

# Øvre ringvei 9

Vågsbygd



Prisantydning: **kr 4 290 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no





# Flott, påbygd enebolig med sentral beliggenhet | Solrike uteplasser | Hagestue | Stor gårdsplass

OMRÅDE  
**Vågsbygd**

ADRESSE  
**Øvre ringvei 9, 4620  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 4 290 000,-**

Omkostninger: **kr 127 550,-**  
Totalpris: **kr 4 417 550,-**  
Formuesverdi: **kr 1 153 026,-**  
Kommunale avgifter: **kr 16 448,- per år**

---

BRA-i: 184 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 16 m<sup>2</sup>

BRA Total: 200 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1953  
Soverom: 5  
Rom: 7  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 1105.8 m<sup>2</sup>



**Sarah Skeimo**  
Eiendomsmegler

**970 78 913**  
**sarah.skeimo@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**  
Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

# ØVRE RINGVEI 9

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 283 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 184 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 200 m<sup>2</sup>

TBA: 125 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Vindfang, entré, kjellerstue , to boder, bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Trapperom, bad , gang, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Trapperom, 4 soverom, kontor , gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m<sup>2</sup>

2. etasje

5 m<sup>2</sup>

### Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup>

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig: BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Hagestue: Hagestue med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

1105.8 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Stor og solrik tomt som er opparbeidet med gruslagt gårdsplass og flere fine uteplasser. Tomten kan by på usjenert steinplattung med hagestue, og stor ny terrasse med flott utsikt.

**Beliggenhet**

Boligen har en attraktiv beliggenhet i populært og godt etablert boområde i Vågsbygd. Bydelen Vågsbygd er den største i Kristiansand, og kan by på det aller meste! For den shoppingglade har du Vågsbygd senter med bla. dagligvarebutikker, hyggelige kafeer, bakeri, interiørbutikker, motebutikker, vinmonopol m.m, samt Trekanten senter med dagligvarebutikk, frisør, apotek og blomsterbutikk. Det er flotte rekreasjonsmuligheter i Vågsbygskauen med turløyper og flere badevann, samt svaberg og badestrender på Storenes.

Området er meget barnevennlig med flere barnehager, Vågsbygd barneskole, Karuss barne-/ungdomsskole og Fiskå ungdomsskole i området.

**Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

**Bygningssakkyndig**

Henrik Løvdal

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja , 2023

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet dusjkabinett, og endret vannavløp fra dusj direkte til sluk.

Nytt arbeid

2020

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet termostat bad 1.etg og spotter

Hvilket firma utførte jobben?

Lund elektro

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nytt arbeid

2000

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I følge egenerklæring til forrige eier: Bad/våtrom påbygd og renoveret. Ny membran i alle våtrom

Varmtvannsbereder skiftet i 2018 Dette arbeidet

var beskrevet som en kombinasjon av Reiersen VVS, murer og egeninnsats

Hvilket firma utførte jobben?

Reiersen VVS og murer (firma ikke oppgitt)

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I følge egenerklæring til forrige eier: Bad/våtrom påbygd og renover. Ny membran i alle våtrom  
Varmtvannsbereider skiftet i 2018 Dette arbeidet  
var beskrevet som en kombinasjon av Reiersen VVS, murer og egeninnsats

Tak, yttervegg og fasade

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja

Beskriv feilen og omfanget

På badet i 1.etg kommer det noe vann/fukt inn ved det ene vinduet rundt/ved ventil ved kraftig regnvær.  
Førrige eier registrerte også fukt. Ble da meldt inn til forsikringsselskap, som sendte fagfolk. Ingen feil  
funnet, konklusjon kondens.

I hagestua er det registrert at det kommer noe vann inn ved mye regn, og noen av veggplatene har  
vannskjolder.

Etter befaring av takstmann har 5 veggplater blitt skiftet ut, de som hadde flest fuktmerker. Alle plater på  
høyre sidevegg og en innerst til høyre på midterste vegg. Det er fremdeles noen fuktmerker på vegg nederst  
på midten av hagestuevegg, men dette er minimalt og det ble valgt og ikke bytte de. Etter forslag fra  
teknisk fagperson, ble det også gravd bort jord som ligger inn til vegg bak hagestue, for å forsøke og  
drenere vann i annen retning ved tungt regnfall.

Veggplater hadde også skjolder når vi overtok huset. Veggene til hagestuen ligger ikke inntil huset

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja, 2023

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet to vannbord langs tak, da disse var moden for utskifting. Byttet levegg inn til terasse.

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Dale og Tønnesen

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Nytt arbeid, 2023

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Huset malt. Egeninnsats

Nytt arbeid, 2023

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Den gamle øvre terrassen ble revet i 2023, og det ble bygget opp ny. Dette ble gjort med kyndig, men  
ufaglært hjelp, som dugnad og egeninnsats

Nytt arbeid, 2000

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Egenerklæring fra forrige eier: Påbygging og renovasjon, der det bl.a ble isolert med 150 mm rundt hele  
huset, nye vindtette asfaltplater og ny kledning. Det ble også lagt nytt tak. Vi overtok fra forrige eier en  
boligperm, hvor det foreligger en del dokumentasjon, men kan ikke garantere for at det er fullstendig

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Kristiansen

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei



#### Kjeller

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja

Beskriv omfanget

I råkjeller er det et lite område med fukt på betonggulvet. Dette var der når vi kjøpte huset og har ikke utvidet seg

Fra egenerklæring forrige eier:

Stedvis spor etter saltgjennomslag på en vegg i krypkjeller. Forbedrende tiltak ved å forbedre gjennomlufting.

Er det utført arbeid med drenering?

Ja, 2024

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Se punkt under Tak, yttervegg og fasade

#### Elektrisitet

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv feilen og omfanget

Et stikk i u.etg som ikke virker og et stikk utendørs ved hoveddør

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, 2020

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet alle spotter i taket (kjøkken, kjellerstue, bad, ute ved inngang)

Hvilket firma utførte jobben?

Lund Elektro

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

#### Nytt arbeid, 2000

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært/Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra egenerklæring forrige eier: I forbindelse med påbygging og renovasjon. Utført 2000

Hvilket firma utførte jobben?

Sønnico

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, 2020

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn varmepumpe i bolig

Hvilket firma utførte jobben?

AC-senteret

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

#### Skjevheter og sprekker

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Observert en sprekk i del av grunnmur av opprinnelig hus fra -53. Tettet igjen ute, men kan sees innvendig i verksted. Sprekken er fuget på innsiden. (Fra forrige eier: Sprekken har vært uforandret siden overtagelse i 1996. Tiltak for tetting av sprekk er utført)

Noen skjevheter i gulv i den eldre delen av huset.

Dør i u.etg mellom ny og gammel del er av og til vanskelig å åpne/lukke. Vindu på hovedsoverom eldre del er noe treg å åpne/lukke

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja

Beskriv feilen eller endringen

Fra egenerklæring til forrige eier:

Pipe sjekket av murer da vi satte inn ny peis i 2013

Sopp og skadedyr

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett noe muselort i råkjeller og i uinnredet kott i 2.etg. Men har aldri sett mus eller skade på inventar eller løsøre. (Fra forrige eier: Tidligere år

ble det sporadisk tatt mus i krypkjeller. Etter forbedrende tetningstiltak er det ikke registrert mus)

Sett få tilfeller av sølvkre på bad i underetg.

Da huset er omgitt av skog er det naturlig nok observert store og små maur ute. I enkelte tilfeller har vi sporadisk også oppdaget en og annen inni huset også.

