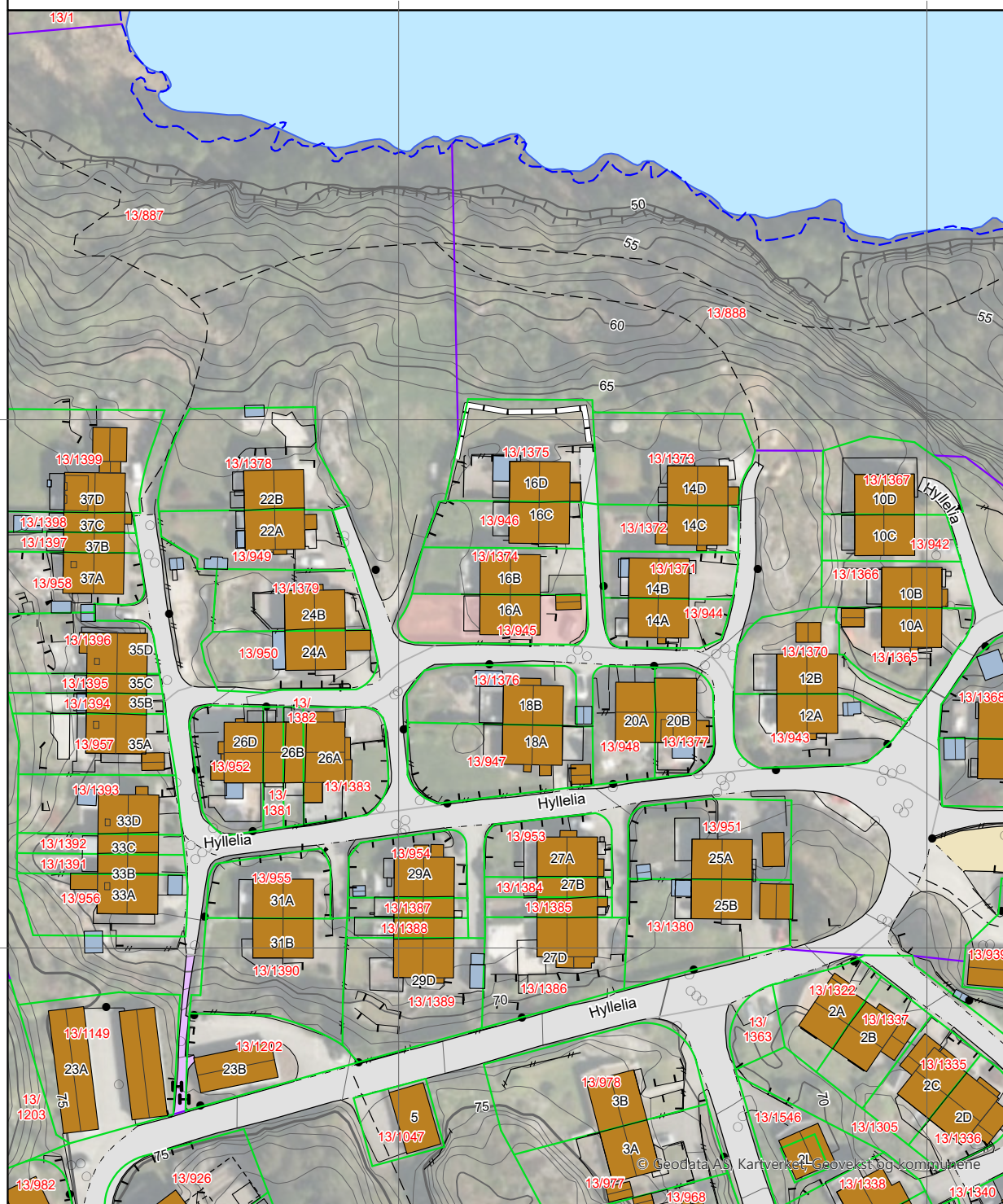
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

