

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 2 758,-
Selger: Aleksander Zvezdan
Cehajic
Svetlana Zrakic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 125/130 kvm
Tomtstr.: 2553.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 1433
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1411250302

Innholdsrik selveierleilighet | Parkering | Gode solforhold | 5 soverom |

Velkommen til Øvre ringvei 42L - en velholdt og innholdsrik familiebolig over to plan, beliggende i en rolig blindvei i attraktive Åsane – øvre del av Vågsbygd. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med god plassfordeling og inneholder totalt 5 soverom, to bad, separat vaskerom og åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til en solrik og romslig veranda.

Det medfølger også innendørs parkeringsplass og praktisk bod.

Verdt å merke seg:

- Garasjeplass i carport
- Sportsbod på ca. 5m²
- 5 soverom
- Veldrevet sameie
- Familievennlige omgivelser

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	59
Energiattest	92
Nabolagsprofil	145
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 80 m² Entrè, hall m/trapp, garderobe, bad, vaskerom, stue/kjøkken og to soverom

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 45 m² Loft: Trapperom, bod, to kott, tre soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 140 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunen viser stue og 1 soverom på loftet.

Stuen er delt opp i 2 mindre rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2553.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med trær og prydbusker. Denne leiligheten har egen solrik veranda.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og sentralt boligområde i Vågsbygd/Åsane, med kort avstand til alle nødvendige fasiliteter.

Like i nabolaget finner du en Spar-butikk, og det er kun en kort sykkel tur til Amfi Vågsbygd – et kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet matvarebutikker, klesbutikker, apotek, tannlege, frisører, kafé og Vinmonopol.

For deg som liker å bruke fritiden utendørs, byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter. Nordtjønna – en populær badeplass – ligger kun fem minutters gange unna. Det er også gode turmuligheter innover Kjosdalen og rundt Storevann, med et variert nettverk av turløyper og flere badevann.

Treningsglade vil sette pris på Bear Cave treningssenter rett i nærheten, i tillegg til flere andre treningssentre i området.

Det er flere skoler og barnehager i nærområdet, og gode bussforbindelser med busstopp like utenfor døren gjør det enkelt å komme seg rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.
- Rekkverk av tre.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Leiligheten har elementpipe og vedovn.
- Leiligheten har lakkert tretrapp.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad:

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av panelet i kottet.

Bad:

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er av laminat.
- Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet:

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunen viser stue og 1 soverom på loftet.

Stuen er delt opp i 2 mindre rom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? 2014

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige forsikring

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja

Beskrivelse: E verket har vært gjennom regelmessig lovpålagt jevnlig kontroll.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av

faglært

Beskrivelse: Maling av tilhørende fasen

Arbeid utført av: Cornelius byggetjenester

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

2.etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, vaskerom, garderobe og to soverom

Loft: To kott, bod, bad og tre soverom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

TG2: Tiltak som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG3: Store eller alvorlige tiltak

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasjekjeller.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elementpipe og vedovn i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 387

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 3680,- og er inkludert i de kommunale avgitene.

Formuesverdi primær

Kr 1 098 702

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 394 809

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

12/1218

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, kommunale avgifter, strøm, forsikring mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 758

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen gjeld pt.

Andel fellesformue

Kr 14 752

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Øvre Ringvei 42

Organisasjonsnummer

982899478

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Øvre Ringvei 42 A-L med forretningskontor i Kristiansand.

Vedtekter/husordensregler

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkeltes sameiere etter størrelsen på sameierbrøken. Eierne av øvrige seksjoner har ansvaret for det nødvendige vedlikehold. Bytting av vinduer, må hver seksjon selv påkoste. Ved skade på seksjon, og felles forsikring blir brukt, er det seksjonseiers ansvar å dekke egenandelen. Såfremt det ikke er en skade som det ville være umulig å avdekke eller forhindre. F.eks at det blir avdekket feiler, mangler, monteringsfeil under bygging av huset.

Når det gjelder fellesanleggene for eiendommen, påhviler vedlikeholdet av disse samtlige

seksjoneiere i fellesskap, herunder:

- a) Vedlikehold av port og portrom med nødvendig åpnere for kjøring og gangtrafikk.
- b) Vedlikehold av ledninger for vann, avløp, slamavskiller og overvannskum, samt ledninger for strøm, telefon, TV- anlegg og antenner samt automatisk døråpner.
- c) Hagene er fellesareal
- d) Privat bruk av fellesarealet feks. Tørkestativ, sandkasse, vedskjul, huskestativ osv
Må
klareres med styret.
- e) Bygg 1: Har ansvar for å vedlikeholde fellesarealet utenfor sitt eget bygg.
Bygg 2. Har ansvar for å vedlikeholde fellesarealet utenfor sitt eget bygg.
Øvrige fellesareal vedlikeholdes av sameiet felles.
- f) Felles dugnad hver vår og høst.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1433, seksjonsnummer 12 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/13/1433/12:

13.06.2025 - Dokumentnr: 667726 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

14.05.1999 - Dokumentnr: 6799 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 124/1218

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse ble gitt 23.02.1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Øvre Ringvei 42 datert 18.02.1998.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

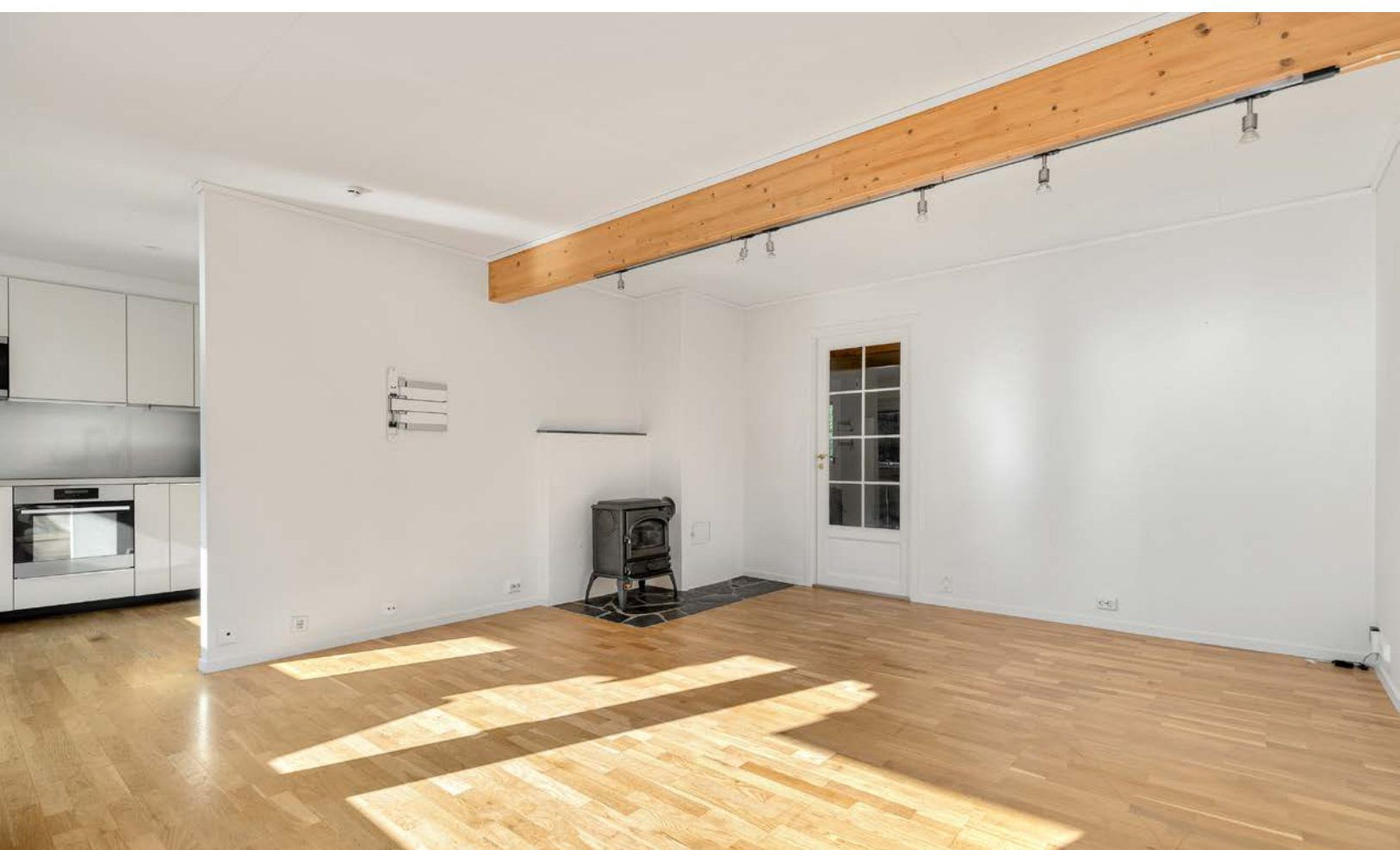
Salgsoppgavedato

15.08.2025













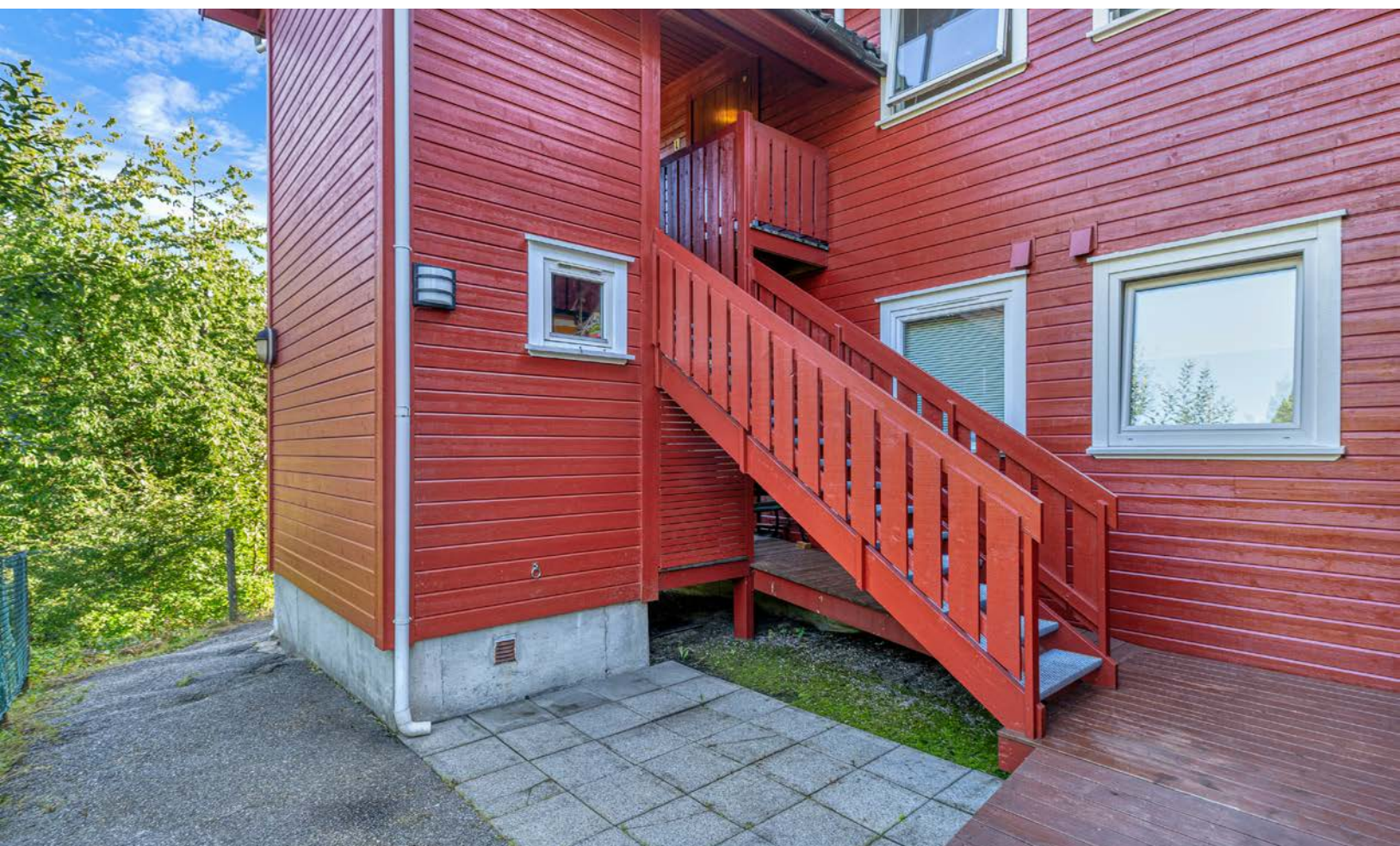






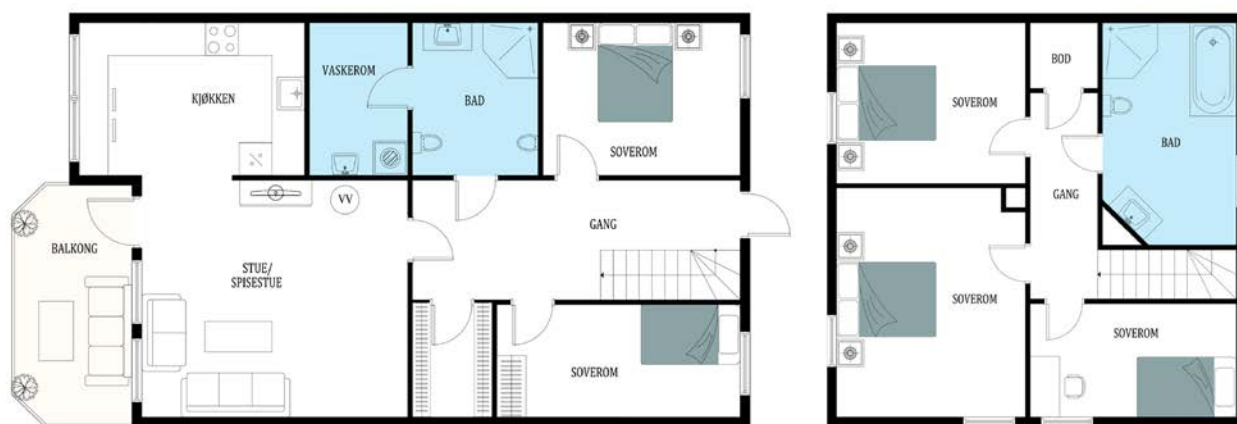












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvre ringvei 42 L, 4620 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 13, bnr. 1433, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2420

Referansenummer: RX2124

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten har elementpipe og vedovn.
Leiligheten har lakkert tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av panelet i kottet.

Bad

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

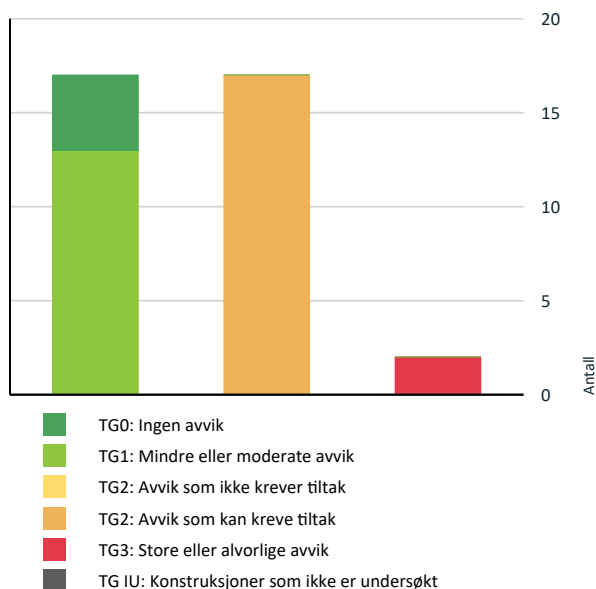
Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger fra kommunen viser stue og 1 soverom på loftet. Stuen er delt opp i 2 mindre rom.

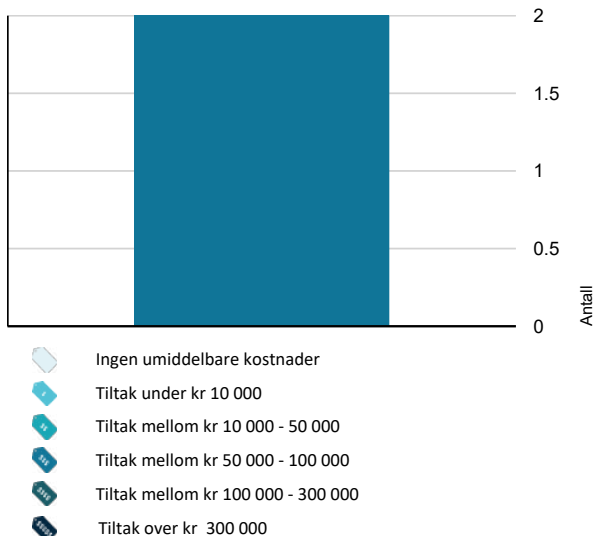
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 13.8.2025 Klokka 08.00

Det var skyer/sol og 17 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.
- Takvinduer har generelt kortere levetid enn vinduer som er plassert i veggene, da de blir mer utsatt for regn/snø. Beslag og tetting på utsiden er en kjent risiko og bør jevnlig inspiseres.

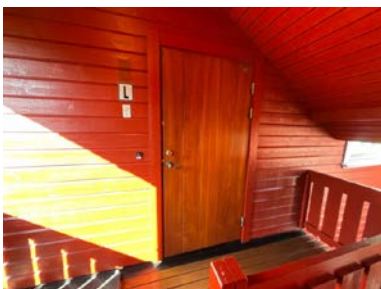
Konsekvens/tiltak

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



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille er mykt og vil ikke tilfredsstille dagens krav til stivhet, dette må det tas hensyn til ved etablering av nytt våtrom.

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.

- Årsak til skjevhet vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe og vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Leiligheten har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert list under platene, noe som heller ikke var vanlig på oppføringstidspunktet. Plater av denne typen kan ikke dusjes rett på og vil ikke tåle dagens bruk da med tanke på vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lavest midt på gulvet.



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Tilstandsrapport

- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av panelet i kottet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Målingen i kottet gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert list under platene, noe som heller ikke var vanlig på oppføringstidspunktet. Plater av denne typen kan ikke dusjes rett på og vil ikke tåle dagens bruk da med tanke på vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

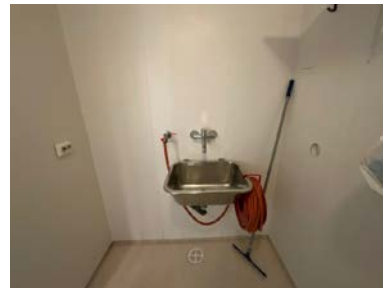
Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.



2. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

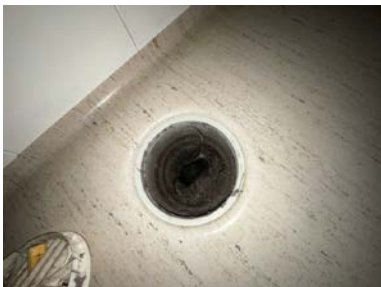
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

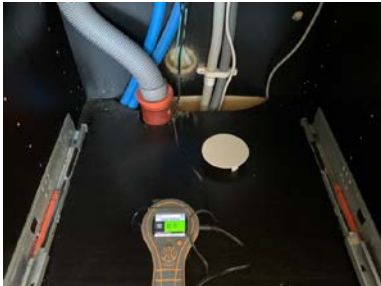
2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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 utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Anlegget er fra 1999 og 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vifte, mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men høy alder på viften tilsier utskifting.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.



TG 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 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.

1999 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen dokumentasjon på anlegget.

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, branntillop 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet.

Tilstandsrapport



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 forenklete 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.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

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

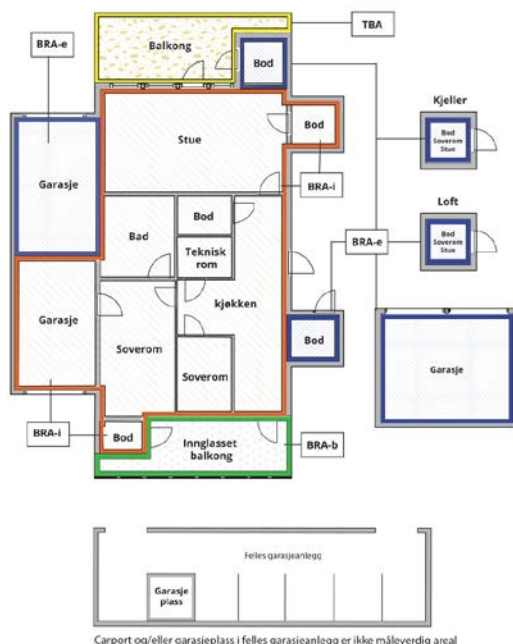
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	45			45		10	55
2.etasje	80	5		85	9		85
SUM	125	5			9	10	140
SUM BRA	130						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Stue/kontor, Stue, Kott 1, Kott 2, Bad, Bod, Trapperom		
2.etasje	Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Garderobe	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunen viser stue og 1 soverom på loftet. Stuen er delt opp i 2 mindre rom.