Edderkopper er vel heller ikke og beregne som skadedyr, men de blir observert fra tid til annen, særlig i kjeller.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Beskriv omfanget

I taket i hagestue har det vært svartesopp. Taket er grundig rengjort før salg.

Levegg opp til terrasse er skiftet på grunn av mangelfull konstruksjon som medførte råte og to vannbord på taket er skiftet da vi så de var modne for utskifting ved inspeksjon ved fjorårets husmaling.

Andre opplysninger:

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

Ja

Skriv opplysningene her:

De fleste veggoverflater i 1.etg (stue/kjøkken), bad (1 strøk aqua våtromsmaling) og 2.etg (mellomgang og 4 av 5 soverom) er malt siden vi overtok huset i 2020.

Parketten har merker/bruksslitasje enkelte steder i stue og kjøkken.

Etter befaring av takstmann, er det satt opp et gjerde på forstøtningsmuren foran huset. Det er murt fast gjerdestolper, og satt opp nettinggjerde mellom til fallsikring.

Eiendommen har en flott uteplass, som er svært privat skjermet av løvtrær. Etter oppgraderingen av den øvre terrassen har en god plass til å nyte utsikten ut mot havet. Boligen har vært perfekt for en familie på fem, med mange soverom og tv-stue i kjelleren. Hagestuen har også vært brukt flittig fra tidlig vår til utpå høsten.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Eneboligen går over tre etasjer, og har følgende innhold:

Underetasje:



Vindfang, entre, to boder, bad/vaskerom og kjellerstue.

1. etasje:

Gang, bad/wc, kjøkken og stue.

2. etasje:

Gang, fire soverom og kontor.

Bortsettingsloft.

Hagestue.

### **Standard**

Utdrag fra tilstandsrapport:

#### **UTVENDIG**

Taktekking med takstein fra 2000 i følge tidligere tilstandsrapport.

Det er ikke montert stigtrinn på taket opp til pipen. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken.

Tidligere tilstandsrapport opplyser om at det er byttet kledning og isolert med 15 cm isolasjon i 2000. Det ble også lagt asfaltplater på vegger bak kledningen da. Utlektet for lufting bak kledningen ok.

Takkonstruksjon fra byggetiden. Det er ikke laget lufting i mellom bjelker. (Overgang tak/vegg for lufting av loft). Men det var ingen synlige merker

etter fukt eller kondens på befaringsdagen. Så det ser ut til å virke. Ved endret bruk eller etterisolering må tiltak mht. lufting og fuktsikring gjøres.

De fleste vinduer er byttet i 2000. Noen av disse trenger vanlig vedlikehold.

Teak inngangsdør. 2 stk terrassedører. Den ene har litt slitasje på siden av dørbladet. De andre dørene trenger bare vanlig vedlikehold.

Balkong ut i fra 2.etg. Rekkverk er ca 90 cm høyt. Det var datidens krav. Flislagt terrasse ut i fra 1.etg. Der er det noen fliser (Skiferheller) som er sprekt. Disse må byttes.

Så er det laget nyere terrasse oppforbi flislagt terrasse. Der er det terrassebord på gulvet. En vegg med liggende kledningsbord. Og en vegg

som har liggende spiler. De har for store åpninger mellom i forhold til dagens krav. Siste vegg er med glass og metall, ok.

Utvendig trapp i tre. Rekkverk på en side i tre. Utvendig trapp i mur. Ikke rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk på utvendige trapper.

#### **INNVENDIG**

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Normal oppussing må påregnes i noen rom.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.

Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Mursteinspipe. Teglsteinspiper skal ha alle fire sidene åpne for å kunne sjekke etter sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på pipe. Vegger og gulv i mur. På vegger av mur i kjelleren mot terreng, er det saltutslag/merker etter fukt.

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er for store åpninger i rekkverk iht. dagens krav. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Dør som tar i karmen må stilles.

#### **VÄTROM**

Bad

Badet opplyses i tidligere tilstandsrapport å være oppusset i 2000.

Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Fliser på vegger.

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 25 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Tidligere eier har også smørt litt membran/silikon på fuktsikring nede i sluket. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Lufteventil i himlingen. Lufteventil i veggen. Det må monteres elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

#### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom opplyses om å være delvis oppgradert i 2000. Men sluket og rør i gulvet er av eldre dato. Støpejernsluk. Det er ikke synlig fuktsikring ved inspeksjon i sluket og ellers i rommet. Rommet er i følge tidligere rapport delvis utført av ufaglært. Det anbefales å pusse opp hele rommet med nye rør i gulvet, sluk og lage overflater med membranprodukter.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 11 V%. Tørt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2000. Innredningen har normal bruksslitasje. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Noen rør er byttet. Men flere rør er eldre. Det er stoppekran for vann i luke i u.etg. gang. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen.

Kobberrør av eldre dato. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år.

Eldre stoppekran for vann anbefales også å byttes om ikke for lenge.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.

Stakeluke synlig. Luftrør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres.

En kontroll med kamera av avløpsrør

anbefales. Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom. Lufting fra ventil og vinduer.

Varmepumpen virket ok.

Vvbereder på 194 liter fra 2017.

Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort.

Elektrisk kontroll anbefales.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

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

Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.

Grunnmur ok. Men det opplyses i tidligere rapport at Sprekk som er synlig, og har blitt tettet har vært lik i mange år.

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør av eldre dato. En kontroll med kamera av

utvendige avløpsrør anbefales.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.



Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 20.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig i Vågsbygd, Kristiansand.

Boligen har hatt en større oppgraderinger og tilbygg i 2000.

Noen deler av boligen trenger oppussing, men noe er ok vedlikeholdt.

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

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

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

Vinduer,TG2

De fleste vinduer er byttet i 2000. Noen av disse trenger vanlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører,TG2

Teak inngangsdør. 2 stk terrassedører. Den ene har litt slitasje på siden av dørbladet. De andre dørene trenger bare vanlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong ut i fra 2.etg. Rekkverk er ca 90 cm høyt. Det var datidens krav. Flislagt terrasse ut i fra 1.etg. Der er det noen fliser (Skiferheller) som er sprekt. Disse må byttes. Så er det laget nyere terrasse oppforbi flislagt terrasse. Der er det terrassebord på gulvet. En vegg med liggende kledningsbord. Og en vegg som har liggende spiler. De har for store åpninger mellom i forhold til dagens krav. Siste vegg er med glass og metall, ok.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper,TG3

Utvendig trapp i tre. Rekkverk på en side i tre. Utvendig trapp i mur. Ikke rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk på utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- Andre 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.

- Det ble vurdert at etasjeskillere har skjevheter fra byggetiden i 1953. Tidligere rapport opplyser også om at de er der, men ikke er endret seg. Skjevheter er over avstander.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Mursteinspipe. Teglsteinspiper skal ha alle fire sidene åpne for å kunne sjekke etter sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Rom Under Terreng,TG2

Vegger og gulv i mur. På vegger av mur i kjelleren mot terreng, er det saltutslag/merker etter fukt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendige trapper,TG2

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er for store åpninger i rekkverk iht. dagens krav. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

#### Innvendige dører,TG2

Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Dør som tar i karmen må stilles.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Våtrom

Kjeller > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Bad/vaskerom opplyses om å være delvis oppgradert i 2000. Men sluket og rør i gulvet er av eldre dato. Støpejernsluk. Det er ikke synlig fuktsikring ved inspeksjon i sluket og ellers i rommet. Rommet er i følge tidligere rapport delvis utført av ufaglært. Det anbefales å pusse opp hele rommet med nye rør i gulvet, sluk og lage overflater med membranprodukter. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Vaskerom/bad har nådd forventet levetid. En oppgradering må gjøres for å få vaskerommet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### 1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Fliser på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.
- Tiltak:
- Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Vegger over badekaret er ikke fuktsikret. Vindu er i våtsonen. Det må fuktsikres. Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.