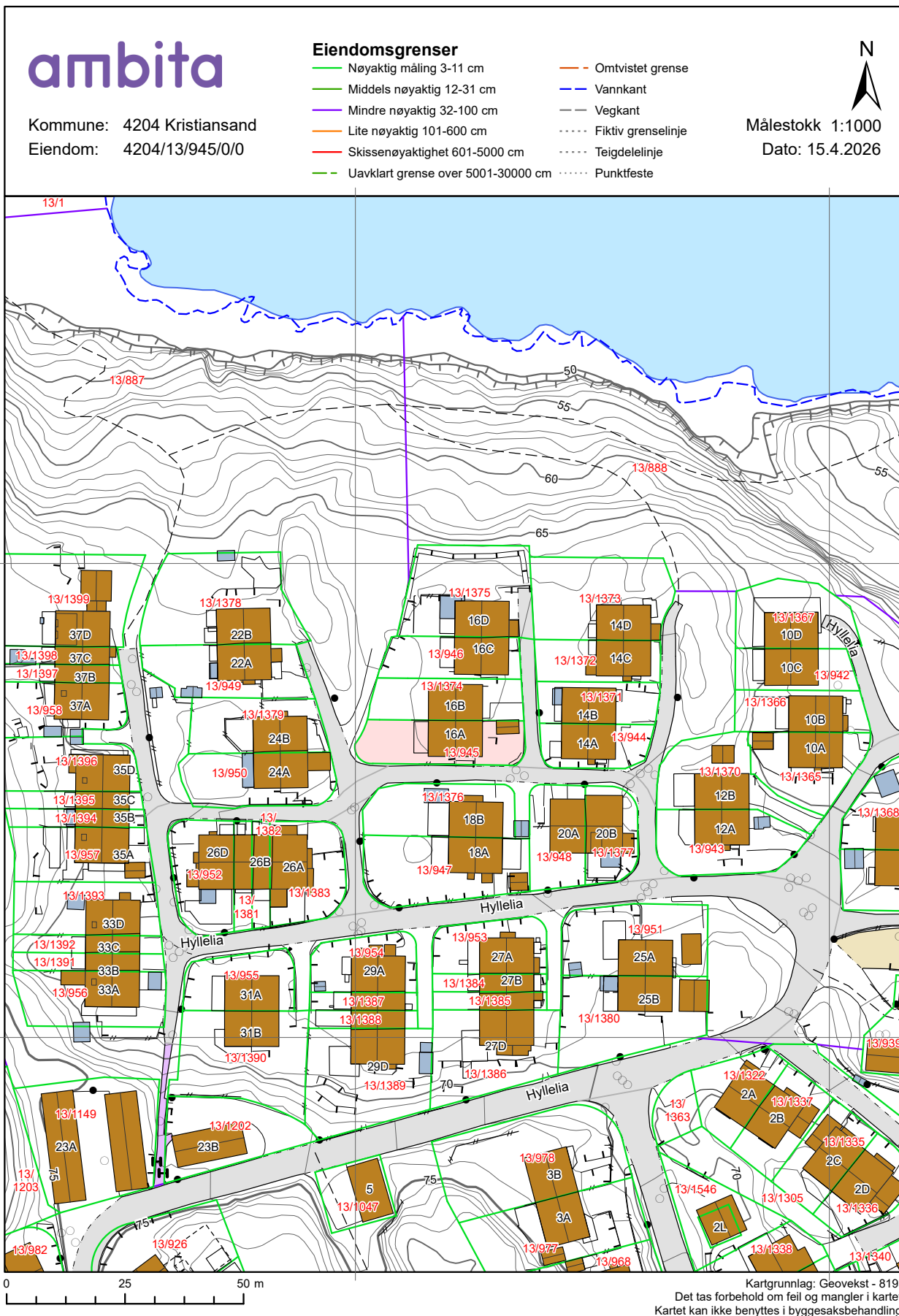
Dato: 15.4.2026



0 25 50 m








Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: Kommunalinformasjon












Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Notater

Notater

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2603260112 / Asgeir Odden, tlf. 41348480

Hyllelia 16A, 4622 Kristiansand S

Gnr. 13, bnr. 945 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 13, bnr. 939 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/34.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

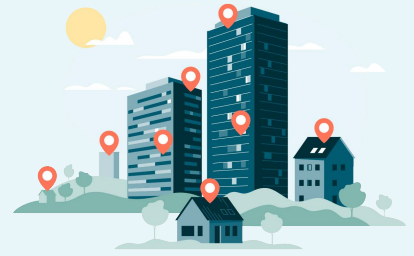
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Oppdragsnr: 2603260112
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

Asgeir Odden
Eiendomsmegler

413 48 480
asgeir.odden@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand

eiendomsmegler1.no