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: Se egenerklæring.

☒ 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)
Boligbygg med flere boenheter	122	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Aleksander Zvezdan Cehajic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1433		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre ringvei 42 L

Hjemmelshaver

Cehajic Aleksander Zvezdan, Zrakic Svetlana

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	12.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	12.08.2025		Gjennomgått	33	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RX2124>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250302	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svetlana Zrakic	Aleksander Zvezdan Cehajic
Gateadresse	
Øvre ringvei 42L	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4620
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige husforsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250302

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

E verket har vært gjennom regelmessig lovpålagt jevnlig kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Maling av tilhørende fasen

Arbeid utført av

Cornelius Byggetjenester

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250302

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250302

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svetlana Zrakic	48caf28e35e1beb4ca395f ae1f5c424012a0e0d1	12.06.2025 19:57:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Zvezdan Cehajic	277727de1a8b131622f864 95d1f90b5075a08307	07.06.2025 09:47:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250302

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 15.08.25 Side 1 av 1

SAMEIET dVRE RINGVEI 42	V ³ r ref.: 252/12	Fjdselsdato eier: 10.11.1977
d vre ringvei 42 L	Type: Sameie	Fjdselsdato medeier: 15.07.1980
4620 KRISTIANSAND	Eiere: Aleksander Zvezdan Cehajic, Svetlana Zratic	
Organisasjonsnr: 982 899 478	Seksjonsnr: 12	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 2 758

Felleskostnader: Driftskostnader 2 758

3: FellesgjeldAjourf. Andel f.gj. (l³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 0Klient ajourf. l³ n: Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Nedim Praso

Adresse: d vre ringvei 42 J

Postnr/-sted: 4620 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 47336572

E-post: nedim.praso@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.08.2025Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 14 752	Gjeld: 0	Andre inntekter: 1 714
	Utgifter: 0	

7: P³ lydendeP³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 12 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 13/1433 - seksjon:12

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: ukjent



Kristiansand
kommune

CEHAJIC ALEKSANDER Z
ØVRE RINGVEI 32C
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/1433/0/12/1 - ØVRE RINGVEI 42 L
Eier CEHAJIC ALEKSANDER Z

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500753937
Kundenr. 4034717
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04034717500000238
Fakturabeløp NOK 3514,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	158	m2	8,90	1	010124	310324	351,55	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	158	m2	19,58	1	010124	310324	773,41	25%
EIENDOMSSKATT	1778000	kr	2,07	1	010124	310324	920,00	
Netto							2995,96	
MVA							518,99	
Øreavrunding							-0,95	
Å betale NOK							3514,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2075,96, MVA: 518,99

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04034717 AvtaleGiroreferanse 04034717500000238



Kristiansand
kommune

CEHAJIC ALEKSANDER Z
ØVRE RINGVEI 32C
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/1433/0/12/1 - ØVRE RINGVEI 42 L
Eier CEHAJIC ALEKSANDER Z

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500802663
Kundenr. 4034717
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04034717500000253
Fakturabeløp NOK 3514,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	158	m2	8,90	1	010424	300624	351,55	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	158	m2	19,58	1	010424	300624	773,41	25%
EIENDOMSSKATT	1778000	kr	2,07	1	010424	300624	920,00	
Netto							2995,96	
MVA							518,99	
Øreavrunding							-0,95	
Å betale NOK							3514,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2075,96, MVA: 518,99

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



Kristiansand
kommune

CEHAJIC ALEKSANDER Z
ØVRE RINGVEI 32C
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/1433/0/12/1 - ØVRE RINGVEI 42 L
Eier CEHAJIC ALEKSANDER Z

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500851354
Kundenr. 4034717
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04034717500000279
Fakturabeløp NOK 3514,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	158	m2	8,90	1	010724	300924	351,55	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	158	m2	19,58	1	010724	300924	773,41	25%
EIENDOMSSKATT	1778000	kr	2,07	1	010724	300924	920,00	
Netto							2995,96	
MVA							518,99	
Øreavrunding							-0,95	
Å betale NOK							3514,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2075,96, MVA: 518,99

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04034717 AvtaleGiroreferanse 04034717500000279



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

CEHAJIC ALEKSANDER ZVEZDAN
ØVRE RINGVEI 32C
4620 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 500900088

Kundenr. 4034717
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04034717500000295
Fakturabeløp NOK 3845,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 13/1433/0/12/1 - ØVRE RINGVEI 42 L
Eier CEHAJIC ALEKSANDER ZVEZDAN

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	117,19	1/1	011024-311024		117,19	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	117,19	1/1	011124-301124		117,19	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	117,19	1/1	011224-311224		117,19	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	257,81	1/1	011024-311024		257,81	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	257,81	1/1	011124-301124		257,81	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	257,81	1/1	011224-311224		257,81	25%
EIENDOMSSKATT	1778000,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		920,00	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04034717

AvtaleGiroreferanse

04034717500000295



Kristiansand
kommune

CEHAJIC ALEKSANDER ZVEZDAN
ØVRE RINGVEI 32C
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/1433/0/12/1 - ØVRE RINGVEI 42 L
Eier CEHAJIC ALEKSANDER ZVEZDAN

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500900088
Kundenr. 4034717
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04034717500000295
Fakturabeløp NOK 3845,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH. PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 2076,00, MVA: 519,00

Netto 3326,00
MVA 519,00
Øreavrunding 0,00
Å betale NOK 3845,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04034717 AvtaleGiroreferanse

04034717500000295

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.13.1433.0.0 / 1 (Øvre Ringvei 42 A-L)

Avtale nr.	249375	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Øvre Ringvei 42 A-L	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.13.1433.0.0	Tinglyst	
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Sameiet Øvre Ringvei 42	Eier navn	Sameiet Øvre Ringvei 42
Adresse	982899478	Adresse	982899478
	Postboks 2736		Postboks 2736
Postnr/sted	7439 TRONDHEIM	Postnr/sted	7439 TRONDHEIM
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, brl/sameie	0	25 877,84	20 702,28	5 175,56	25 877,84
Plast dunk 1000 liter	0	336,00	268,80	67,20	336,00
Tømminger 660 l rest	0	11 510,94	9 208,75	2 302,19	11 510,94
Tømminger 120 l bio	0	493,03	394,42	98,61	493,03
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papir og papp 660 liter	0	3 058,80	2 447,04	611,76	3 058,80
Totalt		33 385,37	33 385,37	8 346,36	41 731,73

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

VEDTEKTER

for

Sameiet Øvre Ringvei 42 A-L

Endret sameiermøte 30.03.2022

§ 1- Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Øvre Ringvei 42 A-L med forretningkontor i Kr.sand.

Sameiets formål er ivaretagelse av alle fellesfunksjoner vedr. De eierseksjoner som til enhver tid dannet i eiendommene Gnr. 13, Bnr. 1433, Øvre Ringvei 42 Kr.sand. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§ 2- Rettslig råderett

Den enkelte sameier skal kunne disponere over sin seksjon ved bortleie, salg eller pantsettelse. Dog skal styret godkjenne erverver og leietaker. Nektelse av godkjenning kan bare skje når det er saklig grunn for dette.

Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjonen som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte.

§ 3- Fysisk råderett og husorden

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige husregler for eiendommen. (se ark)
Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene husordensregler (eget ark) og plikter ved fremleie og overdragelse av eierseksjonen å gjøre leietakere/kjøper kjent med disse regler.

Sameierne må påse at garasjeporten alltid er lukket/ låst.

§ 4- Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 - tre - måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Til omkostningene sameiet måtte ha i denne forbindelse, samt dekning av eventuell udekket andel av fellesomkostninger m.v., kan sameiet benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholde panterett kr 20.000.-

Hver seksjonseier kan kreve at nevnte panterett skal vike prioritet for ordinære pantelån på seksjonen, avholdt av takstmann som er medlem av Norges Takstforbund.

Panteretten skal reguleres ihht. Økningen i Statistisk Sentralbyrå's. Konsumprisindeks etter utløpet av hvert 5 år med utgangspunkt i indekstallet pr Mars 1999.

sameierne plikter å gi påtegning på forhøyelse av pantet når styret krever dette.

§ 5- Sameiermøter

Sameiermøtet er sameiet øverste organ.

Deltakere i sameiermøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på eiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede og uttale seg.

Ordinært årsmøte med minst 8-åtte-og høyst 20- tyve- dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal det også følges styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen 21 dager før møtet. For at forslaget skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6- Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1-en-av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8-åtte-og høyst 20-tyve-dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet i §5. tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 7- Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1-en- stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære åameiemøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styret med varamedlemmer samt revisor.

Det ekstraordinære åameiemøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formann ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak treffes av sameiermøtet. protokollen leses opp før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal beholdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8- Sameiermøtes kompetanse

Med de unntak som følger av annen og tredje ledd i denne paragraf treffes alle

beslutninger med alminnelig flertall til de avgitte stemmene. (formann har to stemmer)

Det kreves 2/3-dels flertall av de gitte stemmene til vedtak om :

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må ansees for vesentlig
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nødvendig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier
4. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet
5. At erverver av seksjon og leietaker i den enkelte tilfeller bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendom krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 9 -Styret

Styret skal bestå av minst 3-tre-medlemmer og 1-en varamedlem. Et av medlemmene skal være formann.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. styrets formann velges særskilt.

Styremedlemmene velges for 2-to-år m/overlapping. Tjenestetiden opphører ved avslutninga det ordinære årsmøtet I det år tjenesten opphører.

§ 10- Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av formann etter behov eller når 1 styremedlem forlanger det. Innkallingen skal angi sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§ 11- Styremøter

Styremøte ledes av formann. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestformann, velger styret en møteleder.

§ 12- Styrets kompetanse m.v

Styret står for forvaltning av sameierens felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret og ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når 2 styremedlemmer er tilstede.

Vedtak må være enstemmige.

I felles anliggende ved salg eller bortfeste etter §8, representerer styrets sameiere og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av styret eller 2 bemyndige I felleskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets formann saksøke og saksøktes med bindene virkning.

Sameierne kan ikke selge garasjeplassene sine, men kan leies bort innen sameiet.

§ 13- Ugildhet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

side 3 av 4

§ 14- Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 15- Fellesutgifter- fellesområder

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkeltes sameiere etter størrelsen på sameierbrøken.

Eierne av øvrige seksjoner har ansvaret for det nødvendige vedlikehold.

Bytting av vinduer, må hver seksjon selv påkoste.

Ved skade på seksjon, og felles forsikring blir brukt, er det seksjonseiers ansvar å dekke egenandelen.

Såfremt det ikke er en skade som det ville være umulig å avdekke eller forhindre.

F.eks at det blir avdekket feiler, mangler, monteringsfeil under bygging av huset.

Når det gjelder fellesanleggene for eiendommen, påhviler vedlikeholdet av disse samtlige seksjoneiere i fellesskap, herunder:

- a) Vedlikehold av port og portrom med nødvendig åpnere for kjøring og gangtrafikk.
- b) Vedlikehold av ledninger for vann, avløp, slamavskiller og overvannskum, samt ledninger for strøm, telefon, TV- anlegg og antenner samt automatisk døråpner.
- c) Hagene er **fellesareal**
- d) Privat bruk av fellesarealet feks. Tørkestativ, sandkasse, vedskjul, huskestativ osv **Må klareres med styret.**
- e) Bygg 1: Har ansvar for å vedlikeholde **fellesarealet** utenfor sitt eget bygg.
Bygg 2. Har ansvar for å vedlikeholde **fellesarealet** utenfor sitt eget bygg.
Øvrige **fellesareal** vedlikeholdes av sameiet felles.
- f) Felles dugnad hver vår og høst.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken tilsier.

Styret fastsetter a'konto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgifter og som skal innbetales månedlig til forretningsføreren eller den han måtte utpeke.

Sameiemøte fastsetter godtgjørelse til styret for dets arbeide.

§ 16- Forhold til eierseksjonsloven

Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 4 Mars 1983 så langt loven ikke uttrykkelig og lovlig fraviker I disse vedtekter

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ØVRE RINGVEI 42 A-L

1. *Ordensreglene er ikke bare plikter. De gir ro og orden i hjemmene med dertil hygge og trivsel. Imidlertid plikter den enkelte sameier å kjenne ordensreglene, og påse at disse blir fulgt. Alle sameiere er også pliktige til å tilstrebe gode naboforhold, og bør derfor opptre med høflighet og respekt for sine naboer.*
2. *Ro og orden*
Banking , boring, høy musikk og annet støyende arbeid som sjenerer naboene må ikke forekomme etter kl 23.00 eller før kl 08.00 alle dager. Når det gjelder søndager og offentlige helligdager bør man prøve å unngå denne formen for aktiviteter etter kl 17.00 og før kl 10.00
3. *Skader i leilighetene må seksjonseieren selv sørge for å reparere, såfremt det ikke dekkes av sameiets forsikring. Ved skade som skal dekkes av sameiets forsikring, det er altså den enkelte seksjonseier sitt ansvar å finne ut av hva skaden skyldes og dens omfang. Når dette er klarlagt skal sameiets styre kontaktes før håndverkere rekvireres. Dette kan kun fravikes i tilfeller der store verdier står på spill, eks. vannlekkasjer. Ved slike skader og lignende er for øvrig alle sameiere ihht. Norsk Lov forpliktet til å begrense skadene mest mulig. Alle bør gjøre seg kjent med avstengingsventiler for vann.*
4. *Det er tillatt og holde husdyr, såfremt lov om eierseksjoner av 23 Mai 1997 nr 31 (med hovedvekt på sameier med boligseksjoner) overholdes. «Dyrehold - § 19 sjette ledd: en bestemmelse i ordensreglene eller vedtektene om at det ikke er tillatt å holde dyr, kan ikke gjøres gjeldene hvis det er gode grunner for dyreholdet, og at det ikke er til ulempe for de øvrige brukere»*
5. *Søppeldunkene skal spyles etter tømning, dette går på runde hele året (se eget oppsett, forslag nr 1. til årsmøte 07) I forbindelse med vasking av søppeldunkene skal ingen kaste søppel før kl 20.00 den dagen søppeldunkene blir tømt. Alle sameiere må se til at søppeldunkene ikke blir overfylt. Lokket skal til enhver tid kunne lukkes. Når søppeldunkene skal vaskes benyttes vannslangen i garasjen eller andre utekraner som er felles eie. Når man har milde vintre uten snø skal søppeldunkene spyles, er det kommet snø har den seksjonen som skulle spylt søppeldunkene ansvar for at dunkene er tilgjengelig for tømning, det vil altså si at man på rundgang har ansvar for å fjerne snø rundt dunkene. Store ting som f.eks. Komfyr og lignende, skal sameier selv kjøre bort. Ellers skal søppel sorteres, kastes i plastposer som knyttes godt før avhenting. Overtrjedelse av disse retningslinjer vil bli påtalt av styret.*
6. *Parkering skal skje innenfor oppmerket område. Det tillates ikke langtidsparkering av campingvogn. Det er ikke lov å parkere mellom byggene, men det er tillatt å kjøre inn for avlastning. Det skal være orden på parkeringsanlegget. Sameiet plikter å holde garasjeporten låst. Det er kun sameiet som har rett til å gå inn i garasjeanlegget.*

Den enkelte sameier kan montere hyller og lignende på sin anviste plass. Dette må utføres slik at det fremtrer pent. Garasjeplass kan leies ut, men kun til innbyrdes sameiere. Styret skal i så tilfelle ha melding om dette.

- 7. Vasking/spyling av altan i 2 etasje. Dette skal finne sted innen utgangen av april. Seksjonseierne i 2 etasje må i god tid gi beskjed til seksjonseierne i 1 etasje om hvilken dag man ønsker å utføre denne type arbeid. Seksjonseierene i 2 etasje må også flytte ting på altanen i 1 etasje, samt spyle av altanen i 1 etasje om ikke annen avtale gjøres seksjonseierne imellom.*
- 8. Snømåking- blir utført med snøfreseren av de av sameiets beboere som kan betjene den. Snømåking vil bli gjort vist og når disse personene har tid og anledning.*
- 9. Snømåking av altan og inngangsparti skal utføres slik at det i minst mulig grad sjenerer naboene. Beplantning på fellesareal kan ikke taes hensyn til under snømåkingen.*
- 10. Blomsterkassene i 2 etasje skal henge på innsiden av rekkverket. Dette er av sikkerhetsmessige grunner.*
- 11. Hver beboer er ansvarlig for at det ser pent og ryddig ut rundt leilighetene. Søppel skal ikke ligge rundt og slenge, store ting må kjøres bort, ting skal heller ikke henge ute over lengre tid. Område under trapp skal ikke brukes som oppbevaringsplass. Tepper må ristes på inngangssiden, og ikke være til ulempe for naboene.*
- 12. Korttidsutleie av leiligheter, slik som air bnb og lignende bør begrenses til ferier og skal ikke være til ulempe for resten av beboerne. Dette skal også først klareres med styret.*
- 13. Styret har myndighet til å vurdere innkommende saker til årsmøte i Sameiet Øvre Ringvei 42. Som grunnlag for å avvise innkommende saker til årsmøte er om styret anser saken som en personlig tvist. Den som fremmer saken skriftlig til årsmøtet vil da få skriftlig tilbakemelding om at dette ikke vil bli behandlet fordi det er av personlig art, men henvisning til å lese husordensreglene samt gjeldene lover og regler.*
- 14. Alle klagesaker skal skriftlig sendes til styret. Styret har taushetsplikt, og har således ikke anledning til å opplyse øvrige sameiere/leietakere om hvem som har klaget.*
- 15. Sameiere/leietakere plikter å følge de til enhver tid gjeldene vedtekter og ordens/husregler.*

Styret kan til enhver tid revidere ordensreglene dersom dette er nødvendig.

Styret
Godkjent 13.08.18
Sist endret 13.08.18

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
Vedtatt: Nedim Praso valgt
- 1.2 Valg av protokollfører
Vedtatt: Nedim Praso valgt
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
Vedtatt: Knut Grøntoft valgt
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
Til stedet: A, D, H, I, J, K
Ikke til stedet: B, C, E, F, G, L
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding

Årsmelding tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Budsjett tatt til orientering.

Diskutert behov for økning av fellesutgifter uten å fatte en felles konklusjon, men det er uttrykt enighet om at oppsparte midler og driftsresultat ikke synes tilstrekkelige for framtidig budsjett.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt

5. Saker fra styret

5.1 Parkering

5.1.1 Vedtatt at parkeringsplassene ved postkassa skal merkes opp (males):

Aktivitet	Ansvarlig
Forsøker å skaffe utstyr	Anna (42H)
Arbeid utføres (malinga kjøpes på Felleskjøpet)	Nedim (42J) & Knut (42K)

5.1.2 Det skal sjekkes eierskapsforhold av tilkomst vei og/eller området utenfor garasjen, hva som er definert som kommunalt og hva som hører til Sameie.

Aktivitet	Ansvarlig
Kontakte kommunen for avklaring	Nedim (42J)

5.1.3 Det skal sjekkes:

- potensiale for skilt med parkeringsforbud,
- hvem har ansvar for oppskilting, kommunen eller sameiet,
- potensiale for oppmerking av kommunal tilkomstvei.

Aktivitet	Ansvarlig
Kontakte kommunen for avklaring	Nedim (42J)

5.1.4 Parkeringsoblat vedtas ikke

5.2 Rydding av garasjen & lading av el-bil

Grunnet forsøpling og bruk av garasjen som oppbevaringssted for diverse brannfarlige gjenstander, vedtatt at Brannvesenet skal kontaktes for befaring og faglig vurdering av forholdene og tiltak.

Aktivitet	Ansvarlig
Kontakte Brannvesenet for avklaring/befaring	Nedim (42J)

5.3 Opplysningsplikt

Enstemmig vedtatt, husordensregler skal oppdateres med følgende:

I tilfelle utleie er det utleiers plikt å informere leietakere om gjeldende husordensregler og vedtekter. Eventuelle mislighold av sameiets regler og/eller vedtekter medfører utelukkende seksjonseiers ansvar.