#### 1.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Tidligere eier har også smørt litt membran/silikon på fuktsikring nede i sluket. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

#### 1.etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Lufteventil i himlingen. Lufteventil i veggen. Det må monteres elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

#### Tekniske installasjoner

##### Vannledninger,TG2

Noen rør er byttet. Men flere rør er eldre. Det er stoppekran for vann i luke i u.etg. gang. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør av eldre dato. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Eldre stoppekran for vann anbefales også å byttes om ikke for lenge.

##### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Ventilasjon,TG2

Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom. Lufting fra ventil og vinduer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

#### Elektrisk anlegg,TG2

Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort.

Elektrisk kontroll anbefales.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:Eier har ikke samsvarserklæring på alt utført arbeid.

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja

Kommentar: Det må gjøres en utvidet el-kontroll på boligen. Det må gjøres av el-kontrollør. Da vil det fremkomme hva som må fikses og hva det vil koste å utbedre.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold, TG2

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør av eldre dato. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Bad/vaskerom i kjelleren er ikke søkt om i følge tegninger i 20.6.2001

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Bygd terrasse. Litt vedlikehold ute og inne. Oppussing.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Hagestue

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Hagestuen på terrassen i bakgården.

Den har skyvedører med enklere glass.



Takstein på taket.

Bak og side veggen har hatt en vannlekkasje. Det kan ses inne nederst på veggen. Veggplater har fuktmerker.

Terrenget bak ligger inntil hagestuens yttervegg. Det er ikke tilstrekkelig drenert mellom yttervegg og terrenget.

TG: 3. Dette må fikses.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvite - eller brunevarer medfølger ikke.

### **Parkering**

Rikelig med biloppstillingsplasser på tomten.

### **Diverse**

Boligen er bygget i ca. 1953. Boligen ble tilbygd og ombygd i 2000.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Peis og varmepumpe i stue.

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

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 448

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 4765,-

Renovasjon kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 153 026

---

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 4 381 500

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/12/283:

25.08.1951 - Dokumentnr: 501668 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.08.1954. Ferdigattesten gjelder oppføring av enebolig.  
Det foreligger ferdigattest datert 17.04.2020. Ferdigattesten gjelder for tiltak som er beskrevet i tillatelse fra 05.07.01. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Bad/vaskerom i kjelleren er ikke søkt om i følge tegninger i 20.6.2001 (bod i henhold til godkjente tegninger, ikke godkjent til varig opphold).

Det foreligger ikke tegninger hos kommunen på hagestuen. Terrassen med glassrekkverk er ikke søkt om/ byggemeldt. Gjerde satt opp langs vei er ikke byggemeldt/søkt om. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan 2024 - 2035.

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

**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**KONTRAKTSGRUNNLAG**

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

---

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 4 290 000

### **Totalpris**

Kr 4 417 550

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 107 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 127 550,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres.

Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker

løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,35 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 91 865,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

#### **Selger**

Arne André Mellemstrand

Janicke Midtbø

#### **Oppdragsansvarlig**

Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

sarah.skeimo@sormegleren.no

Tlf: 970 78 913

#### **Ansvarlig megler**

Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

sarah.skeimo@sormegleren.no

Tlf: 970 78 913

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

06.09.2024

---





Stor plattung



Ut fra stuen er det en stor og usjenert plattung med hagestue (ikke søkt om)







































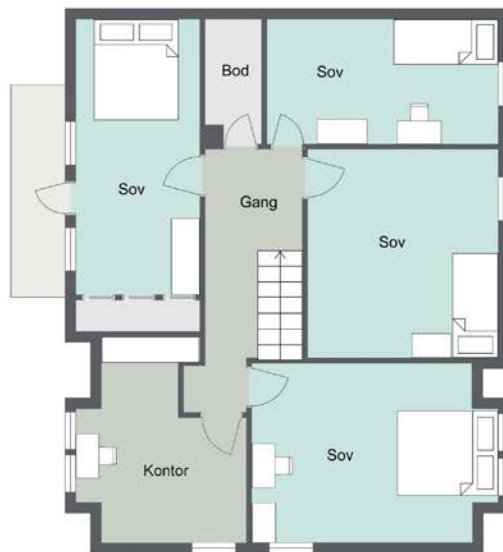
**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



 Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

# Nabolagsprofil

Øvre ringvei 9 - Nabolaget Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør - vurdert av 133 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bjørkeliveien Linje M1, M2, 12, 51, 52	1 min 0.1 km
Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 5.5 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min 5.9 km
Kristiansand Kjevik	24 min

## Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	10 min
Karuss skole (1-10 kl.) 409 elever, 31 klasser	24 min 1.7 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 458 elever, 40 klasser	24 min 1.8 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 263 elever, 17 klasser	5 min 2.9 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	23 min 1.7 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

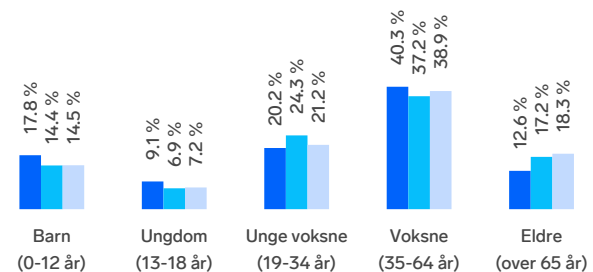
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygda søndre/Kjos hav...	1 630	664
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.8 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	17 min 1.3 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	23 min 1.7 km

## Dagligvare

Spar Åsane	2 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	18 min 1.4 km





## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**  
Lett 85/100

## Sport

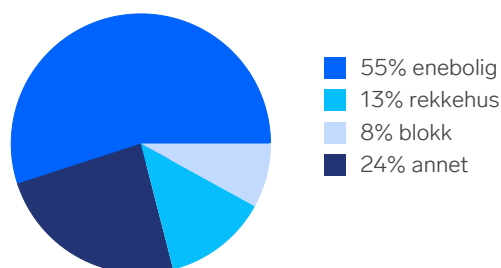
 Øvre ringvei balløkke 1 min   
Ballspill 0.1 km

 Åsane borettslag balløkke 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Bear Cave Treningssenter 2 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 17 min 

## Boligmasse



«Det er trivelig å bo her, stille og rolig og forholdsvis nær byen!»