5.4 Grill

Enstemmig vedtatt, husordensregler skal oppdateres med følgende:

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt (kullgrill og åpen flamme kan forårsake brann). I tilfelle bruk av gassgrill må det være utlufting langs bakken. Siden gass er tyngre enn luft, må gassen kunne utlufte ved en eventuell lekkasje.

5.5 Diverse

Ingen saker av betydning for dokumentering.

6. Styrehonorar

Til orientering: Neste års styrehonorar reduseres til 35 000.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Uendret

7.2 Valg av styremedlemmer

Uendret

7.3 Valg av varamedlemmer

Uendret

7.4 Valg av valgkomite

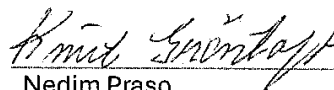
Uendret

Sted/Dato:

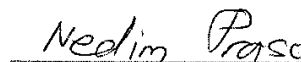
Kristiansand, 11.06.2025

Signatur:

Knut Grøntoft



Nedim Praso



Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET ØVRE RINGVEI 42

Torsdag 26.05.2025 Kl: 17:00
Garasjen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder: Nedim Praso

Forslag til vedtak: Nedim Praso velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører: Nedim Praso

Forslag til vedtak: Nedim Praso velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Knut Grøntoft og/eller Elmedina Zunic

Forslag til vedtak: Knut Grøntoft & Elmedina Zunic velges til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Til stedet: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L

Ikke til stedet: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L

Forslag til vedtak: Tilstede på årsmøte: xx

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent av årsmøte

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Parkering

Forslag til vedtak:

Det skal vurderes oppmerking/maling av parkeringsplasser.

Det skal vurderes skilt om "Parkeringsforbudd" på steder som ikke er merket.

Det skal vurderes "parkeringsoblat" for besøkende.

5.2 Rydding av garasjen & Lading el-bil!

Garasjen må gjøres brannsikker. Slik forholdene er nå, er det tvilsomt om Gjennsidiges Byggforsikring ville dekket eventuelle utgifter som måtte forårsakes av eventuell brann i bygget.

Det skal også vurderes sjekk av ladere til el-biler.

Det skal vurderes behov for involvering av eksterne instanser for evaluering av forholdene.

5.3 Opplysningsplikt

Sak til orientering:

Alle seksjonseiere pliktes å forstå og respektere sameiets vedtekter og husordensregler.

Mislighold kan føre til varsel, ref. §4 i Sameiets Vedtekter.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak (for endring av husordensregler):

I tilfelle utleie er det utleiers plikt å informere leietakere om gjeldende husordensregler og vedtekter. Eventuelle mislighold av sameiets regler og/eller vedtekter medfører utelukkende utleiers ansvar.

5.4 Grill!

Forslag til vedtak:

Kullgrill og åpen flamme kan forårsake brann. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen/verandaen. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

I tilfelle bruk av gassgrill må det være utlufting langs bakken. Siden gass er tyngre enn luft, må gassen kunne utlufte ved en eventuell lekkasje.

5.5 Diverse

Åpent forum!

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Nedim Praso
Styremedlem, Knut Peter Grøntoft
Styremedlem, Anna Cathrin Lassemo

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valgt i år, ble valgt inn for 2 år i 2024

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Nedim har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Anna Lassemo og Knut Grøntoft ble i 2024 valgt for 2 nye år.

Ingen er på valg i 2025

Forslag til vedtak: Styremedlem Anna Lassemo og Knut Grøntoft har 1 år igjen av sin periode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Sameiet har ingen varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET ØVRE RINGVEI 42 2024

SAMEIET ØVRE RINGVEI 42 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Nedim Praso, Øvre ringvei 42 J
Styremedlem, Knut Peter Grøntoft, Øvre ringvei 42 K
Styremedlem, Anna Cathrin Lassemo, Øvre ringvei 42 H

Styrets arbeid i 2024

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.01.2025

Resultatrapport klient 252 SAMEIET ØVRE RINGVEI 42

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		270 864	260 604	270 864	325 100
Andre driftsinntekter		0	0	6 000	0
Sum inntekter		270 864	260 604	276 864	325 100
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	45 000	45 000	45 000	35 000
Forretningsførerhonorar		19 147	18 256	18 000	21 500
Lønn	2	4 572	14 932	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	2	6 990	8 450	8 883	7 473
Vedlikehold/serviceavtaler	3	15 984	21 428	13 391	58 927
Forsikring		109 379	96 140	120 000	140 000
Kommunale avgifter		39 459	34 085	41 000	45 000
Strøm		5 811	5 948	7 000	7 000
Andre leiekostnader		350	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 464	0	0	0
Drift maskiner		357	0	0	0
Andre driftsutgifter	4	1 821	1 940	7 000	7 000
Sum driftskostnader		250 335	246 179	278 274	339 900
Driftsresultat		20 529	14 425	-1 410	-14 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 546	373	0	2 500
Annen finansinntekt		482	272	0	12 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad		5 028	645	0	14 800
Årsresultat	5	25 557	15 069	-1 410	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	6	-25 557	-15 069	-1 410	0
Sum disponering av resultat		-25 557	-15 069	-1 410	0

Balanserapport klient 252 SAMEIET ØVRE RINGVEI 42

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 860	-4 983
Til gode av forretningsfører		0	2 298
Andre fordringer		3 797	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		147 160	136 081
Skattetrekkskonto, bundne midler		0	1 128
Sum omløpsmidler	5	154 817	134 524
SUM EIENDELER		154 817	134 524

Balanserapport klient 252 SAMEIET ØVRE RINGVEI 42

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		119 338	119 338
Årets resultat		25 557	0
Sum egenkapital	6	144 895	119 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 273	8 358
Leverandørgjeld		1 448	2 493
Skyldig off. myndigheter		149	2 173
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 052	2 162
Sum kortsiktig gjeld	5	9 921	15 186
Sum gjeld		9 921	15 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 817	134 524

SAMEIET ØVRE RINGVEI 42

Kristiansand, 25.02.2025

Nedim Praso
Styreleder

Anna Cathrin Lassemo
Styremedlem

Knut Peter Grøntoft
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	45 000	45 000
Sum	45 000	45 000

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	4 000	13 250
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	572	1 682
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 909	8 213
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	81	237
Sum	11 562	23 382

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det ble utbetalt lønn til styremedlem ut over styrehonorar i 2024 med kr 4 000,-.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	15 984	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	1 428
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6690 DUGNADSUTBETALINGER	0	10 000
Sum	15 984	21 428

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7770 BANKOMKOSTNINGER	884	1 940
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	938	0
Sum	1 821	1 940

Note 5 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	119 338	104 269
Årets resultat	25 557	15 069
B. Årets endringer i disponible midler	25 557	15 069
C. Disponible midler UB	144 895	119 338
Omløpsmidler	154 817	134 524
- Kortsiktig gjeld	9 921	15 186
Disponible midler 31.12	144 895	119 338

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	119 338	104 269
Årets resultat	25 557	15 069
Sum egenkapital 31.12	144 895	119 338

Resultat og balanse med noter for SAMEIET ØVRE RINGVEI 42.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET ØVRE RINGVEI 42

Styreleder	Nedim Praso (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Knut Peter Grøntoft (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anna Cathrin Lassemo (sign.)	26.02.2025

Til Sameiet Øvre Ringvei 42

Kristiansand, 23.02.2025

Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Øvre Ringvei 42 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 25.557. Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2024.

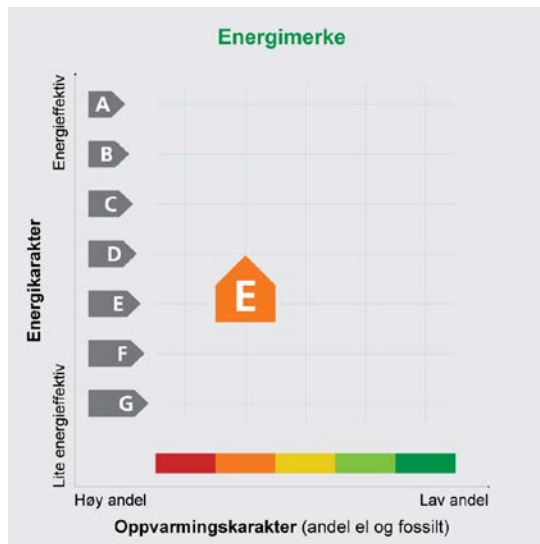
Sørlandet Boligbyggelag

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Adresse	Øvre ringvei 42 L
Postnr	4620
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	13
Bnr.	1433
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	15332271
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1379359
Dato	04.04.2022

Innmeldt av ALEKSANDER CEHAJIC



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

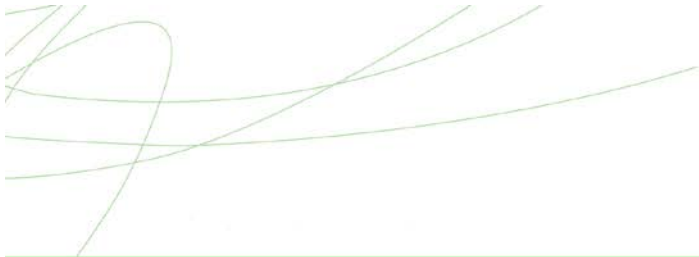
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

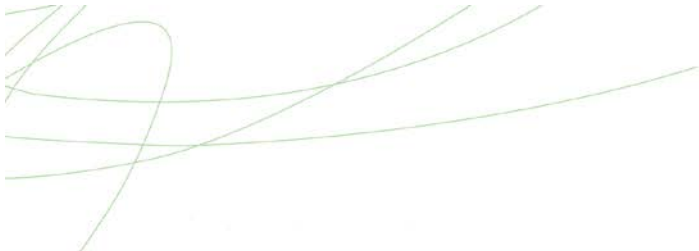
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

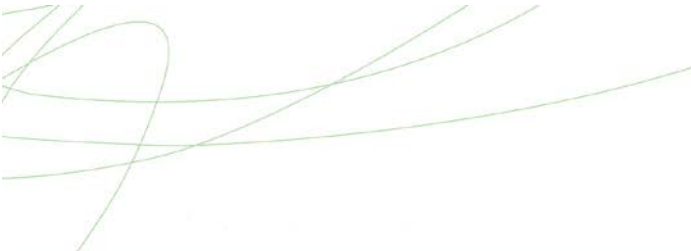


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre ringvei 42 L
Postnr/Sted: 4620 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 04.04.2022 10:35:42
Energimerkenummer: A2022-1379359
Ansvarlig for energiattesten: Privat .
Energimerking er utført av: ALEKSANDER CEHAJIC

Gnr: 13
Bnr: 1433
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Byggnr: 15332271

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

14 MAI 1999

Kristiansand byret.

DAGBOK NR. 6799

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Gnr. 63/99

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1001	KRISTIANSTAD	63	1433	1-12	
Gnr. 13					

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
913 959 744	ARNESEN BYGG A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	79	B	13				25				37				49			
2	B	79	B	14				26				38				50			
3	B	79	B	15				27				39				51			
4	B	124	B	16				28				40				52			
5	B	124	B	17				29				41				53			
6	B	124	B	18				30				42				54			
7	B	79	B	19				31				43				55			
8	B	79	B	20				32				44				56			
9	B	79	B	21				33				45				57			
10	B	124	B	22				34				46				58			
11	B	124	B	23				35				47				59			
12	B	124	B	24				36				48				60			
Sum tellere:				1218				= nevner:				1218							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 6799 Tinglyst: 14.05.1999 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Kusand 10/3 - 1999</i>	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) <i>Arnesen Bggg AS</i> <i>Christian Stormes</i> <i>i flg. fullmakt.</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

13 1433

Kristiansand kommune

Dato

Stempel og underskrift

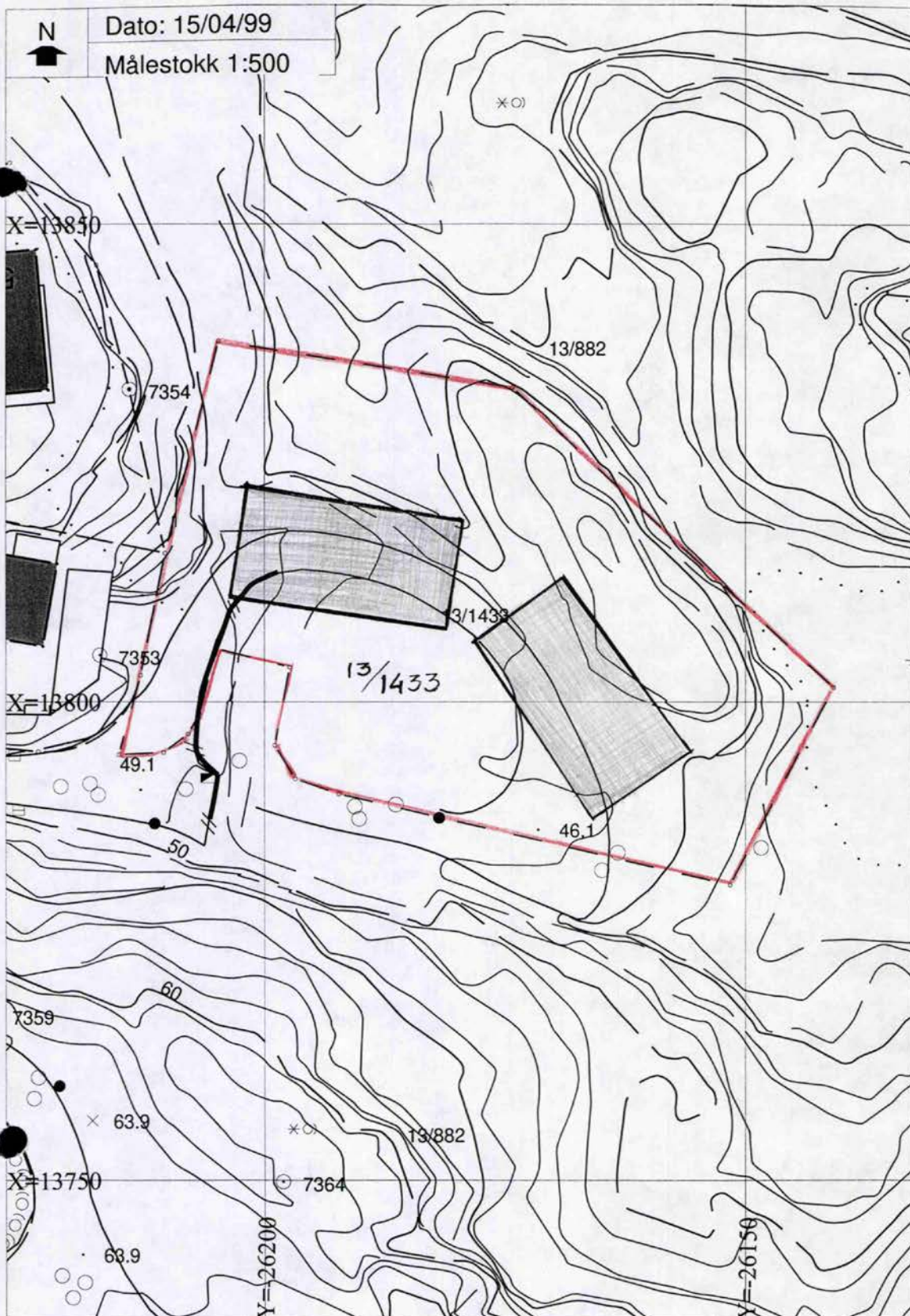
14. mai 1999

Hanna Sofie Nystad

Grethe Helland

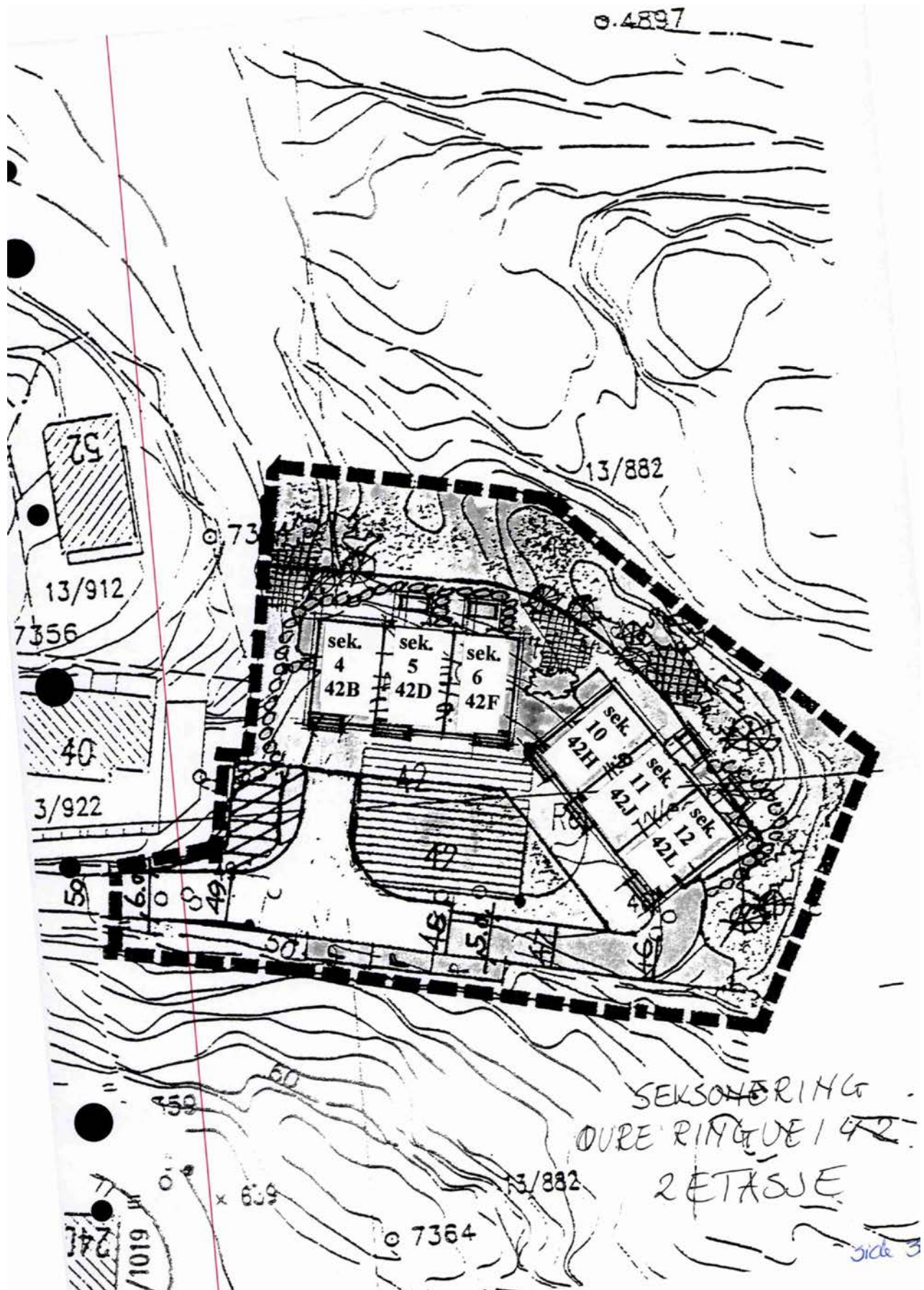
Noter:

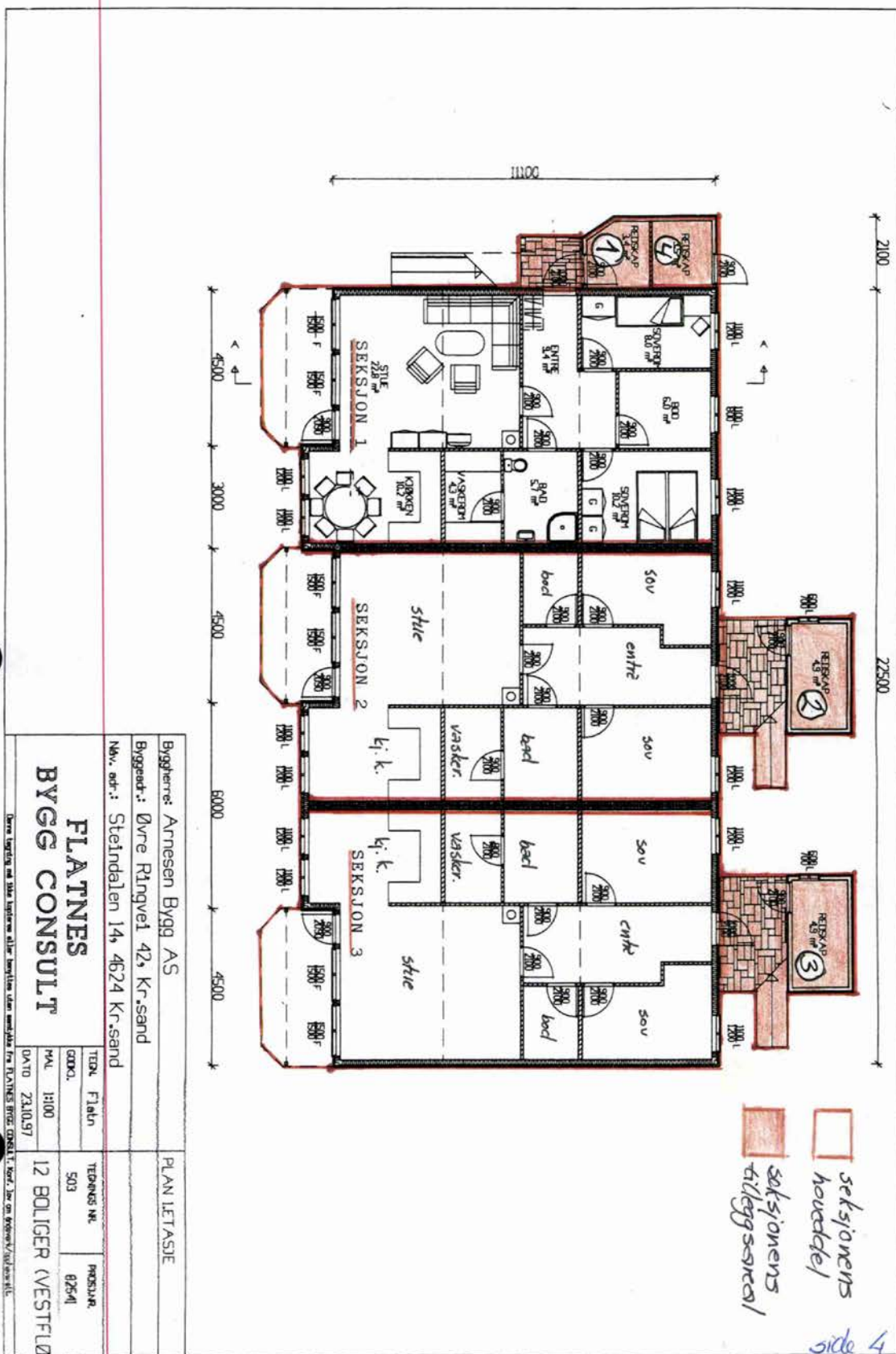
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

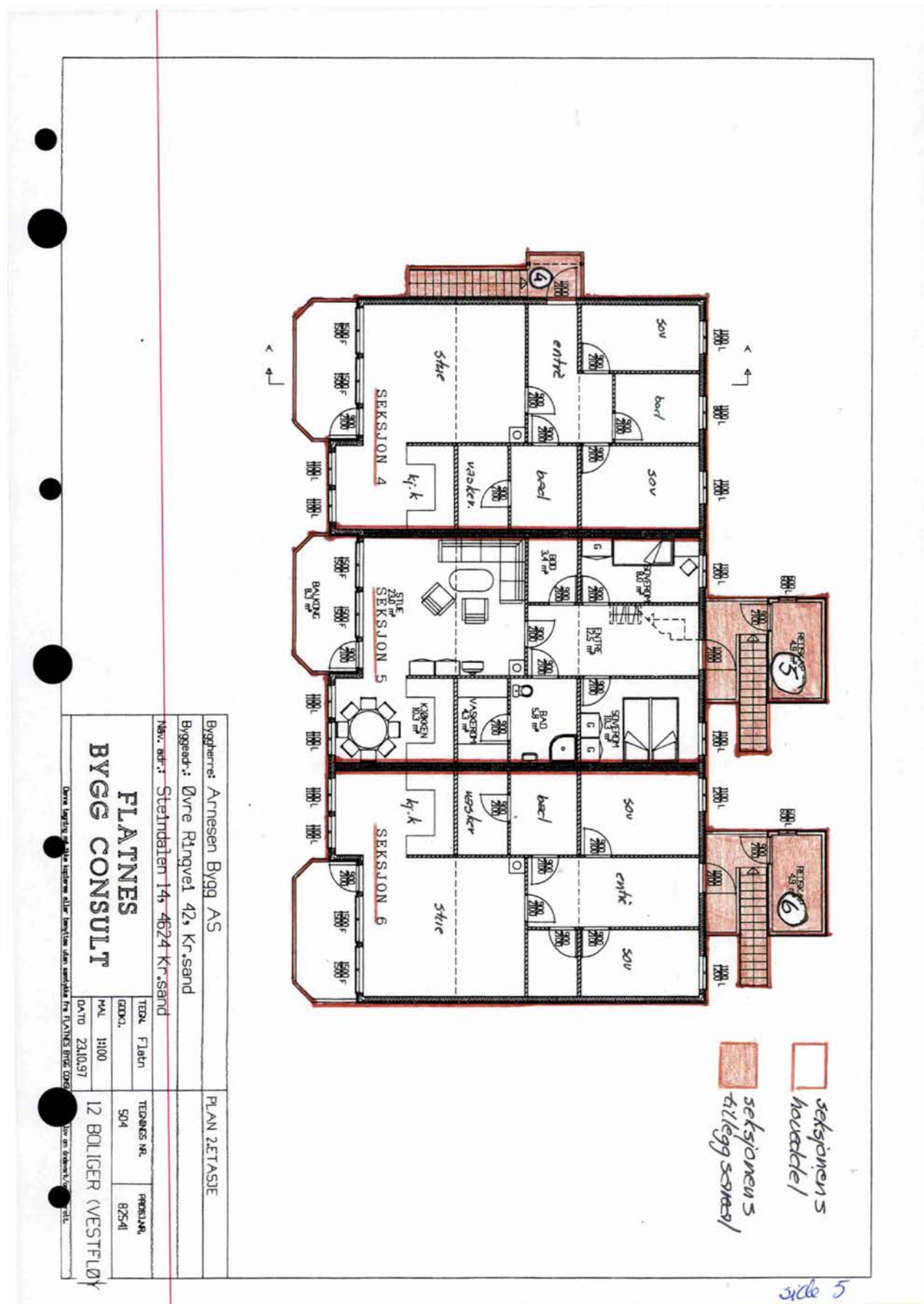


side 1







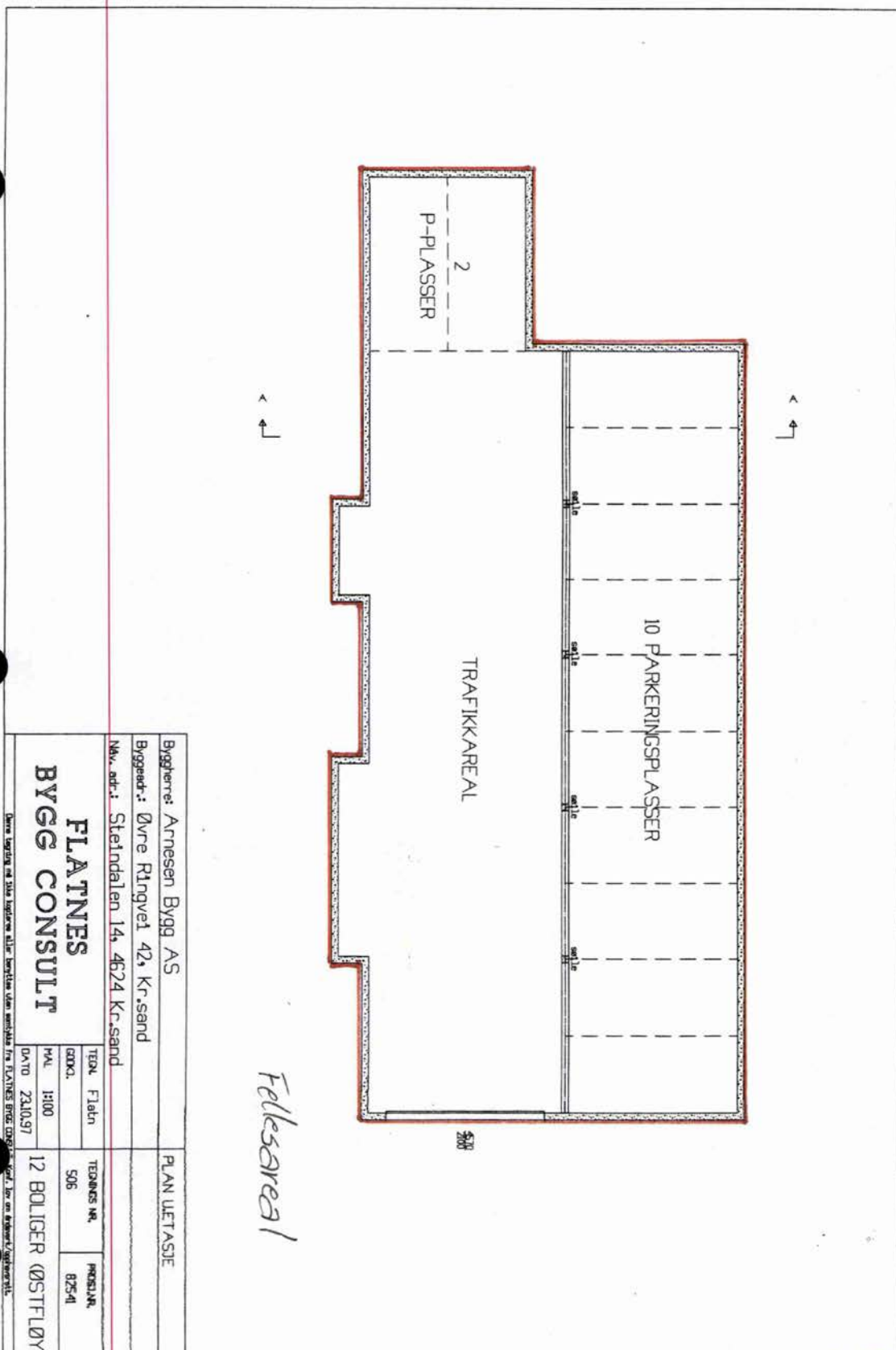


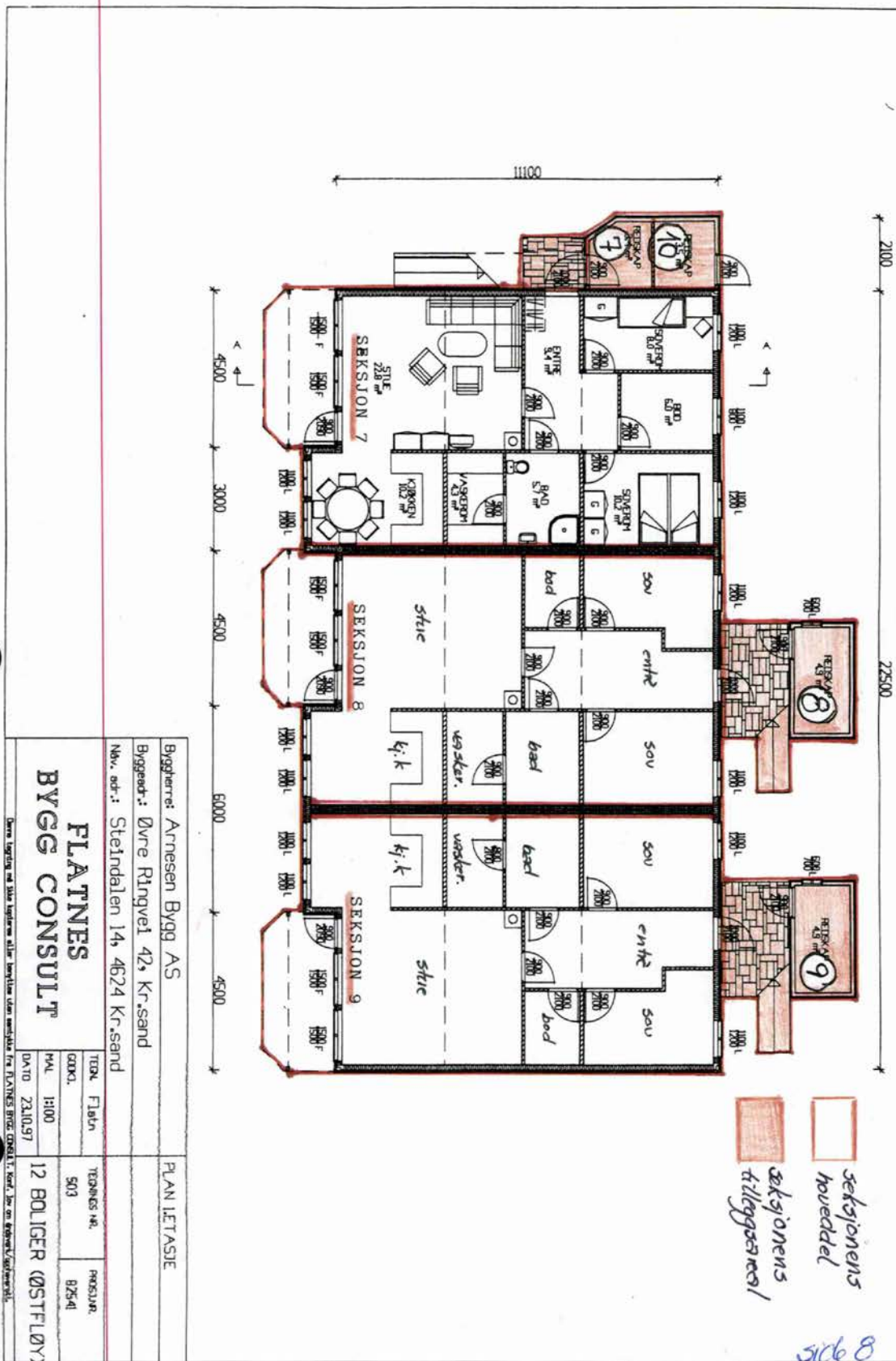


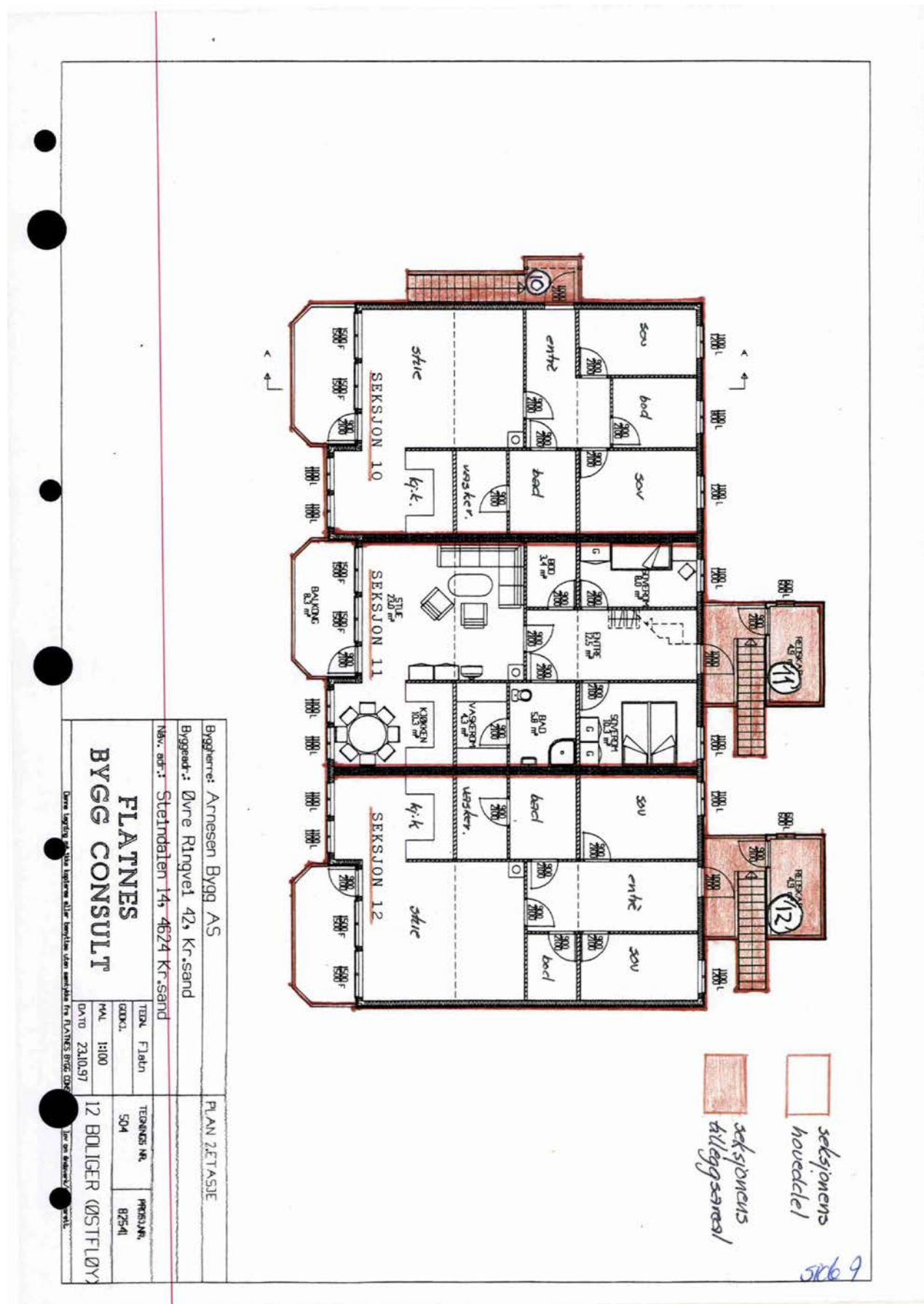
Byggherre: Torleif Repstad		PLAN LOFT	
Byggesett: Øvre Ringve 42, Kr.sand			
Nbr. nr.: H.Wgt. 43. 4612 Kr.sand			
TEK. Flåtn		TEKENS NR.	
GDD.		507	
MAL		825-41	
DATO 04.11.97		12 BOLIGER (VESTFLØY)	

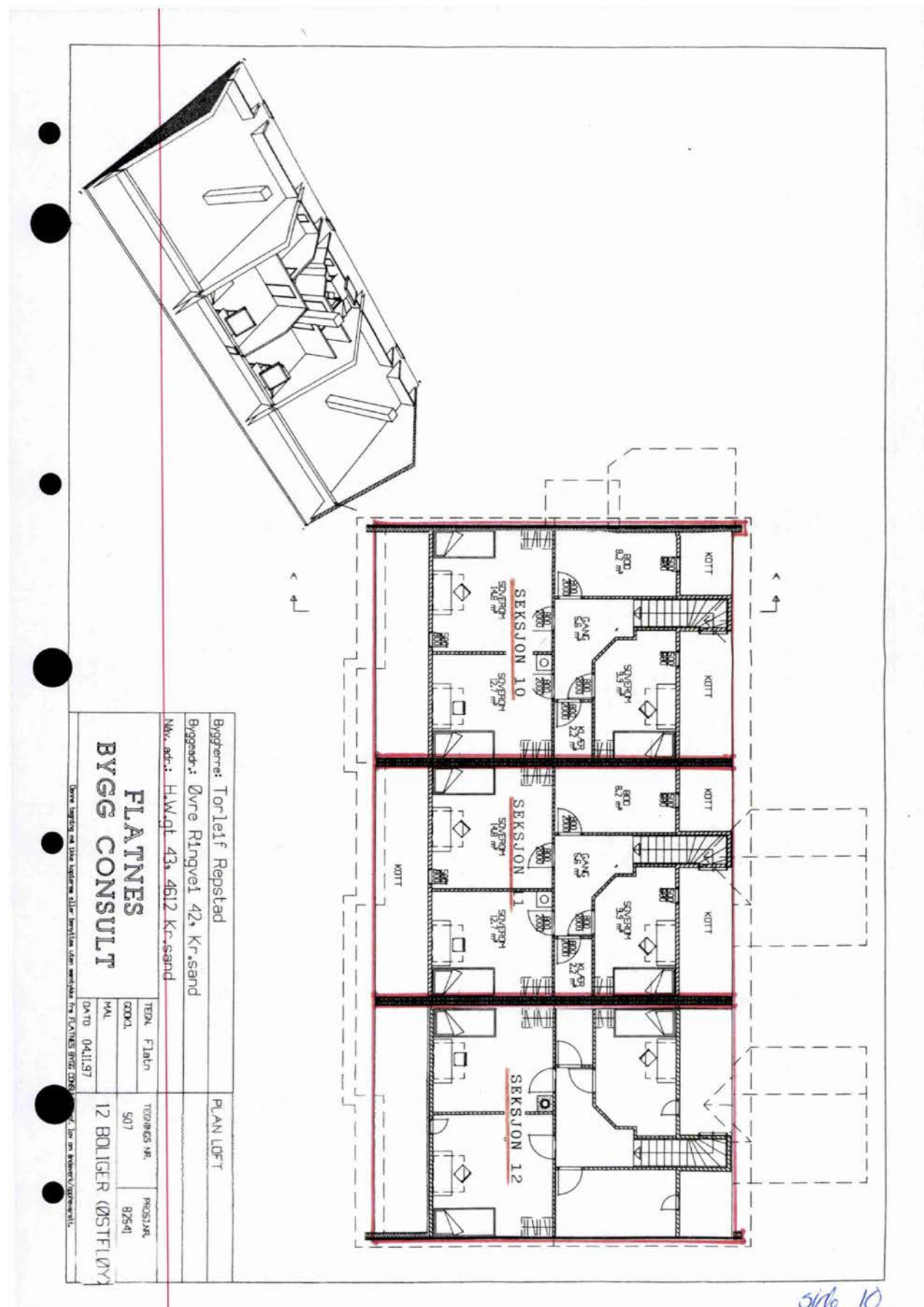
Denne tegning er ikke bindende eller garantert som sannhet for FLATNES BYGG CONSULT.

side 6









side 10

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00040490	11.08.2025	1411250302

Om dokumentet

Ident
1999/6799/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



KRISTIANSSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Arnesen Bygg A/S
Steindalen 14
4624 KRISTIANSSAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 2 og 3)

Søker/melder:

Torleif Repstad
Henrik Wergelands gate 43
4612 KRISTIANSSAND

Eiendom/byggeplass:

Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

ØVRE RINGVEI 42

13

1433

Deres søknad : 29.12.97
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Boligblokk
Behandling/vedtak: Behandlet av bygningssjefen
Vedtak dato : 23.02.98 Saksnr: 98/ 237

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl: § 99 gis det herved midlertidig bruks-
tillatelse for følgende del av bygget:
Leilighet J

Merknader:

Før innredning av loft, må rømning dokumenteres, jfr. godkj. pkt. 8.