Sitat fra en lokalkjent

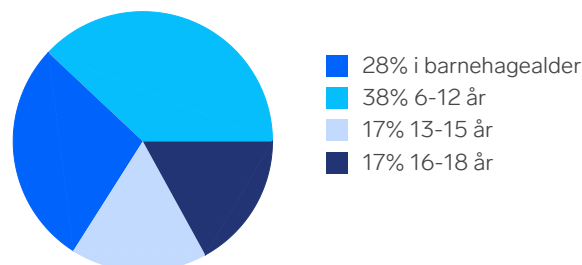


## Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 18 min 

 Apotek 1 Vågsbygd 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

45%

 Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør

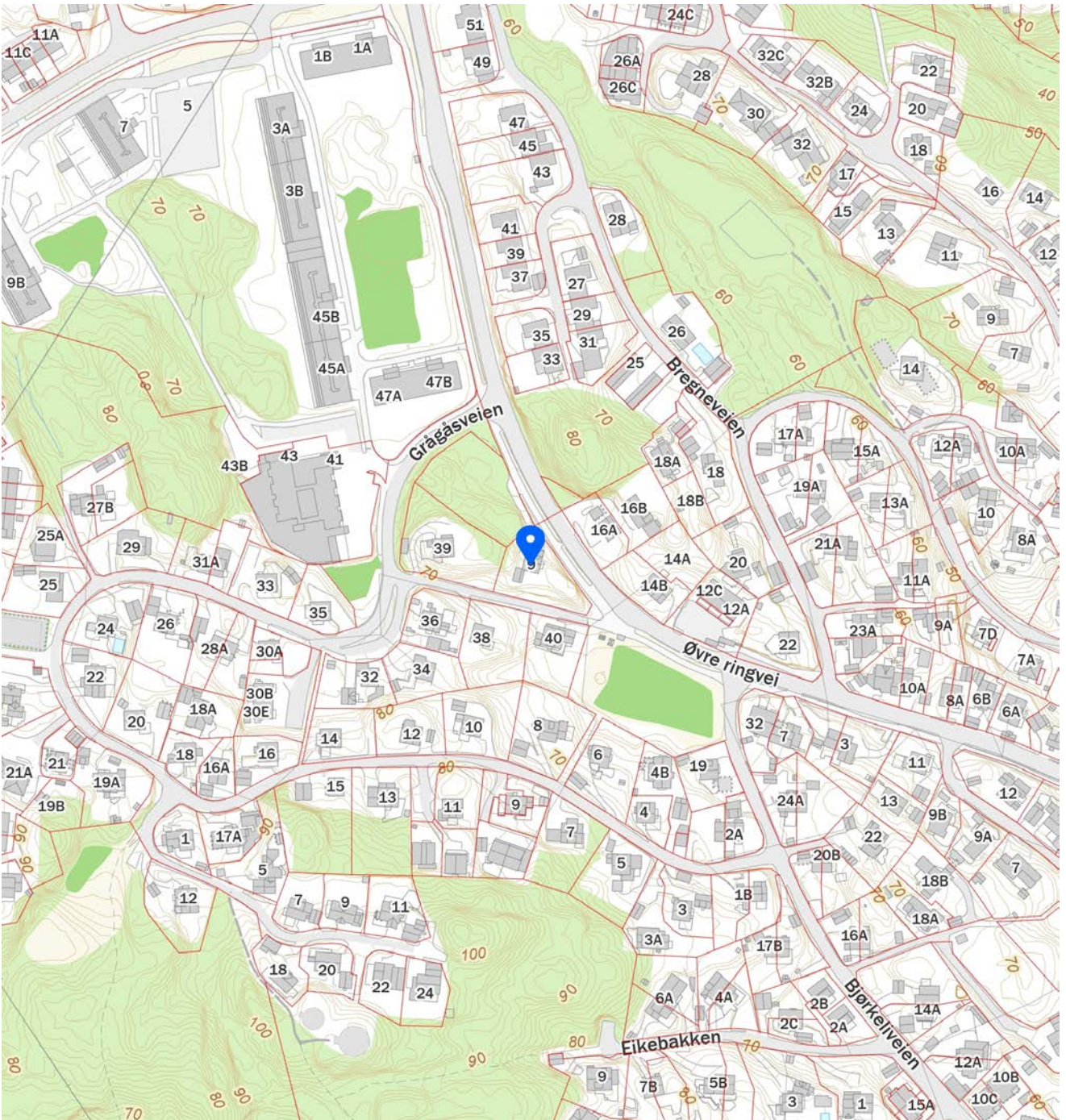
 Kristiansand

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%







# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre ringvei 9, 4620 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 12, bnr. 283

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 20308-1808

Referansenummer: NP1450

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

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



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i Vågsbygd, Kristiansand.

Boligen har hatt en større oppgraderinger og tilbygg i 2000. Noen deler av boligen trenger oppussing, men noe er ok vedlikeholdt.

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra 2000 i følge tidligere tilstandsrapport.

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

Tidligere tilstandsrapport opplyser om at det er byttet kledning og isolert med 15 cm isolasjon i 2000. Det ble også lagt asfaltplater på vegger bak kledningen da. Utlektet for lufting bak kledningen ok.

Takkonstruksjon fra byggetiden. Det er ikke laget lufting i mellom bjelker. (Overgang tak/vegg for lufting av loft). Men det var ingen synlige merker etter fukt eller kondens på befaringdagen. Så det ser ut til å virke. Ved endret bruk eller etterisolering må tiltak mht. lufting og fuktsikring gjøres.

De fleste vinduer er byttet i 2000. Noen av disse trenger vanlig vedlikehold.

Teak inngangsdør. 2 stk terrassedører. Den ene har litt slitasje på siden av dørbladet. De andre dørene trenger bare vanlig vedlikehold. Balkong ut i fra 2.etg. Rekkverk er ca 90 cm høyt. Det var datidens krav.

Flislagt terrasse ut i fra 1.etg. Der er det noen fliser (Skiferheller) som er sprekt. Disse må byttes.

Så er det laget nyere terrasse oppforbi flislagt terrasse. Der er det terrassebord på gulvet. En vegg med liggende kledningsbord. Og en vegg som har liggende spiler. De har for store åpninger mellom i forhold til dagens krav. Siste vegg er med glass og metall, ok.

Utvendig trapp i tre. Rekkverk på en side i tre.

Utvendig trapp i mur. Ikke rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk på utvendige trapper.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Normal oppussing må påregnes i noen rom.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.

Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Mursteinspipe. Teglsteinspiper skal ha alle fire sidene åpne for å kunne sjekke etter sprekker.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vegger og gulv i mur. På vegger av mur i kjelleren mot terreng, er det saltutslag/merker etter fukt.

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er for store åpninger i rekkverk iht. dagens krav. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Dør som tar i karmen må stilles.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Badet opplyses i tidligere tilstandsrapport å være oppusset i 2000.

Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Fliser på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 25 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på gulvet i rommet er ok.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Tidligere eier har også smørt litt membran/silikon på fuktsikring nede i sluket. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Lufteventil i himlingen. Lufteventil i veggen. Det må monteres elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

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

## Bad/vaskerom

Bad/vaskerom opplyses om å være delvis oppgradert i 2000. Men sluket og rør i gulvet er av eldre dato. Støpejernsluk. Det er ikke synlig fuktsikring ved inspeksjon i sluket og ellers i rommet.

Rommet er i følge tidligere rapport delvis utført av ufaglært.

Det anbefales å pusse opp hele rommet med nye rør i gulvet, sluk og lage overflater med membranprodukter.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 11 V%. Tørt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2000. Innredningen har normal bruksslitasje. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Noen rør er byttet. Men flere rør er eldre. Det er stoppekran for vann i luke i u.etg. gang. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør av eldre dato. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år.

Eldre stoppekran for vann anbefales også å byttes om ikke for lenge.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufteør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres. En kontroll med kamera av avløpsrør anbefales.

Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom. Lufting fra ventil og vinduer.

Varmepumpen virket ok.

Vvbereder på 194 liter fra 2017.

Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.

Grunnmur ok. Men det opplyses i tidligere rapport at Sprekk som er synlig, og har blitt tettet har vært lik i mange år.