Sted:
Kristiansand

Dato:
18.08.99

Sign/stempel
Bjørn H. Andersen

Kristiansand, plan- og bygningsetaten



KRISTIANSAND KOMMUNE

0052000 6372
Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Torleif Repstad
Henrik Wergelands gate 43
4612 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 23.02.1998

BHA/98/448/980071/L42

**ØVRE RINGVEI 42 - 2 BOLIGBYGG - 12 LEILIGHETER
RIVING AV RENSEANLEGG - GODKJENNING.**

Det vises til søknad om ovennevnte datert 29.12.97. Til søknaden er det kommet protest fra fam. Hystad, Øvre Ringvei 40, datert 09.01.98. Protesten går på at byggesøknaden ikke må behandles før det er gjort endelig vedtak om omregulering. Et slikt vedtak er nå gjort, og det er godkjent utbygging av inntil 12 leiligheter. Søknaden er i tråd med reguleringsplanen med bestemmelser, og protesten kan ikke tas til følge.

Plan- og bygningssjefen godkjenner derfor søknad av 29.12.97 og gir rivings- og byggetillatelse på følgende vilkår :

RIVING:

1. Rivingsarbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende som må påse at nødvendige tiltak på forhånd er truffet for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom p.g.a. støv, nedrasing, støy el.l. Søknadsskjema vedlegges.
2. Retningslinjer for behandling av rivingsavfall må følges. Kopi av disse er vedlagt.
3. Elektrisitetsverk, televerk, brannvesen og ingeniørvesenet må varsles i god tid før arbeidet påbegynnes. Evt. plugging av vannledninger må utføres av autorisert rørleggermester og melding sendes til ingeniørvesenet.
4. Nødvendig avsperring av tomten må oppsettes.
5. Når rivingsarbeidet er utført, skal det gis melding til Plan- og bygningsetaten.

BYGGING:

1. Plan- og bygningsetaten skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
2. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98.

Søknadsskjema vedlegges.

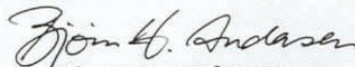
3. Rørleggerarbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer - anmeldes til, og skal være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
4. Ytterdørene fra leilighetene må være B30S.
5. Leilighetene må få hvert sitt pipeløp. Jfr. BF87 kap.49:32 samt veiledningen til denne.
6. Statistiske beregninger må innsendes.
7. Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere. Plan som viser plassering må innsendes.
8. Det må ikke foretas innredning av loft før det foreligger plan som viser forskriftsmessige rømningsveier, jfr. Byggeforskrift 1987 kap.31:3 og 30:76.
9. Ventilasjon i garasje må utføres i henhold til Byggeforskrift 1987 og Veiledningens kap.47:55.
10. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
11. Gebyr kr 27880,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Plan- og bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.



Peder Dalen
Byggesaksleder



Bjørn H. Andersen
Avd.ingeniør

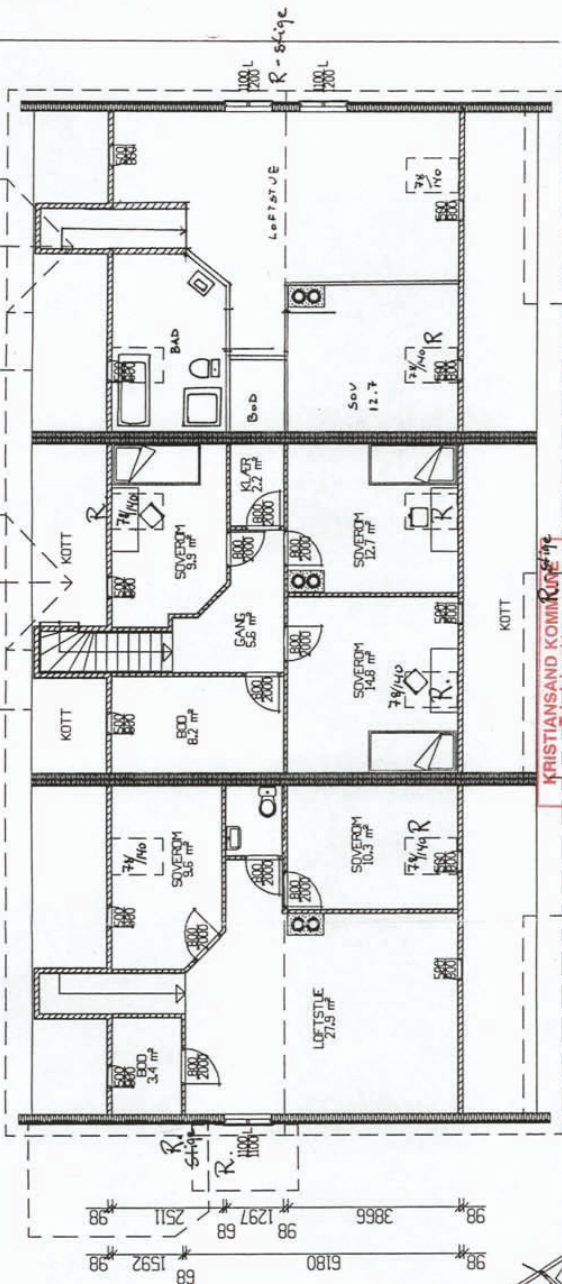
Vedlegg.

Kopi: Ingeniørvesenets kontrollavd.

Toralf og Randi Aas Hystad, Øvre Ringvei 40, 4621 Kristiansand.

↑ NØRØY

148 2124 68 924 4034 226
 148 5612 68 1538 226
 148 4432 68 2718 226



KRISTIANSAND KOMMUNE
 Byggesaksbehandler
 18 AUG. 1999

R = Rømningsvei

Arkivkode: 19.05.99
 Utskrift av: 02.05.98
 Journalnr: 19.05.99
 Journalnr: 02.05.98
 Journalnr: 02.05.98
 Journalnr: 02.05.98

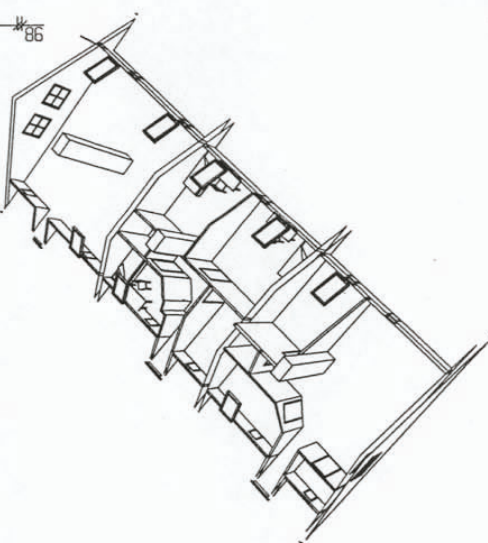
12 BOLIGER (OSTFLØYTORLEIF REPSTAD)

PLAN LOFT Øvre Ringvei 42

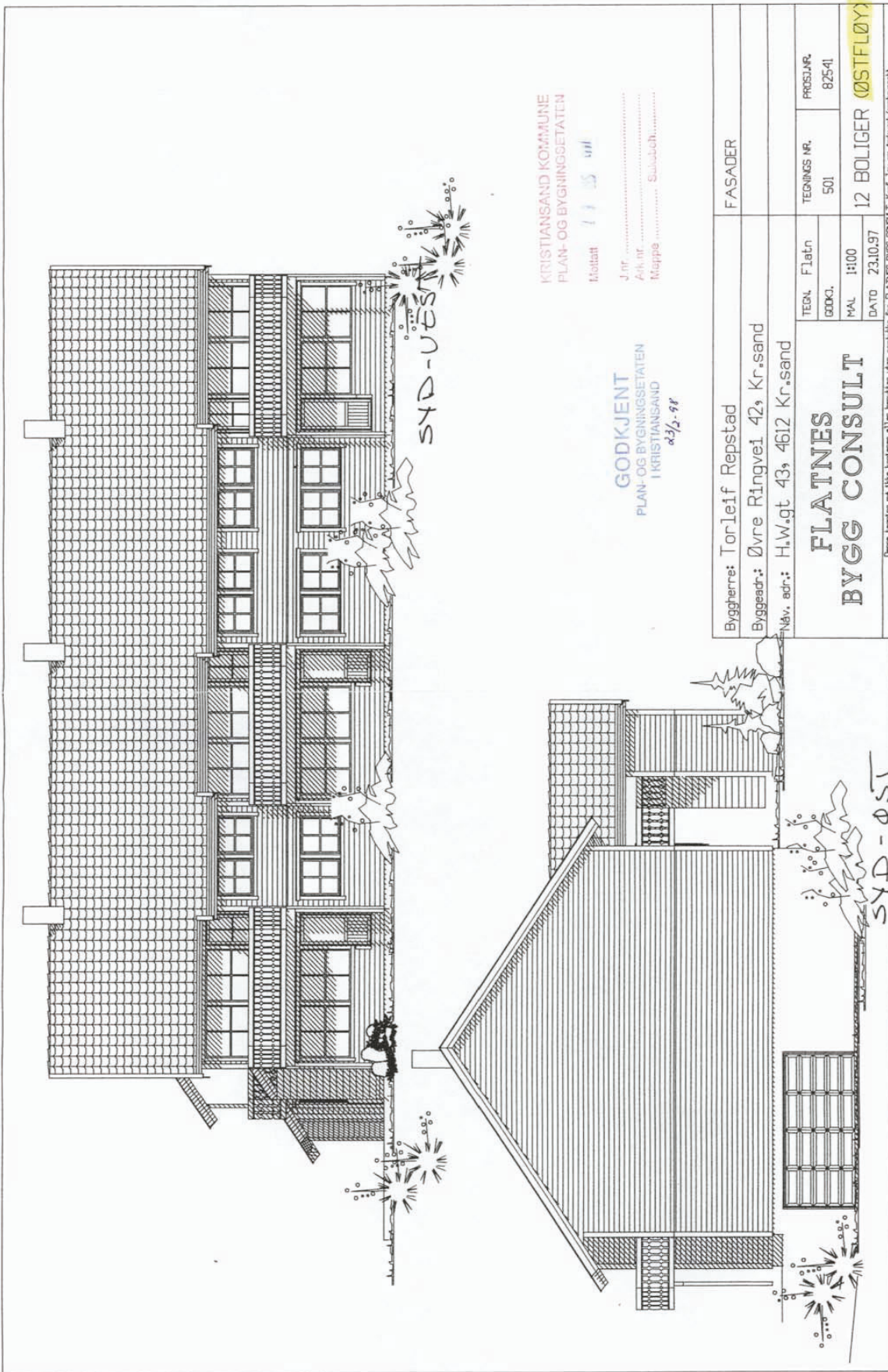
KOMMUNE: Kristiansand

TEGN.	PROSJEKT.
8254	
HAL 1:	TEGN. NR.
507	
DATO 04.11.97	

NORDBOHUS
 Arnstein Bygg AS
 Standen 14, Voksem,
 4624 Kristiansand, Tlf: 38 08 82 22



100 Plottet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt 11.11.98

J. nr.

A. nr.

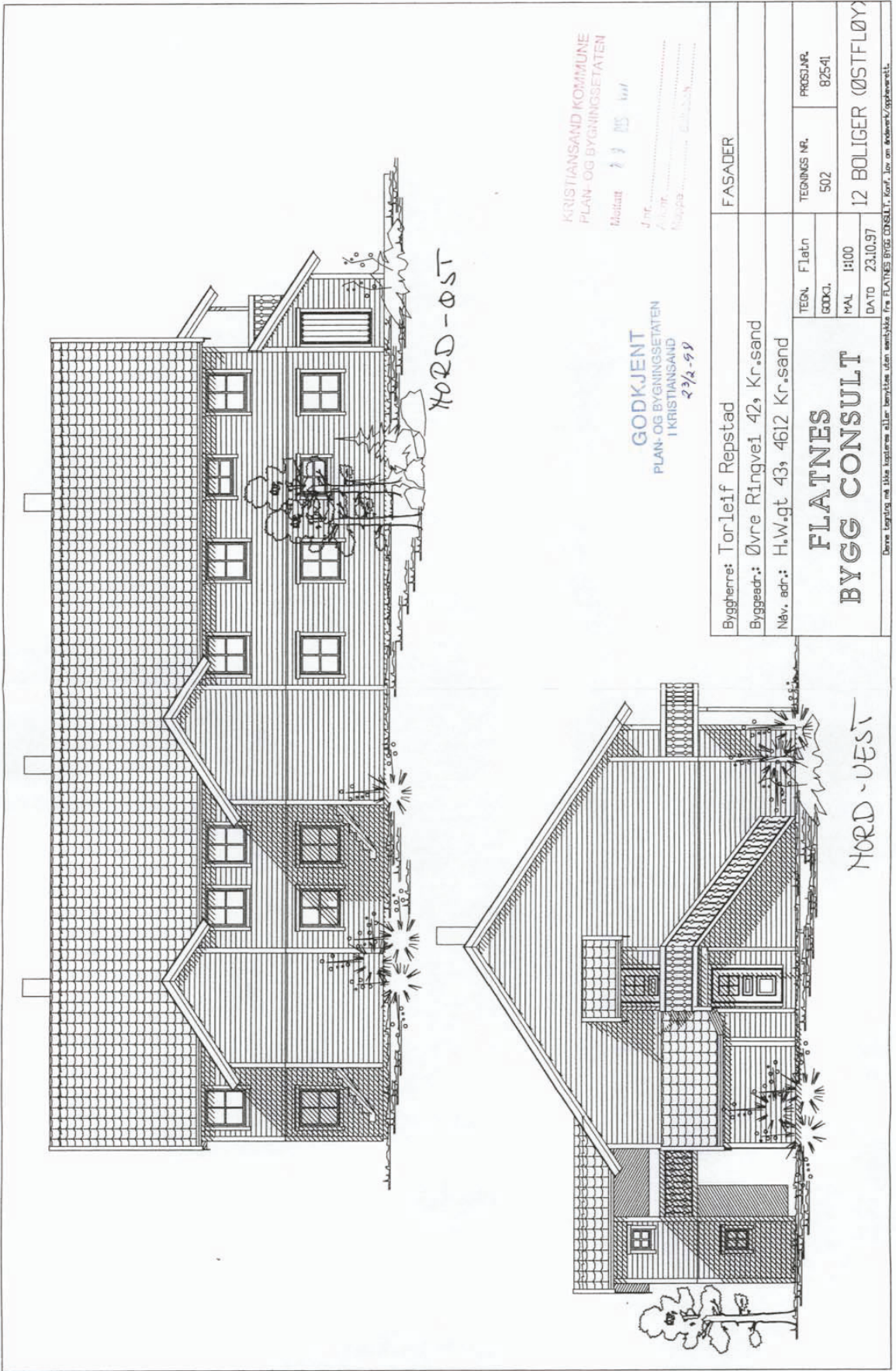
Mappe

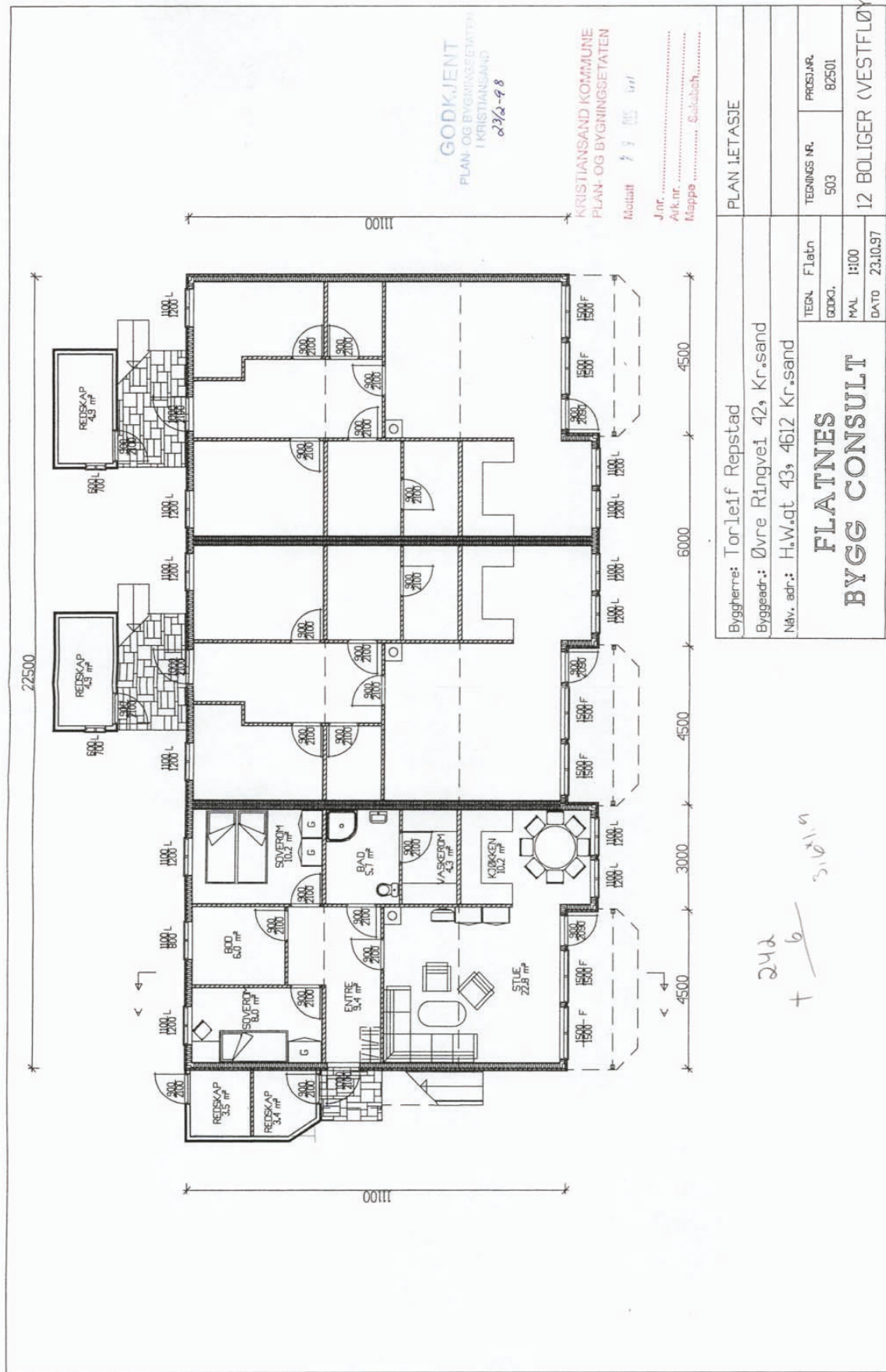
GODKJENT
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
I KRISTIANSAND
03/12-98

Byggherre: Torleif Repstad		FASADER	
Byggesed.: Øvre Ringvei 42, Kr.sand			
Nåv. adr.: H.W.gt 43, 4612 Kr.sand			
TEGL.	Flatn	TEGNINGS NR.	PROSJEKT.
GODKJ.		501	82541
MÅL	1:100	12 BOLIGER (ØSTFLØY)	
DATO	23.10.97		

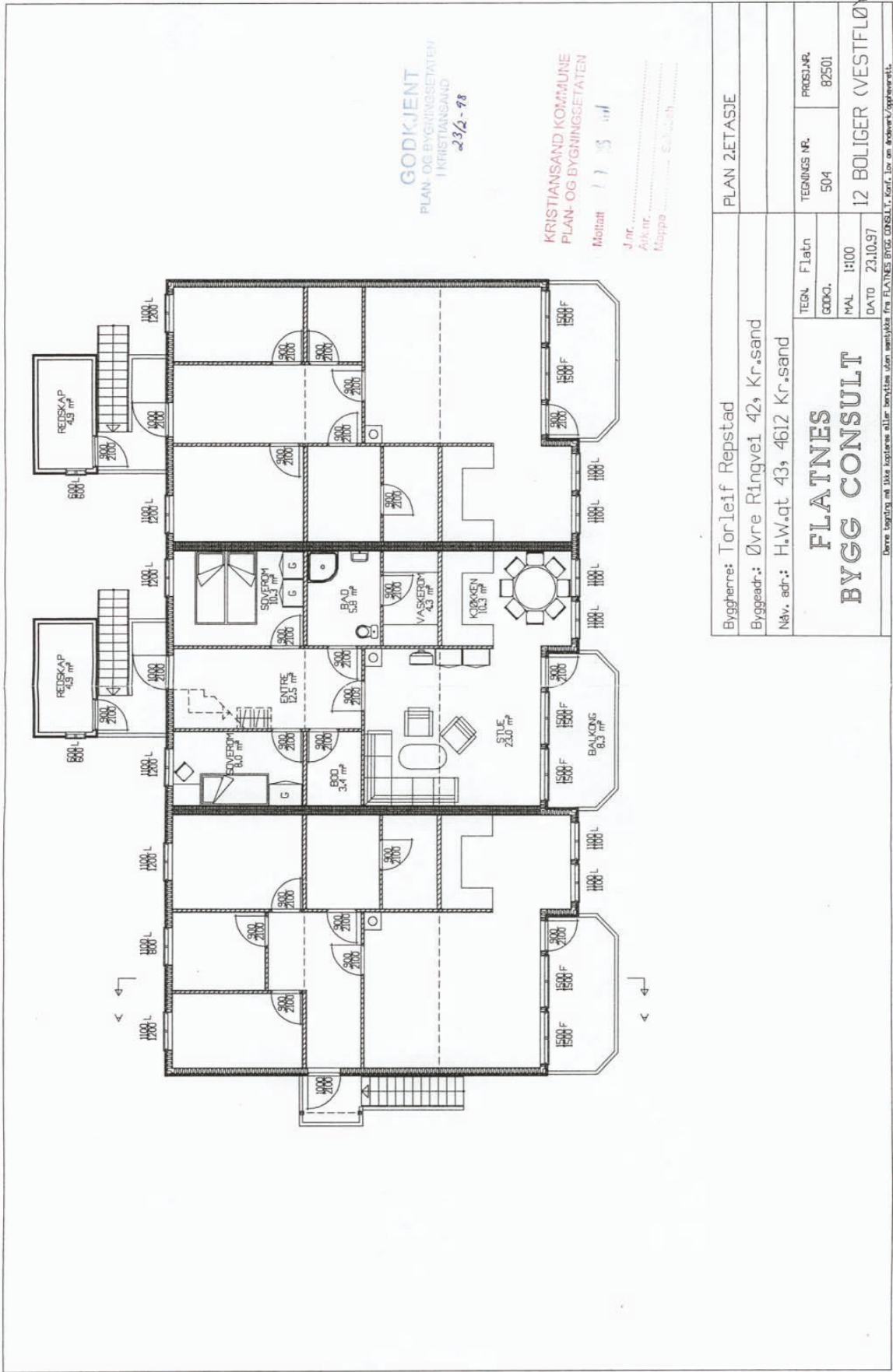
Denne tegning med tilhørende tekst skal benyttes uten ansvar fra FLATNES BYGG CONSULT. Konf. for om endring/opphevelse.

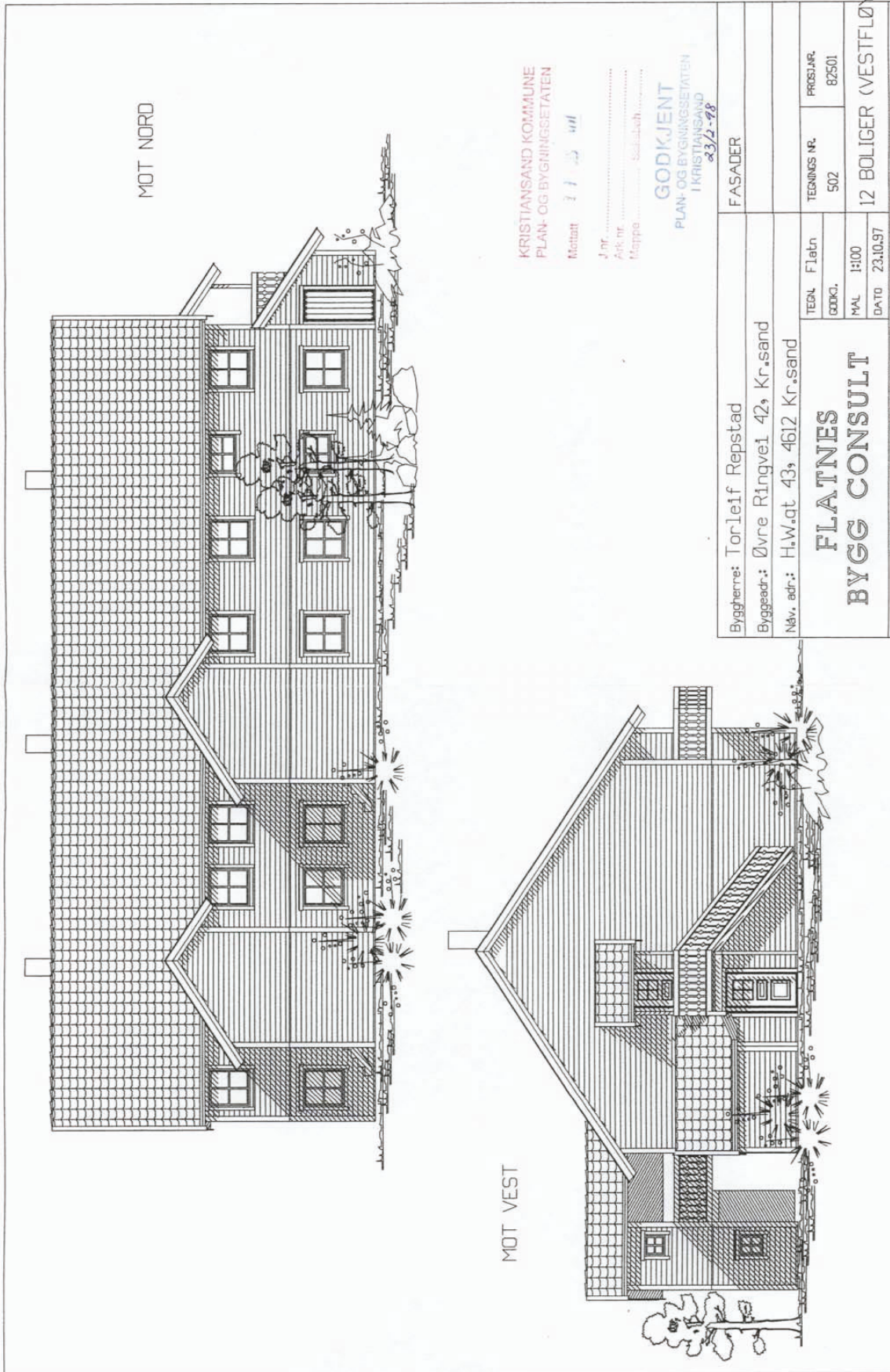
0 50 100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

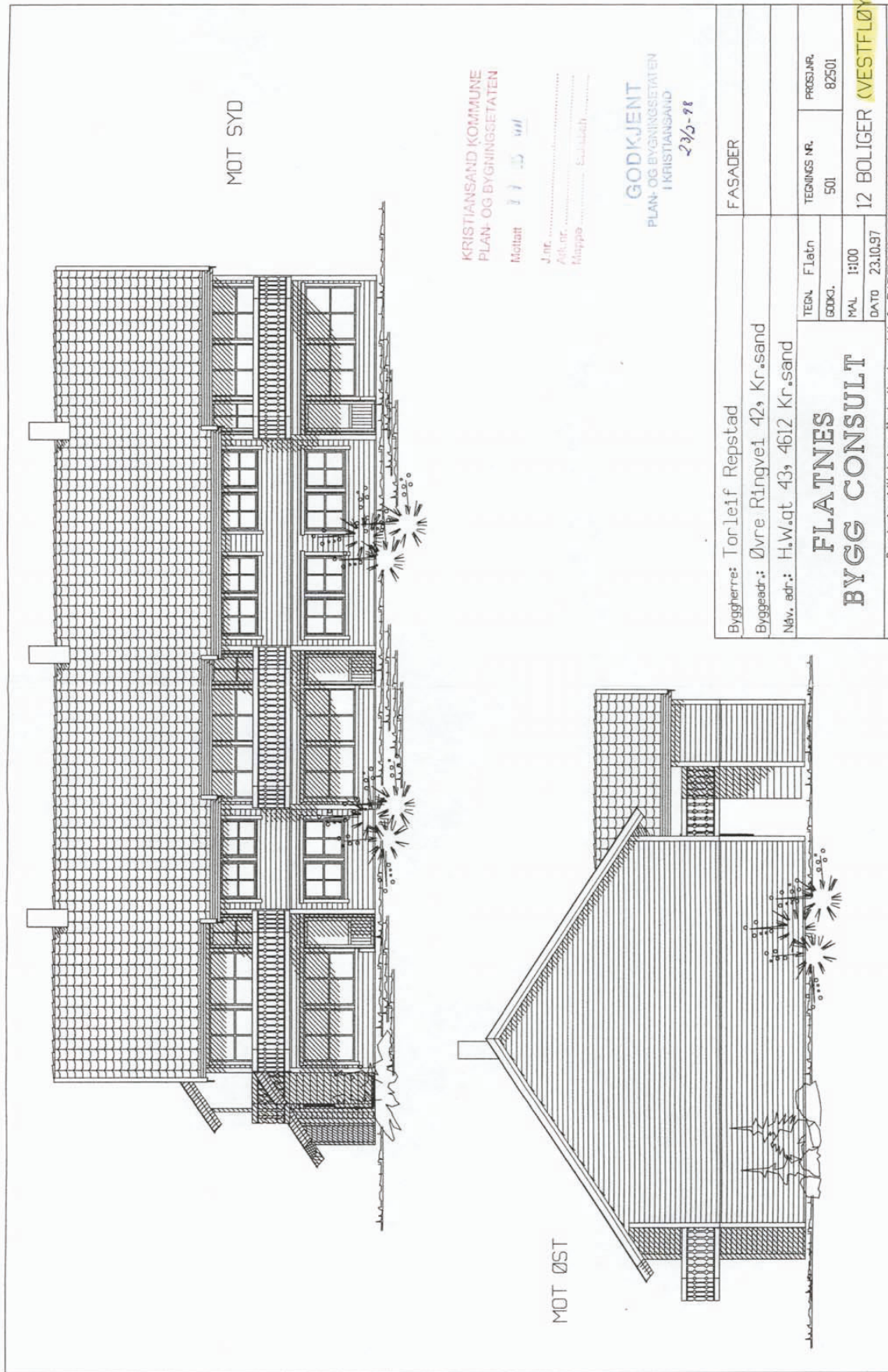


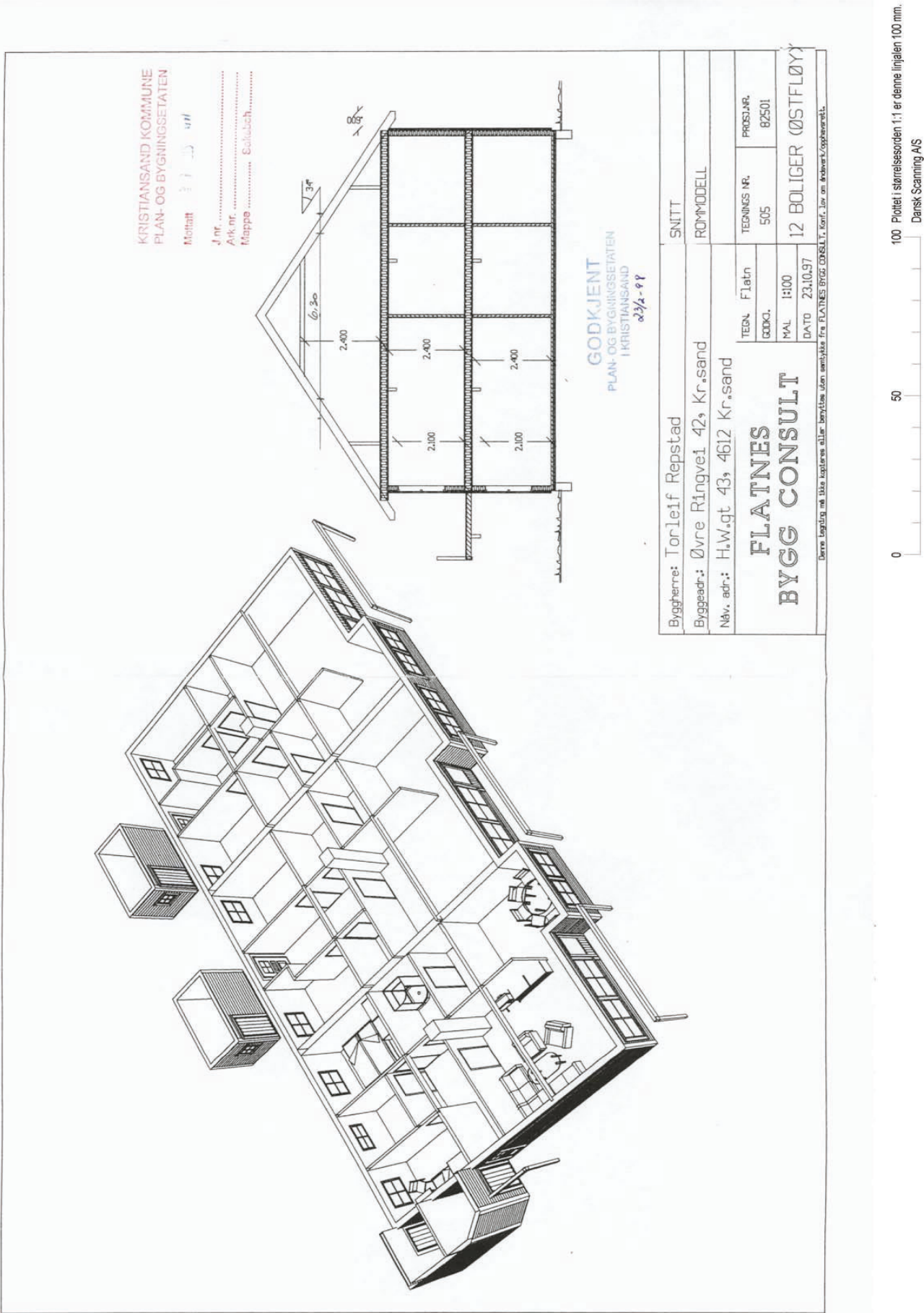


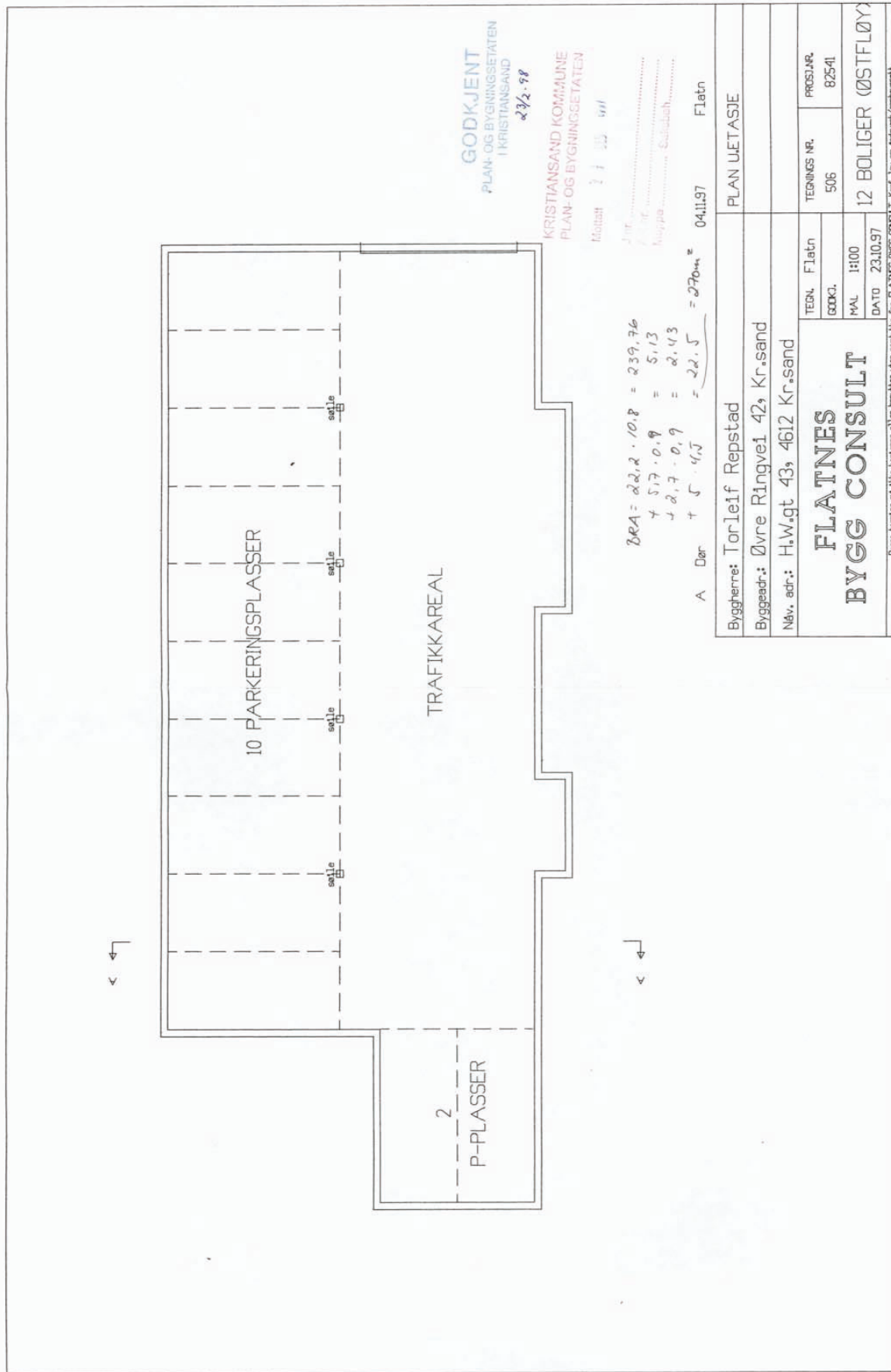
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