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør av eldre dato. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

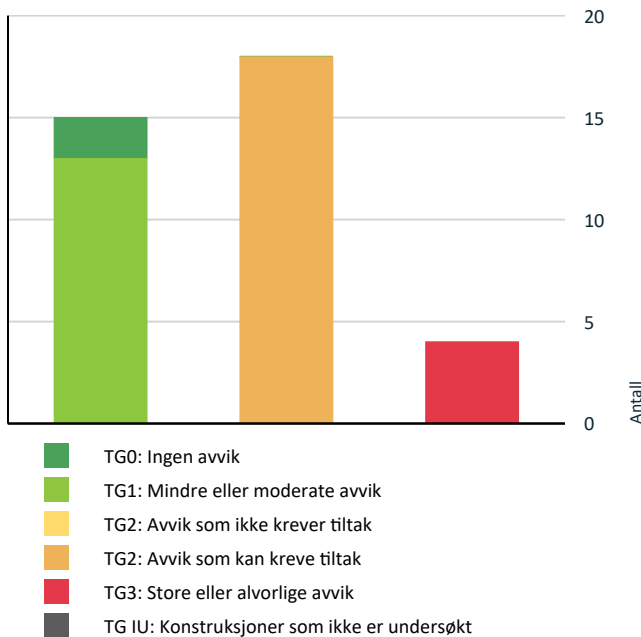
Bad/vaskerom i kjelleren er ikke søkt om i følge tegninger i 20.6.2001

## Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

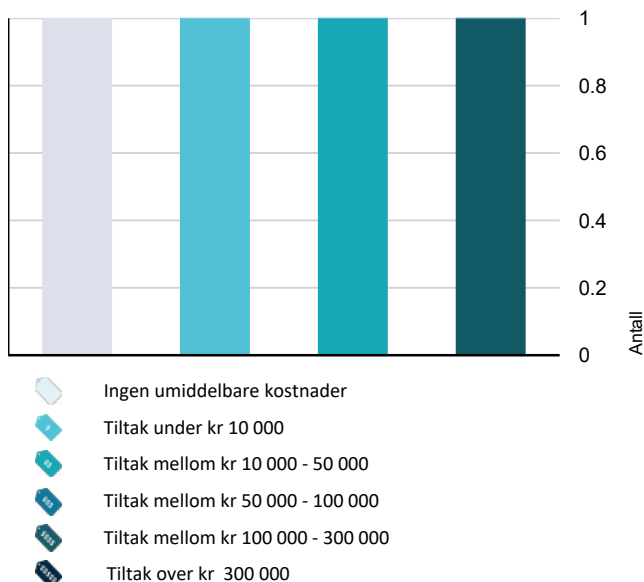
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

# Sammendrag av boligens tilstand

- !** **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  

---
- !** **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.  

---
- !** **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  

---
- !** **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  

---
- !** **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  

---
- !** **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  

---
- !** **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  

---
- !** **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.  

---
- !** **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  

---
- !** **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.  

---
- !** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  

---
- !** **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  

---
- !** **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort.  
Elektrisk kontroll anbefales.  

---
- !** **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)  
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  

---
- !** **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  

---
- !** **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  

---



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1953

**Kommentar**  
I følge eiendomsverdi

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Tilbygg
------	---------	---------

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med takstein fra 2000 i følge tidligere tilstandsrapport.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### TG 2 Nedløp og beslag



### TG 1 Veggkonstruksjon

Tidligere tilstandsrapport opplyser om at det er byttet kledning og isolert med 15 cm isolasjon i 2000. Det ble også lagt asfaltplater på vegger bak kledningen da. Utlektet for lufting bak kledningen ok.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## TG1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon fra byggetiden. Det er ikke laget lufting i mellom bjelker. (Overgang tak/vegg for lufting av loft). Men det var ingen synlige merker etter fukt eller kondens på befaringsdagen. Så det ser ut til å virke. Ved endret bruk eller etterisolering må tiltak mht. lufting og fuktsikring gjøres.



## TG2 Vinduer

De fleste vinduer er byttet i 2000. Noen av disse trenger vanlig vedlikehold.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Teak inngangsdør. 2 stk terrassedører. Den ene har litt slitasje på siden av dørbladet. De andre dørene trenger bare vanlig vedlikehold.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut i fra 2.etg. Rekkverk er ca 90 cm høyt. Det var datidens krav. Flislagt terrasse ut i fra 1.etg. Der er det noen fliser (Skiferheller) som er sprekt. Disse må byttes.

Så er det laget nyere terrasse oppforbi flislagt terrasse. Der er det terrassebord på gulvet. En vegg med liggende kledningsbord. Og en vegg som har liggende spiler. De har for store åpninger mellom i forhold til dagens krav. Siste vegg er med glass og metall, ok.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.





# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre. Rekkverk på en side i tre.  
Utvendig trapp i mur. Ikke rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk på utvendige trapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Normal oppussing må påregnes i noen rom.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det ble vurdert at etasjeskillere har skjevheter fra byggetiden i 1953. Tidligere rapport opplyser også om at de er der, men ikke er endret seg. Skjevheter er over avstander.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Teglsteinspiper skal ha alle fire sidene åpne for å kunne sjekke etter sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.



## TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vegger og gulv i mur. På vegger av mur i kjelleren mot terreng, er det saltutslag/merker etter fukt.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



## TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er for store åpninger i rekkverk iht. dagens krav. Det er ikke montert håndløper i trappen.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 2 Innvendige dører

Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Dør som tar i karmen må stilles.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom opplyses om å være delvis oppgradert i 2000. Men sluket og rør i gulvet er av eldre dato. Støpejernsluk. Det er ikke synlig fuktsikring ved inspeksjon i sluket og ellers i rommet. Rommet er i følge tidligere rapport delvis utført av ufaglært. Det anbefales å pusse opp hele rommet med nye rør i gulvet, sluk og lage overflater med membranprodukter.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom/bad har nådd forventet levetid. En oppgradering må gjøres for å få vaskerommet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



#### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 11 V%. Tørt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).



#### 1. ETASJE > BAD

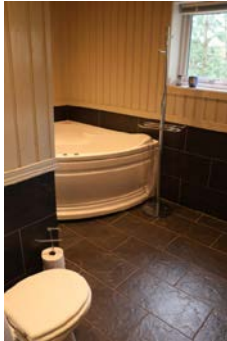
#### Generell

Badet opplyses i tidligere tilstandsrapport å være oppusset i 2000.

Årstill: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Fliser på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Vegger over badekaret er ikke fuktsikret. Vindu er i våtsonen. Det må fuktsikres. Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.

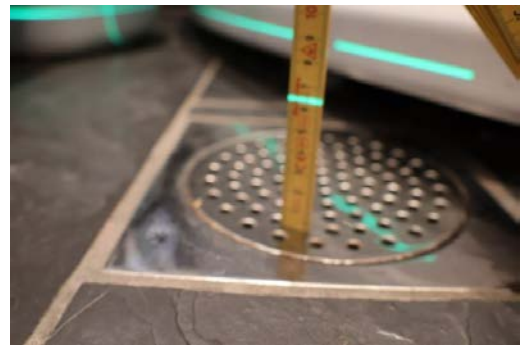


## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 25 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på gulvet i rommet er ok.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Tidligere eier har også smørt litt membran/silikon på fuktsikring nede i sluket. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Lufteventil i himlingen. Lufteventil i vegg. Det må monteres elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

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



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2000. Innredningen har normal bruksslitasje.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

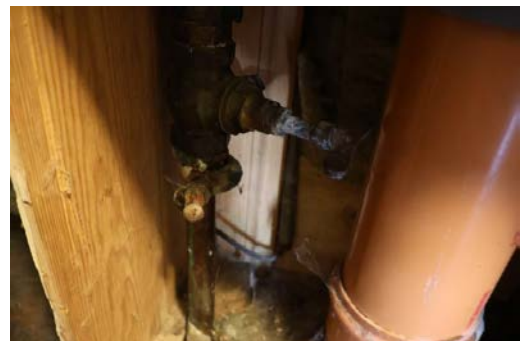
Noen rør er byttet. Men flere rør er eldre. Det er stoppekran for vann i luke i u.etg. gang. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør av eldre dato. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Eldre stoppekran for vann anbefales også å byttes om ikke for lenge.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufferør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres. En kontroll med kamera av avløpsrør anbefales.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom. Lufting fra ventil og vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## TO 1 Varmesentral

Varmepumpen virket ok.

Årstall: 2020      Kilde: Eier



## TO 1 Varmtvannstank

Vvbereder på 194 liter fra 2017.

Årstall: 2017      Kilde: Produksjonsår på produkt



## TO 2 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 bygningsakkryndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Eier har ikke samsvarserklæring på alt utført arbeid.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja Det må gjøres en utvidet el-kontroll på boligen. Det må gjøres av el-kontrollør. Da vil det fremkomme hva som må fikses og hva det vil koste å utbedre.**

## Generell kommentar

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



## ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10



# Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur ok. Men det opplyses i tidligere rapport at Sprekk som er synlig, og har blitt tettet har vært lik i mange år.



### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TO 2 Terrenforhold

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør av eldre dato. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Hagestuen på terrassen i bakgården.

Den har skyvedører med enklere glass.

Takstein på taket.

Bak og side vegg har hatt en vannlekkasje. Det kan ses inne nederst på vegg. Veggplater har fuktmerker.

Terranget bak ligger inntil hagestuens yttervegg. Det er ikke tilstrekkelig drenert mellom yttervegg og terrenget.

TG: 3. Dette må fikses.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

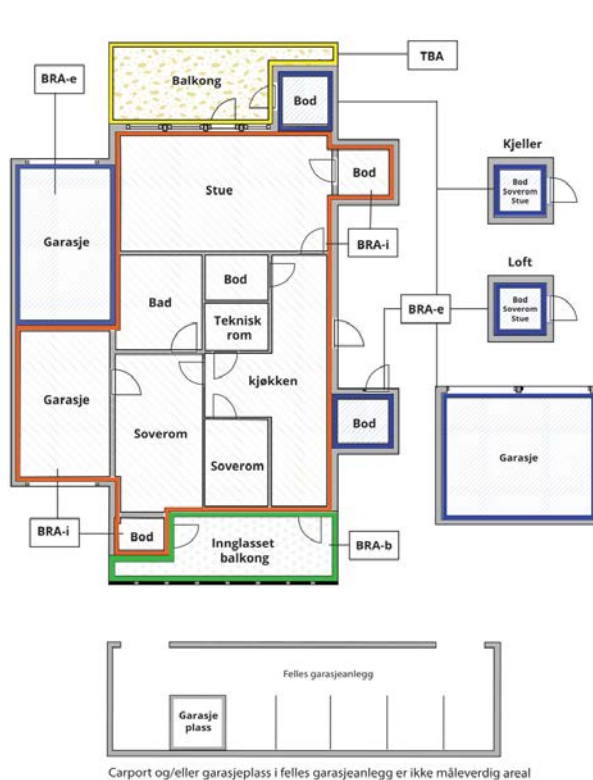
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	56			56	5	4	60
1.etasje	78			78	120		78
Kjeller	50			50			50
<b>SUM</b>	<b>184</b>				<b>125</b>	<b>4</b>	<b>188</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kontor , Gang		
1.etasje	Trapperom , Bad , Gang , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Vindfang , Entré , Kjellerstue , Bod , Bod 2, Bad/vaskerom		

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bad/vaskerom i kjelleren er ikke søkt om i følge tegninger i 20.6.2001

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bygd terrasse. Litt vedlikehold ute og inne. Oppussing.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Hagestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	163	21
Hagestue	0	16

#### Kommentar

Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Hagestue

Hagestue med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Henrik Løvdal Arne Andre Mellemstrand	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	283		0	1105.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre ringvei 9

### Hjemmelshaver

Mellemstrand Arne André, Midtbø Janicke

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig i Vågsbygd, Kristiansand.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	20.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.06.2001		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.08.1954	Og 17.4.2020	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	03.03.2020	Takstmann Sven Bentsen	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NP1450>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Øvre ringvei 9, 4620 KRISTIANSAND S

05 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Øvre ringvei 9

Postadresse

Øvre ringvei 9

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden vi kjøpte den i 2020

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Midtbø, Janicke

Medselger

Mellemstrand, Arne André

## Forbehold

---



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2023

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet dusjkabinett, og endret vannavløp fra dusj direkte til sluk.

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2020

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet termostat bad 1.etg og spotter

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lund elektro

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2000

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I følge egenerklæring til forrige eier: Bad/våtrom påbygd og renovert. Ny membran i alle våtrom Varmtvannsbereider skiftet i 2018 Dette arbeidet var beskrevet som en kombinasjon av Reiersen VVS, murer og egeninnsats

#### 2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?





Reiersen VVS og murer (firma ikke oppgitt)

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I følge egenerklæring til forrige eier: Bad/våtrom påbygd og renoveret. Ny membran i alle våtrom Varmtvannsbereider skiftet i 2018 Dette arbeidet var beskrevet som en kombinasjon av Reiersen VVS, murer og egeninnsats

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

På badet i 1.etg kommer det noe vann/fukt inn ved det ene vinduet rundt/ved ventil ved kraftig regnvær. Forrige eier registrerte også fukt. Ble da meldt inn til forsikringsselskap, som sendte fagfolk. Ingen feil funnet, konklusjon kondens.

I hagestue er det registrert at det kommer noe vann inn ved mye regn, og noen av veggplatene har vannskjolder. Etter befaring av taksmann har 5 veggplater blitt skiftet ut, de som hadde flest fuktmerker. Alle plater på høyre sidevegg og en innerst til høyre på miderste vegg. Det er fremdeles noen fuktmerker på vegg nederst på midten av hagestuevegg, men dette er minimalt og det ble valgt og ikke bytte de. Etter forslag fra teknisk fagperson, ble det også gravd bort jord som ligger inntil vegg bak hagestue, for å forsøke og drenere vann i annen retning ved tungt regnfall. Veggplater hadde også skjolder når vi overtok huset. Veggene til hagestuen ligger ikke inntil huset.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet to vannbord langs tak, da disse var moden for utskifting. Byttet levegg inn til terrasse.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Dale og Tønnesen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Huset malt. Egeninnsats

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



4.3.2 **Årstall**  
2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Den gamle øvre terrassen ble revet i 2023, og det ble bygget opp ny. Dette ble gjort med kyndig, men ufaglært hjelp, som dugnad og egeninnsats

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**  
2000

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Egenerklæring fra forrige eier: Påbygging og renovasjon, der det bl.a ble isolert med 150 mm rundt hele huset, nye vindtette asfaltplater og ny kledning. Det ble også lagt nytt tak. Vi overtok fra forrige eier en boligperm, hvor det foreligger en del dokumentasjon, men kan ikke garantere for at det er fullstendig.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Kristiansen

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

I råkjeller er det et lite område med fukt på betonggulvet. Dette var der når vi kjøpte huset og har ikke utvidet seg

Fra egenerklæring forrige eier:

Stedvis spor etter saltgjennomslag på en vegg i krypkjeller. Forbedrende tiltak ved å forbedre gjennomlufting.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**  
2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært



### 8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Se punkt under Tak, yttervegg og fasade

## Elektrisitet

---

### 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Et stikk i u.etg som ikke virker og et stikk utendørs ved hoveddør

### 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 10.1.2 Årstall

2020

#### 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet alle spotter i taket (kjøkken, kjellerstue, bad, ute ved inngang)

#### 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lund Elektro

#### 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 10.2.2 Årstall

2000

#### 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra egenerklæring forrige eier: I forbindelse med påbygging og renovasjon. Utført 2000

#### 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sønnico

#### 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fra egenerklæring forrige eier: I forbindelse med påbygging og renovasjon. Utført 2000



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall  
2020
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Satt inn varmepumpe i bolig
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
AC-senteret
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Observert en sprekk i del av grunnmur av opprinnelig hus fra -53. Tettet igjen ute, men kan sees innvendig i verksted. Sprekken er fuget på insiden. (Fra forrige eier: Sprekken har vært uforandret siden overtagelse i 1996. Tiltak for tetting av sprekk er utført)  
Noen skjevheter i gulv i den eldre delen av huset.





Dør i u.etg mellom ny og gammel del er av og til vanskelig å åpne/lukke. Vindu på hovedsoverom eldre del er noe treg å åpne/lukke.

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Fra egenerklæring til forrige eier:  
Pipe sjekket av murer da vi satte inn ny peis i 2013

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Har sett noe muselort i råkjeller og i uinnredet kott i 2.etg. Men har aldri sett mus eller skade på inventar eller løsøre. (Fra forrige eier: Tidligere år ble det sporadisk tatt mus i krypkjeller. Etter forbedrende tetningstiltak er det ikke registrert mus)

Sett få tilfeller av sølvkre på bad i underetg.

Da huset er omgitt av skog er det naturlig nok observert store og små maur ute. I enkelte tilfeller har vi sporadisk også oppdagat en og annen inni huset også.

Edderkopper er vel heller ikke og beregne som skadedyr, men de blir observert fra tid til annen, særlig i kjeller.

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

I taket i hagestue har det vært svertesopp. Taket er grundig rengjort før salg.

Levegg opp til terrasse er skiftet på grunn av mangelfull konstruksjon som medførte råte og to vannbord på taket er skiftet da vi så de var moden for utskifting ved inspeksjon ved fjorårets husmaling.

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

De fleste veggoverflater i 1.etg (stue/kjøkken), bad (1 strøk aqua våtromsmaling) og 2.etg (mellomgang og 4 av 5 soverom) er malt siden vi overtok huset i 2020.

Parketten har merker/bruksslitasje enkelte steder i stue og kjøkken.

Etter befaring av takstmann, er det satt opp et gjerde på forstøtningsmuren foran huset. Det er murt fast gjerdestolper, og satt opp nettinggjerde mellom til fallsikring.

Eiendommen har en flott uteplass, som er svært privat skjermet av løvtrær. Etter oppgraderingen av den øvre terrassen har en god plass til å nyte utsikten ut mot havet. Boligen har vært perfekt for en familie på fem, med mange soverom og tv-stue i kjelleren. Hagestuen har også vært brukt flittig fra tidlig vår til utpå høsten.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

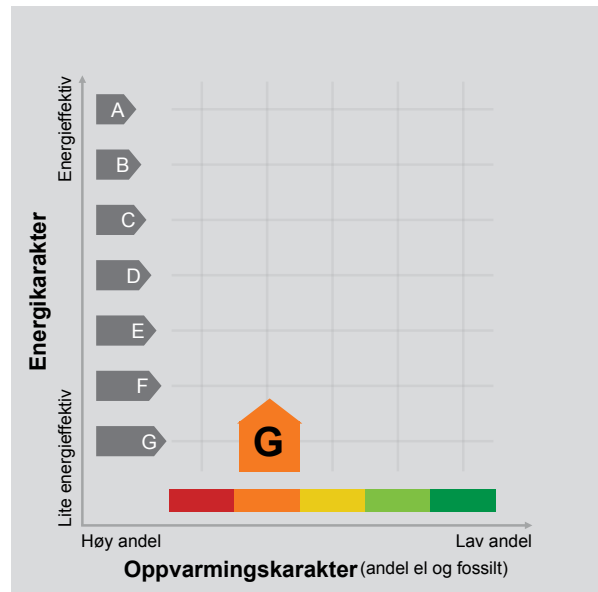
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93758758

# ENERGIATTEST

Adresse	Øvre ringvei 9
Postnummer	4620
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	283
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168052243
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18844
Dato	02.09.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikknett. TV-antenner og fellesnett for TV, herunder parabolantennene og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten står under punktet «løsøre» i salgsoppgaven





Original  
Oddernes Bygningsråd

Kaubrallgeb. bef. n.  
mars 55.

sett forveiden  
men ikke  
lett bevidet

**FERDIGATTEST.**

Attest-L-nr. 504.

J.nr. 556/53.

Herved bevitnes at nedennevnte av det for

Karl Aukland.

anmeldte byggingsarbeide på g.nr. 12. b.nr. 283, Oddernes  
Kjos-Hageby.

nemlig: En enebolig oppført av lett binningsverk

Ytre vegger er panelt med 2 paneler,  
2 trefiberplater med papplag.

Huset er forövrig oppført i samsvar med  
godkjendt tegning og anmeldelse.

Ansvarshavende for byggearbeidet er  
bygm. Halvor Kolbu. Vågsbygden.

er lovmedholdig utført.

Oddernes den 19 august. 19 54.

B. Eric-Johansen  
bygningskontrollør.



Kristiansand  
kommune

Rune Andersen  
Bryggelia 25  
4621 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-20/03352-3  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
17.04.2020

## Øvre ringvei 9 - tilbygg - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 12 / 283 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Rune Andersen

### Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 05.07.2001 (sak 200103780).

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Ved søknad om ferdigattest mer enn 6 år etter igangsetting eller 2 år etter midlertidig brukstillatelse kreves gebyr.  
Behandlingsgebyr kr 6 000,- (varenummer 5093) må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med hilsen

Anne Lise Berland  
Saksbehandler

Erik Koveland  
Konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Sikker post**  
(adresse til e-dialog)

**E-postadresse**  
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesakbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
kristiansand.kommune.no

**Org. nummer** NO820852982



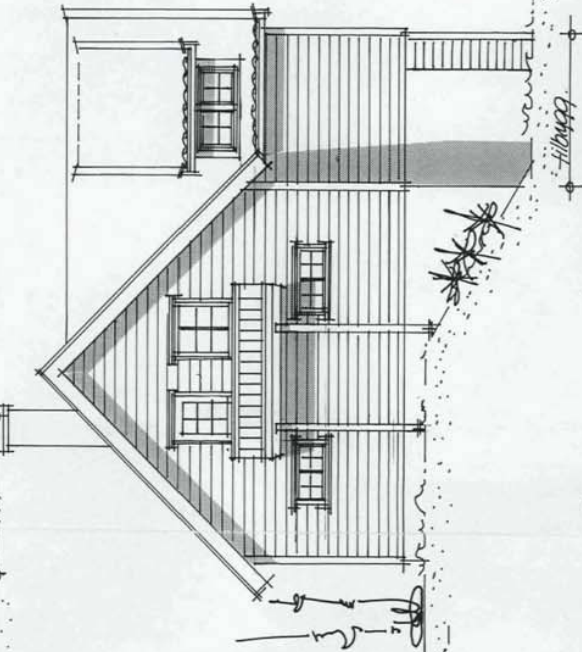






fasade mot vest.

tilbygg



fasade mot nord.

tilbygg



fasade mot øst.

tilbygg

KRISTIANIA KOMMUNE  
 Støtte, Teknisk og Drift  
 Kommunebygg, Drift og  
 - 5 JULI 2001  
 Arkitekt  
 Larsen & Lili  
 Jøtulstrøg 15, 01, bygningsstaten

Vidlegg 3

20.06.01. Jøsteryt tegning.

Gnr 12. bnr 283. Øvre Ringvei 9.

tilbygg for Rune Andersen

fasader i målestokk 1:100.

Auuu.

Kristiansand den 8. mai 2001.

0

50

100

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

Dansk Scanning AS





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Øvre ringvei 9

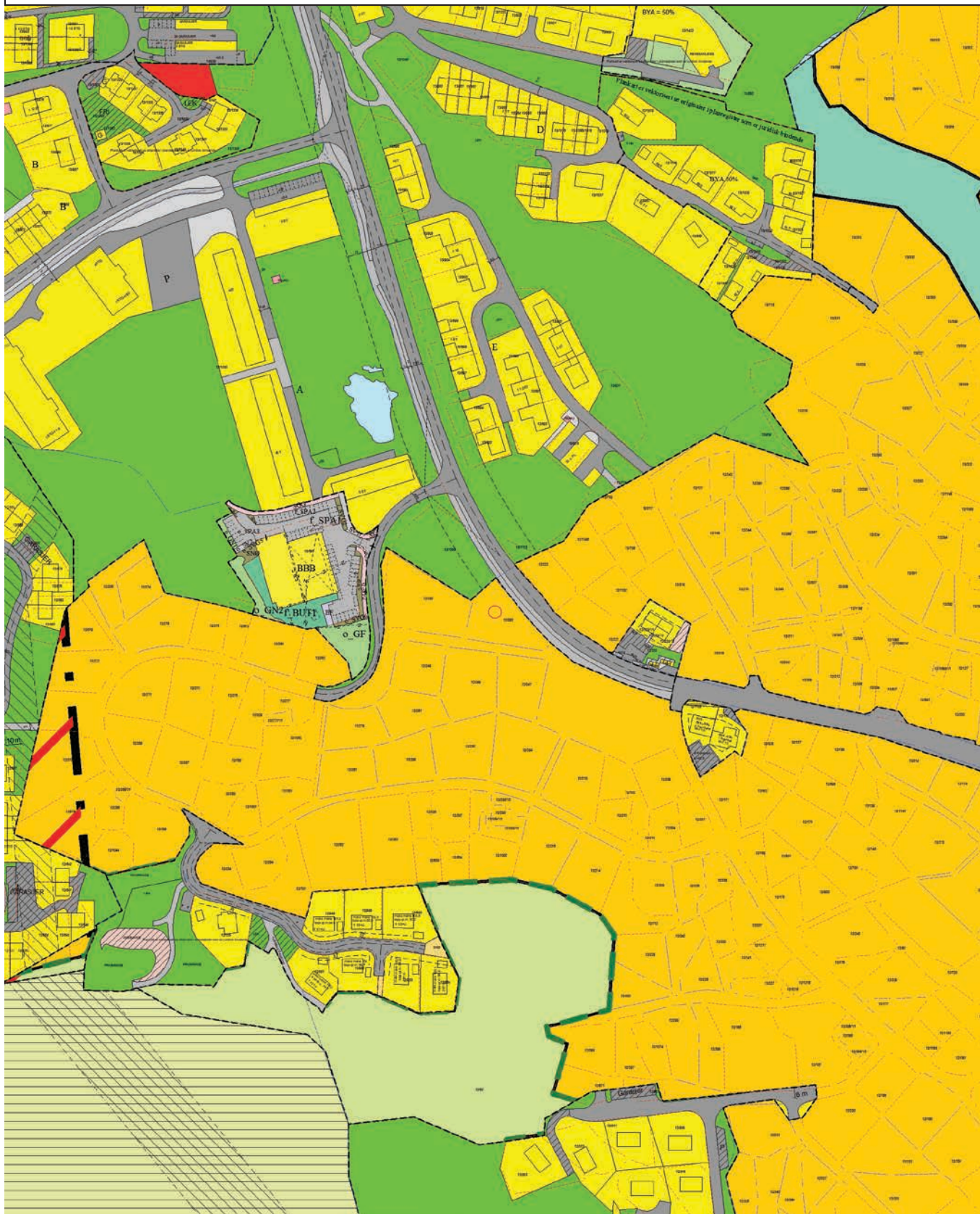
Målestokk: 1:3000

Dato: 01.07.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.











Koordinatsystem: Euref89 Sone32







 Tegnforklaring

 **Matrikkelkart**

 **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

-   Faresone grense
-   Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-   Bebyggelse og anlegg - nåværende
-   LNFR-areal - nåværende
-   Markagrense

 **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

-   Planområde
-   Grense for arealformål





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Øvre ringvei 9

Målestokk: 1:3000

Dato: 01.07.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





### 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



### T11a - Flysikkerhet

- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
-  Restriksjonsområde innflygingsstys
-  Vurderingszone turbulens
-  Vurderingszone lysendring
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
-  Terreng
-  Hinderflate - Høyde
-  Innflygingsflate - Grense
-  Utflygingsflate - Grense
-  Utflygingsflate - Senterlinje
-  Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

### T10 Samferdsel - Sykkelvei

-  Hovedsykkelnett (nåværende)
-  Hovedsykkelnett (framtidig)
-  Sykkelekspressvei (nåværende)
-  Sykkelekspressvei (framtidig)






### T10 Samferdsel - Kollektivtransport

-  Buss (nåværende)
-  Buss (framtidig)

### T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

-  Bekkeutløp
-  Vandringshinder (naturlig)
-  Vandringshinder (menneskeskapt)
-  Vandringshinder (annet)
-  Laks- og sjørøttførende bekk/elv
-  Mulig laks- og sjørøttførende bekk/elv
-  Laks- og sjørøttførende kulvert
-  Vernet vassdrag
-  Laks- og sjørøttførende elv
-  Mulig laks- og sjørøttførende elv
-  Laks- og sjørøttførende vann




### T8 Kulturmiljø

- Abc123 - Påskrift for kommune(-del)plan
-  Grense for Kulturminneområde
-  Grense for hensynssone - Angitt hensyn
-  1 - Svært stor verdi
-  2 - Stor verdi
-  3 - Middels verdi

### T7 Fiskeri

-  Strandnotstasjon
-  Akvakultur (punkt)
-  Akvakultur (flate)
-  Fiskeplass - Aktive redskap
-  Fiskeplass - Passive redskap
-  Fredningsområde - Hummer
-  Gytefelt - Torsk
-  Låsettingsplass
-  Rekefelt - Aktive redskap

### T6 - Dyrket mark

-  Fulldyrka jord
-  Overflatedyrka jord
-  Innmarksbeite




### T5 Grønnstruktur

-  Grønnstruktur
-  Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
-  Offentlig friluftsområde
-  Merket tur- og friluftsrute
-  Turvei (nåværende)
-  Turvei (framtidig)
-  Barnevandrersti
-  Løstøype
-  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

-  Marin grense
-  Mulig marin leire

### T1 Skred

-  Snøskred (utløpsområde)
-  Snøskred (utløsningsområde)
-  Steinsprang (utløpsområde)
-  Steinsprang (utløsningsområde)
-  Andre løsmasseskred



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.





Eiendom:

Øvre ringvei 9, 4620 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**SARAH SKEIMO** | Eiendomsmegler | **970 78 913**

**sarah.skeimo@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22