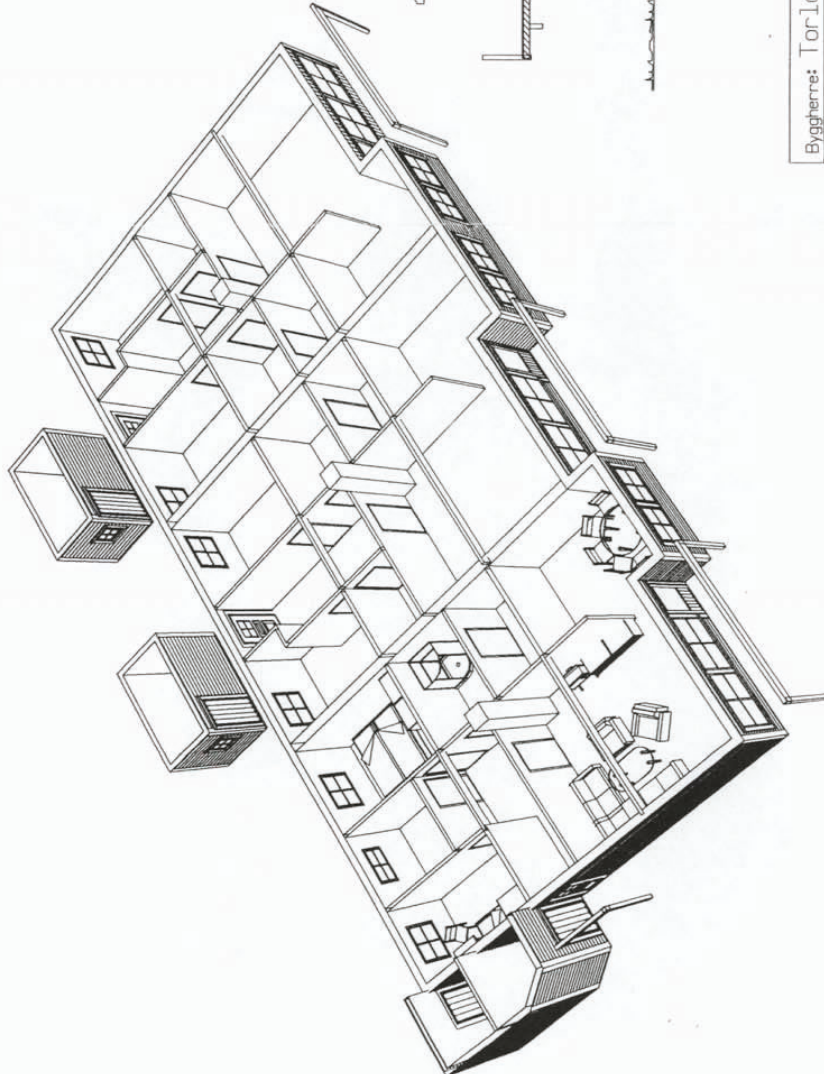








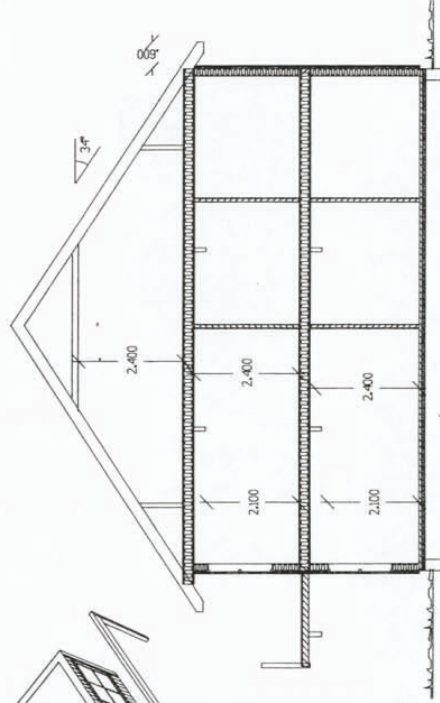
100 Pliet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt 27.03.1991

J.nr.
Ark.nr.
Mappe Schulich



GODKJENT
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
KRISTIANSAND
27/2-79

Byggherre: Torleif Repstad		SNITT	
Byggeadr.: Øvre Ringvei 42, Kr.sand		ROMMODELL	
Nåv. adr.: H.W.qt 43, 4612 Kr.sand			
FLATNES BYGG CONSULT		TEGN. Flåtn	TEGNINGS NR.
		GODKJ.	505
		MAL 1:100	PROSJEKT NR.
		DATE 23.10.97	82501
12 BOLIGER (VESTFLØY)			
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra FLATNES BYGG CONSULT. Konf. for anbudsgjennomsett.			

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

Dansk Scanning AS



Øystein Tobiassen
Stauslandsveien 33
4640 Søgne

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200404929-2

Saksbeh: Geir Beurling

Dato:13052004

OPPFØRING AV SKORSTEIN

Det vises til søknad om oppføring av skorstein i Øvre Ringvei 42 A – L.

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknaden.

Ansvarsforhold:

Øystein Tobiassen er ansvarlig for utførelse og kontroll av utførelse.

Gebyr kr 590,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Monica Vehus, Øvre Ringvei 42 A – L, 4621 Kristiansand



SØKNAD OM OPPFØRING AV SKORSTEIN (pipe)

Byggeadresse: <i>Samuel Øvre Ringvei 42 A-L</i>	Gnr.	Bnr.	Telefon privat: <i>380 10 021</i>
Tiltakshaver (Husier) <i>Monica Vehus</i>	Adresse: <i>Øvre Ringvei 42 A-L</i>		Telefon arbeid: <i>M. 95874771</i>

Type bygg: Nybygg ☐ Ombygging ☐ Tilbygg ☐ Rehabilitering ☒

Type skorstein Element, ett-løps ☒ Element, to-løps ☐ Tegl, ett-løps ☐ Tegl, to-løps ☐ Stålpipe ☐

Produktnavn:	Tillatt innfyrteffekt (i kW):
Brann teknisk godkjenning nr.:	Røkløpets tverrsnitt:
Antall meter skorstein totalt:	Antall meter over øverste ovm: KOMMUNE

Vedlegg:

☐ Typegodkjenning	Vedlegg nr.
☐ Monteringsanvisning	Vedlegg nr.
☐ Plantegning av alle etasjer og snitt-tegning	Vedlegg nr.
☐ Søknad om godkjenning av foretak	Vedlegg nr.
☐	Vedlegg nr.

Saksnr: *200404929* Dok nr: *1*
Kontor/saksbeh: *63*
26 APR. 2004
Arkivkode: *L42*
Unntatt off. i h.t.
Jnr.enh.: Tekn Ark del: *56NBN*

VED REHABILITERING UTFYLLES FØLGENDE:

Skorsteintype som rehabiliteres: <i>Ny type Leca elementpipe med chromet innrør.</i>	
Eksisterende tverrsnitt: <i>20 Ø Rund</i>	Nytt tverrsnitt: <i>16 Ø Rund</i>
Nytt produktnavn: <i>Schiedel 16 Ø Rehabil</i>	Brann teknisk godkjenning: <i>128-020</i>

Søker: <i>Børh Struse</i>	Adresse: <i>Stauslandsvein 33</i>	Underskrift: <i>Børh Struse</i>
Utførende: <i>Børh Struse</i>	Adresse: <i>Stauslandsvein 33</i>	Underskrift: <i>Børh Struse</i>
Kontrollerende for utf.: <i>Børh Struse</i>	Adresse: <i>Stauslandsvein 33 4640 Spgve</i>	Underskrift: <i>Børh Struse</i>

Telefon: *91634010*

☒ Har sentral ansvarsrett. Godkjenning vedlegges.
☐ Søker lokal ansvarsrett. Søknad om godkj. av foretak vedlegges.

KOMMUNENS VEDTAK (Gebyrfaktura for søknad og ansvarsrett ettersendes): ☐ Godkjent ☐ Avslag, se vedlegg Dato: Saksbehandler:	KONTROLL AV UTFØRELSE Skorstein er kontrollert og funnet i orden. <i>02.04.04</i> Dato: Kontrollant: <i>Børh Struse</i>
---	---



KRISTIANSD KOMMUNE - TEKNISK SEKTOR

Tlf. 38 16 64 25 Stauslandsveien 33
4640 Søgne
Mobil 916 34 010 E-mail: oetobias@online.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN TLF. 38 07 55 30 FAKS 38 07 55 44



Nedim Praso
Øvre Ringvei 42J
4620 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200908098-2

Saksbeh: Syvert Messel

Dato: 01092009

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	ØVRE RINGVEI 42A	Eiendom:	13/1433
Tiltakshaver:	Nedim Praso	Adresse:	Øvre Ringvei 42J, 4620 KRISTIANSAND S
Søker:	Nedim Praso	Adresse:	Øvre Ringvei 42J, 4620 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Det vises til melding om arbeid mottatt 04.08.2009.

Meldingen omfatter innredning/bruksendring av loftsetasje.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.3.050,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 13 Bnr.: 1433 Fnr.: Snr.:
Adresse: Øvre Ringvei 42 J
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
--- Usikre eiendomsgrenser

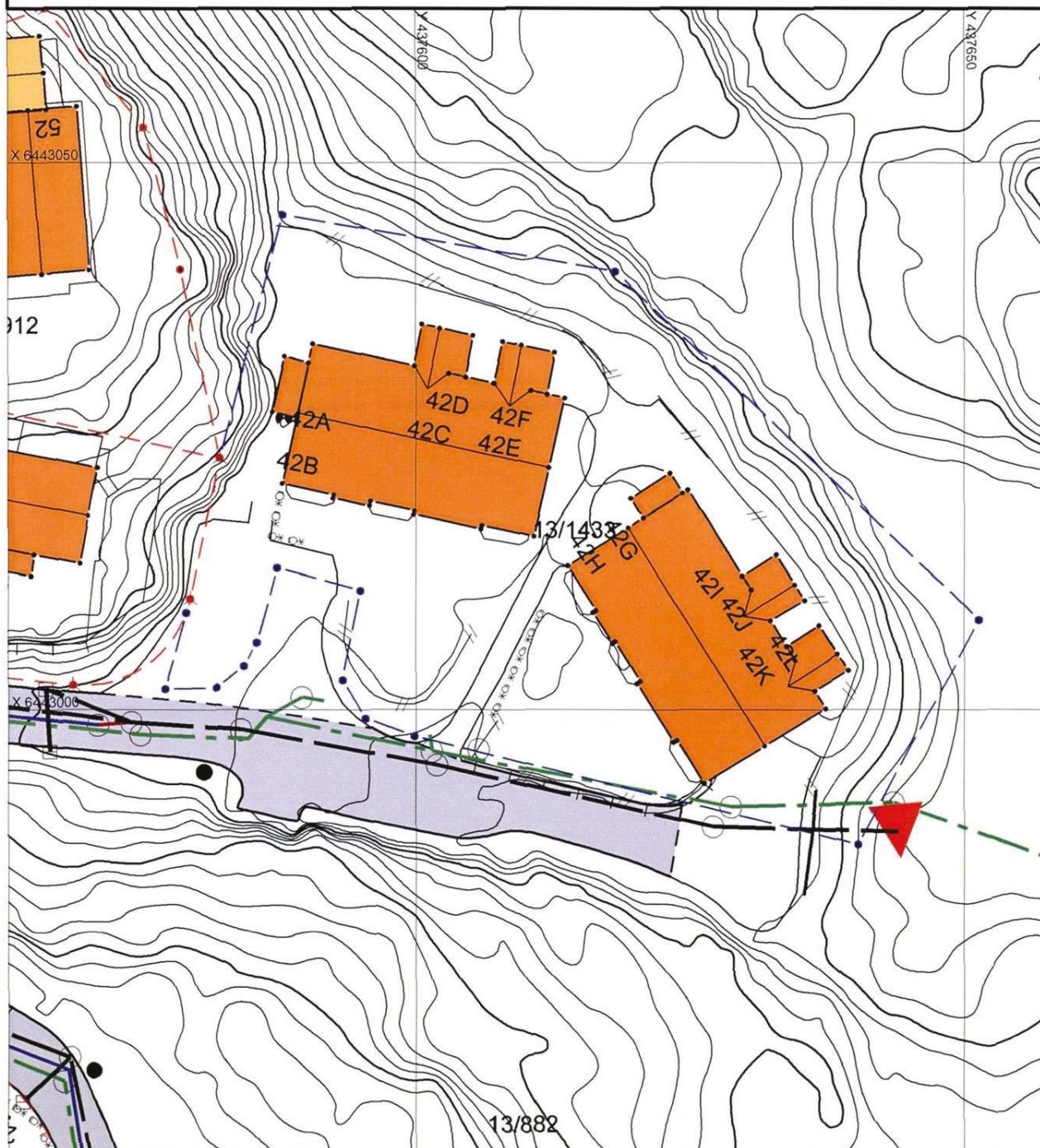
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

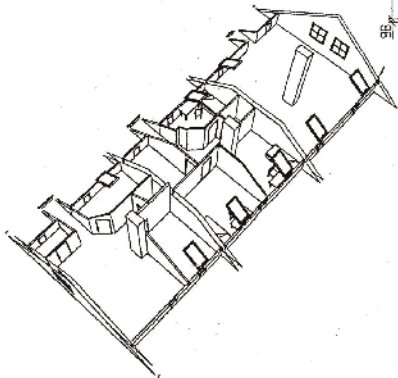
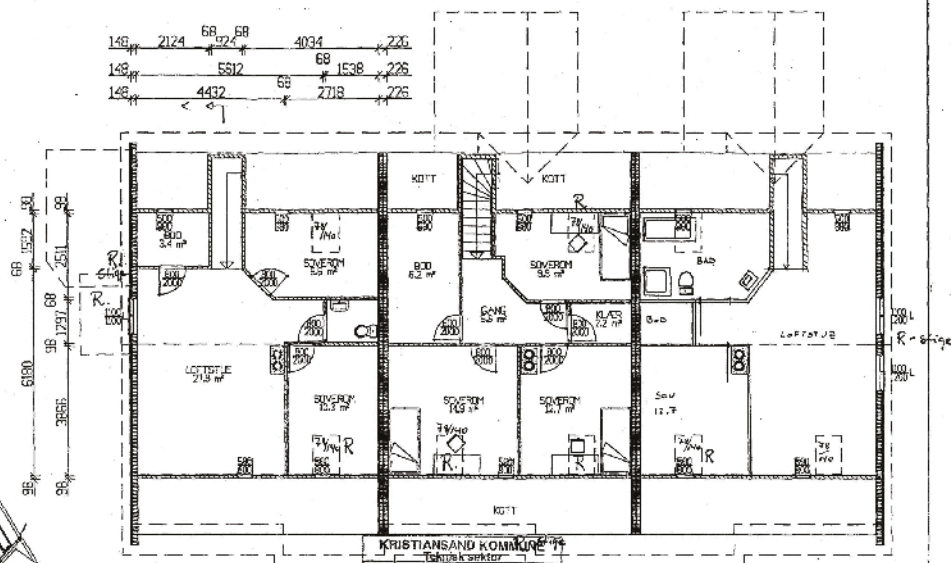
Målestokk: 1:500



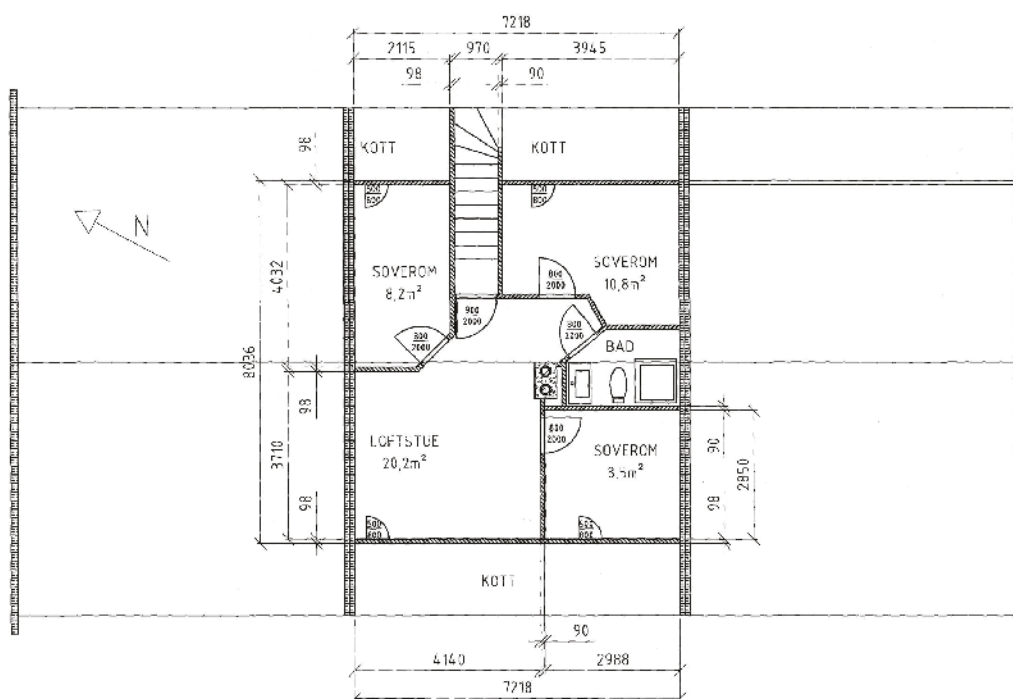
Dato: 06.08.2009

Sign.: Mary Simonsen

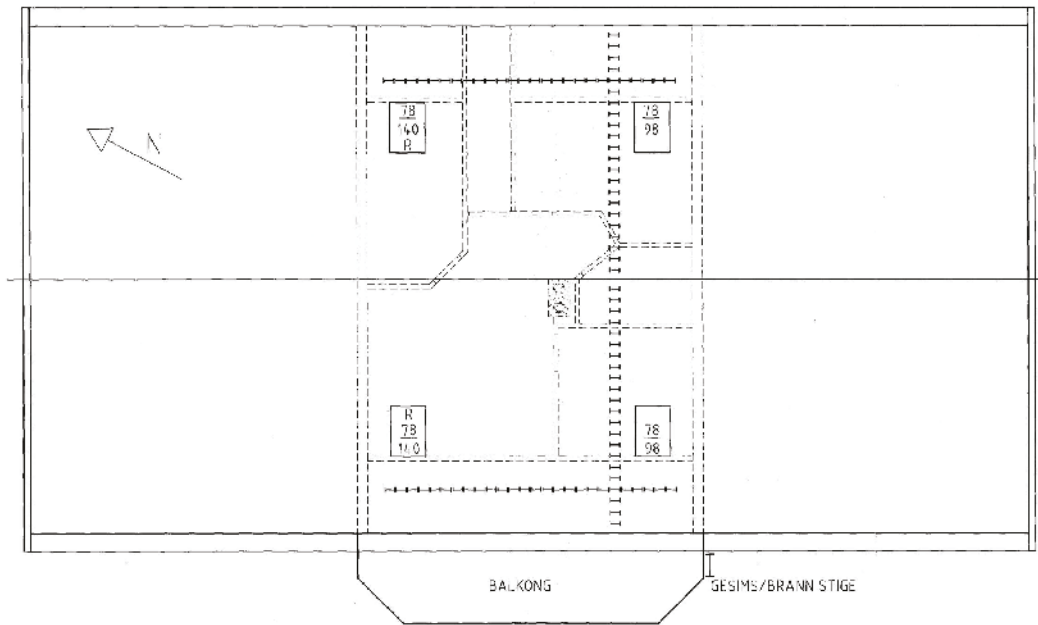




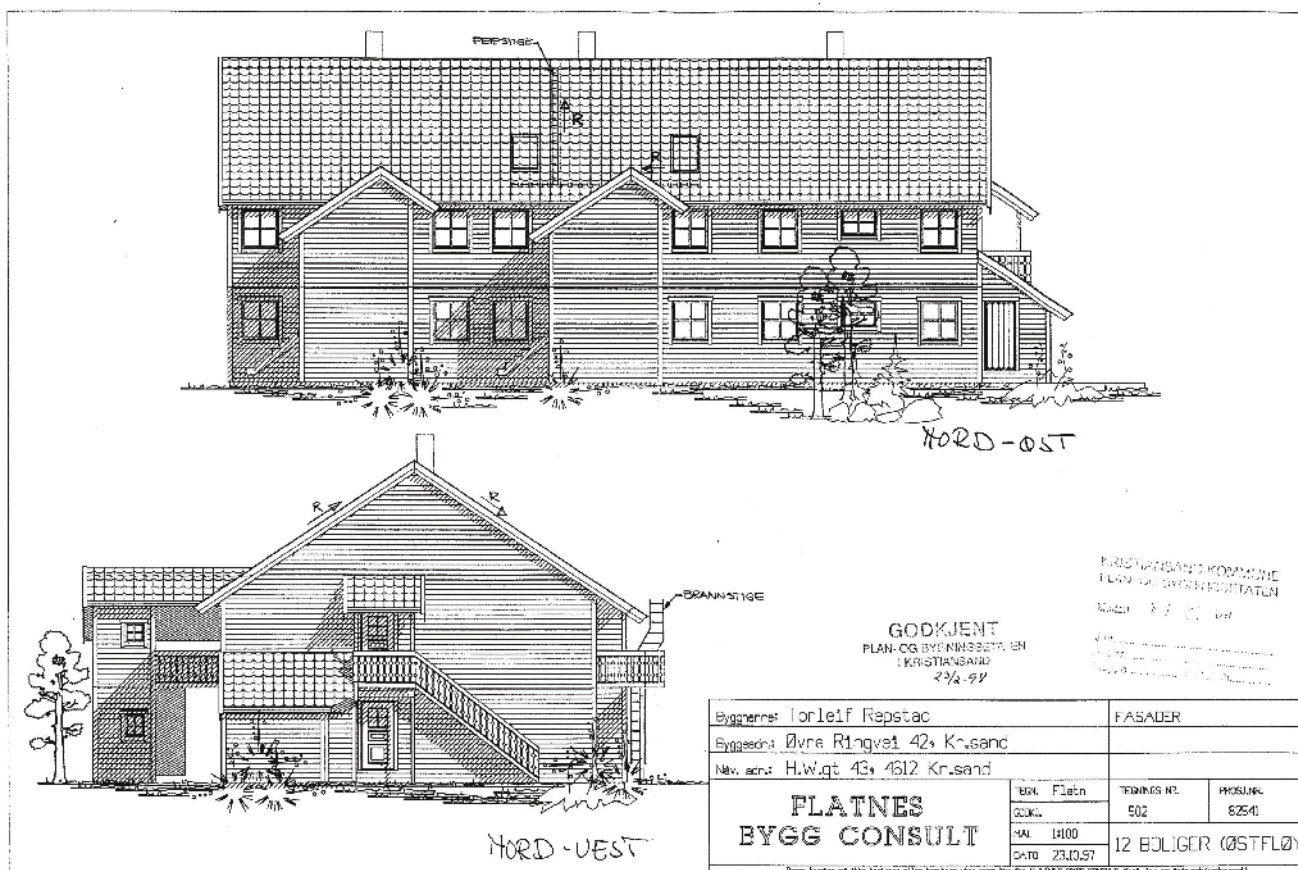
KRISTIANSAND KOMMUNE		Kommunkontoret											
Adress	Postk.												
Kort beskrivelse													
18 AUG. 1999		R = Rømningsvei											
Arkivkode		Innred. loft	12th 19.05.99										
Unntatt off. list.		Sod-utv. trapp	02.05.98										
Journalnr: Plan: 60 hyppingsstatistikk													
Øns. bilde/tekst	TEK. ANT.	KYNNINGEN GJØRSEL	SDAL DATE										
12 BOLIGER ØSTFLE Torleif Repstad		GVR RØR											
PLAN LUFT		KUPPENR Kristiansand											
Øvre Ringvei 42													
		<table border="1"> <tr> <td>TEINR</td> <td>PROSIMP.</td> </tr> <tr> <td>GJØR</td> <td>8254</td> </tr> <tr> <td>HAL</td> <td>TEIN NR.</td> </tr> <tr> <td>1 :</td> <td>507</td> </tr> <tr> <td>DATO</td> <td>04.1997</td> </tr> </table>		TEINR	PROSIMP.	GJØR	8254	HAL	TEIN NR.	1 :	507	DATO	04.1997
TEINR	PROSIMP.												
GJØR	8254												
HAL	TEIN NR.												
1 :	507												
DATO	04.1997												

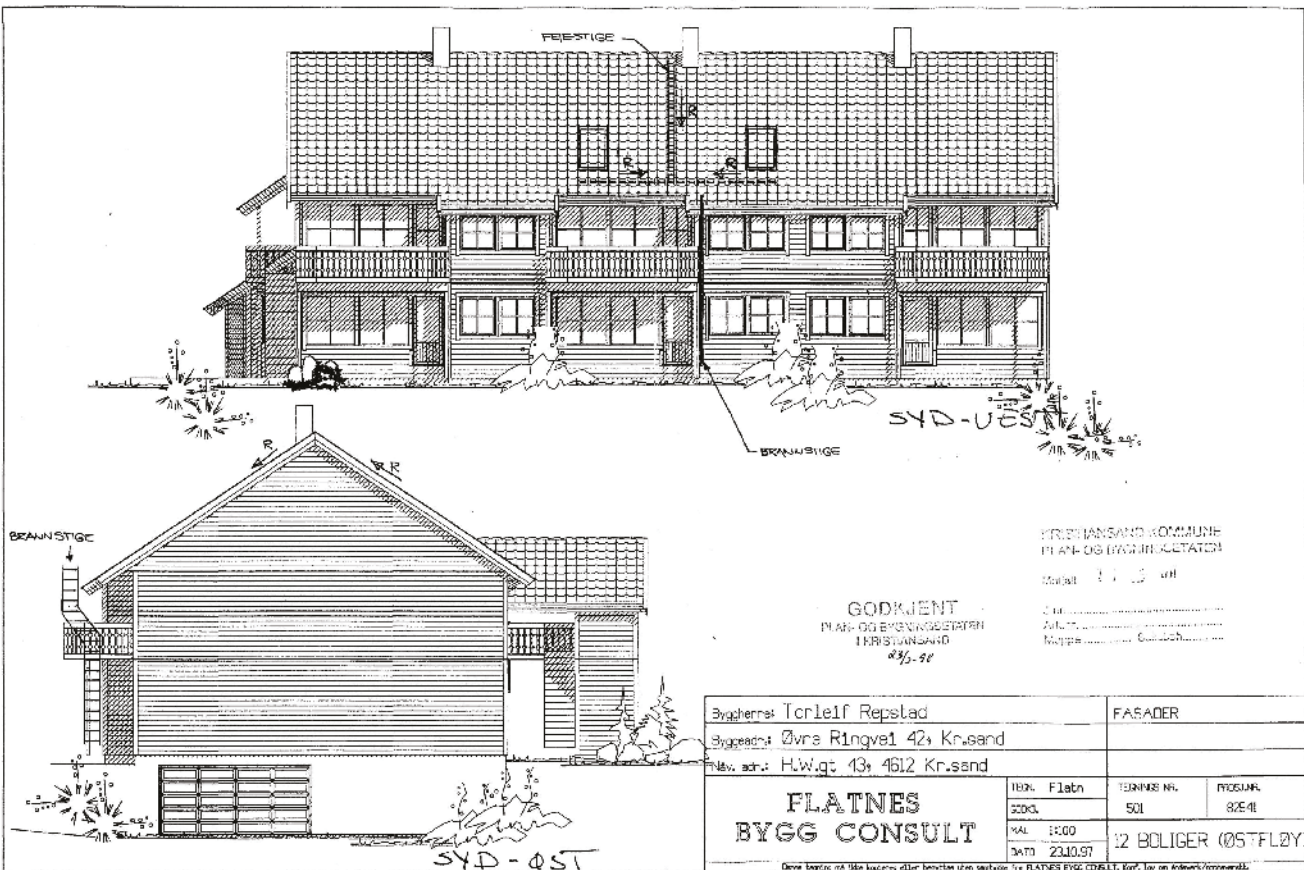


ROMINDELING LOFT
PLAN TEGNING



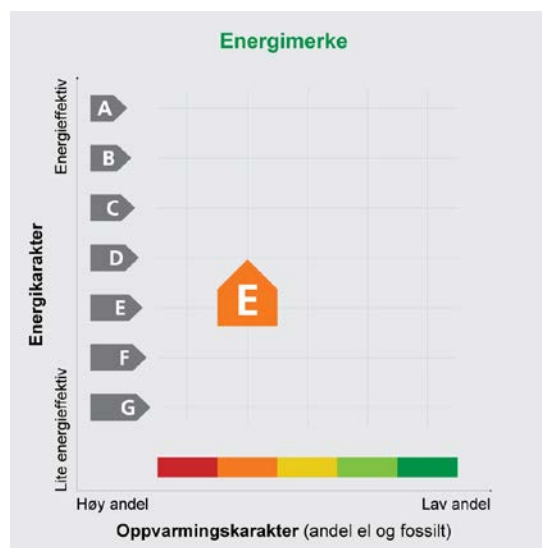
RØMNINGSPLAN





Adresse	Øvre ringvei 42 L
Postnr	4620
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	13
Bnr.	1433
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	15332271
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1379359
Dato	04.04.2022

Innmeldt av ALEKSANDER CEHAJIC



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

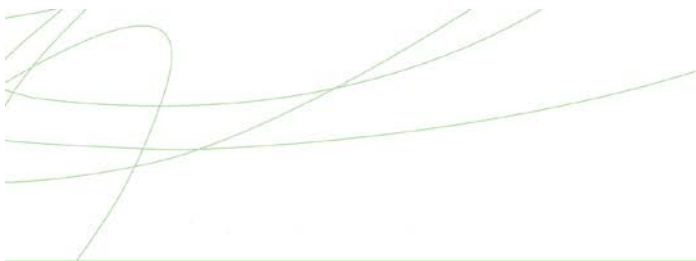
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

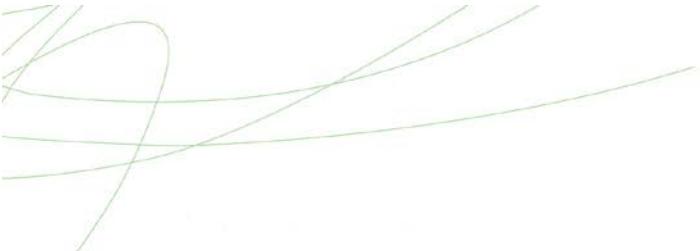
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

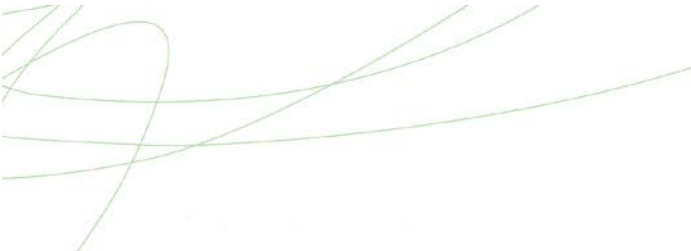


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre ringvei 42 L
Postnr/Sted: 4620 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 04.04.2022 10:35:42
Energimerkenummer: A2022-1379359
Ansvarlig for energiattesten: Privat .
Energimerking er utført av: ALEKSANDER CEHAJIC

Gnr: 13
Bnr: 1433
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr: 15332271

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Øvre ringvei 42L - Nabolaget Kjos haveby nord/Auglandslia - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsane Linje 12	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.3 km
Kristiansand Kjevik	26 min

Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	12 min
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	20 min 1.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 6.8 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Vågsbygd Normallader	17 min
AMFI Vågsbygd	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

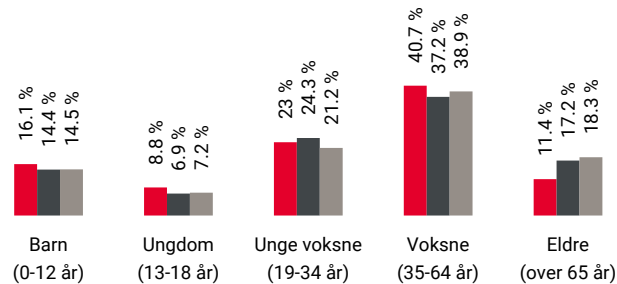
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjos haveby nord/Auglands...	1 549	645
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	16 min 1.4 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Åsane	8 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	18 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



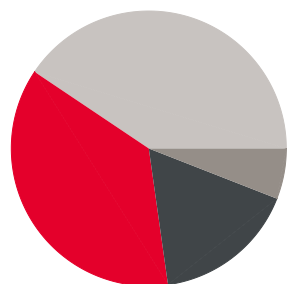
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Åsane borettslag balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Orelia balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Bear Cave Treningssenter	9 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	17 min	🚶

Boligmasse



37% enebolig
17% rekkehus
6% blokk
41% annet

«Barnehage, barneskole, ungdomskole og videregående skole i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til Vågsbygd senter og fin natur.»

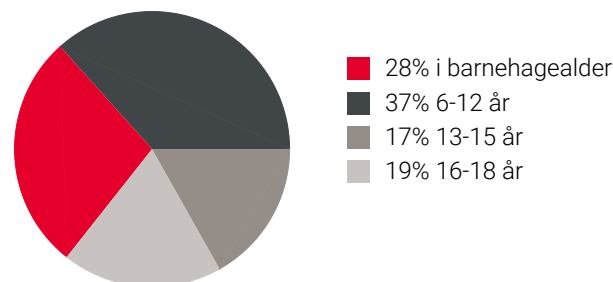
Sitat fra en lokalkjent

“

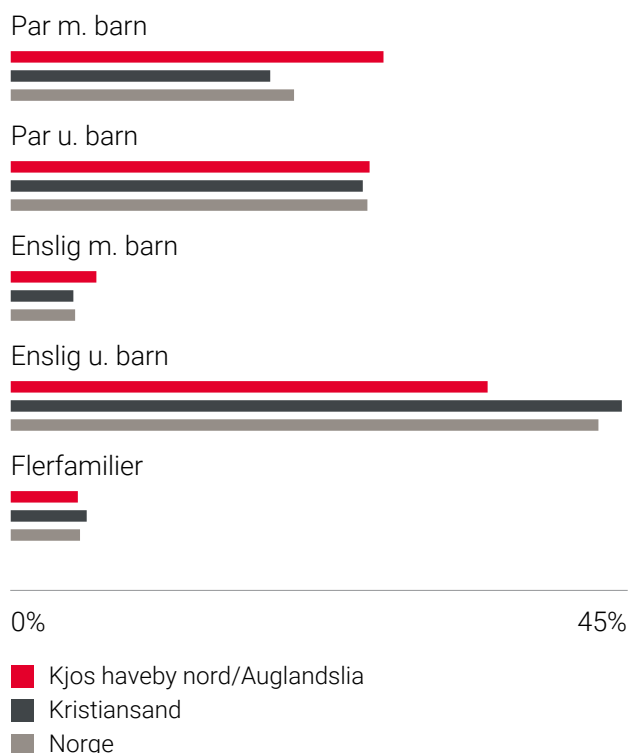
Varer/Tjenester

📦 AMFI Vågsbygd	16 min	🚶
🏪 Apotek 1 Vågsbygd	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

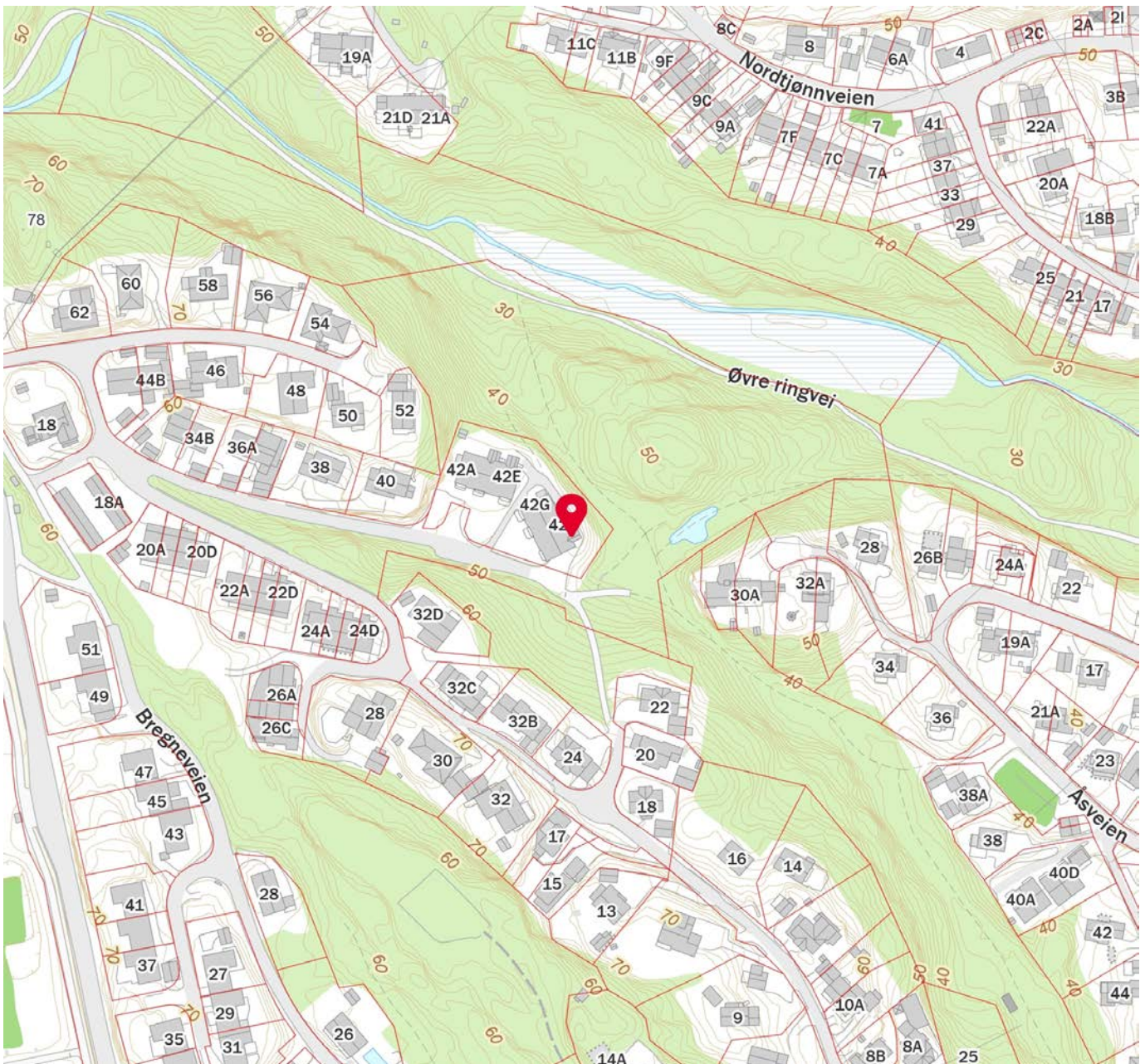
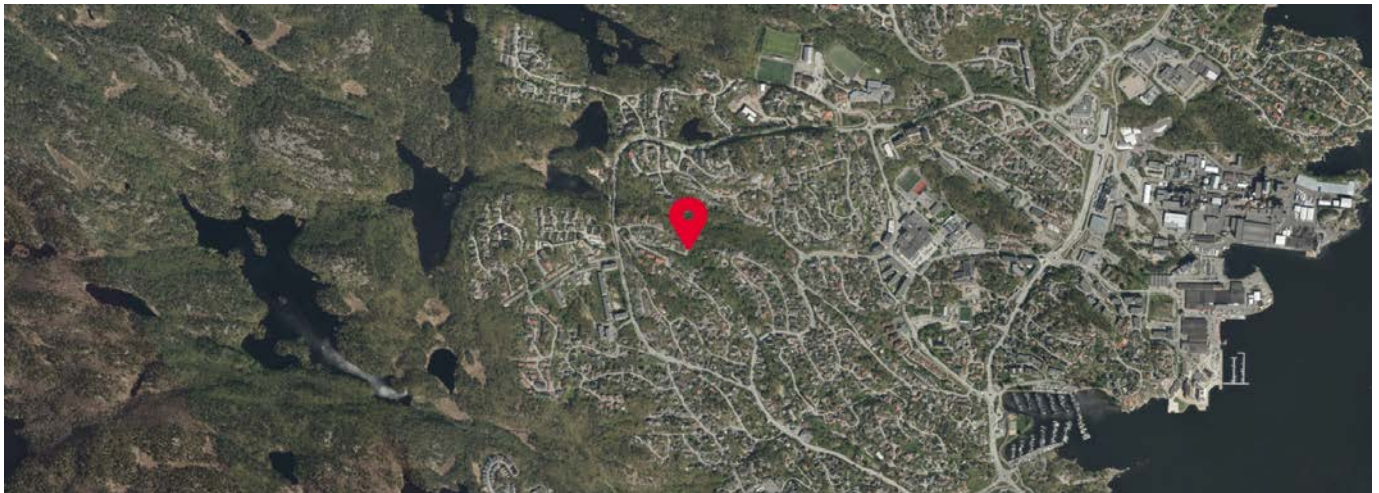


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre ringvei 42L
4620 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre