

# aktiv.





Faglig leder/ Eiendomsmegler

## Gaute Kverneland

**Mobil** 934 55 983

**E-post** gaute.kverneland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 146 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 936 100,-  
**Selger:** Erlend Abusdal

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 176/176 kvm  
**Tomtstr.:** 190 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 169  
Gnr. 44, bnr. 230  
**Oppdragsnr.:** 1411250143

# Solrikt enderekkehus i barnevennlige omgivelser på Lund! 5 soverom - Praktikantdel - 2

Velkommen til Tryms vei 14C! Fantastisk enderekkehus på en solrik tomt med hage og terrasse Boligen byr på spennende gjennomgående løsninger og består av 5 soverom, 2 bad, vaskerom, 2 kjøkken, rikelig med bodareal og garasjeplass. Det er kort vei til skole, barnehager, butikker og kollektivtilbud.

Verdt å merke seg:

- 5 Soverom
- Praktikantdel
- 2 Garasjeplasser
- Hage m/terrasse
- Nytt baderom
- Nytt kjøkken
- Balkong i 2. etasje
- Gode solforhold

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	68
Energiattest .....	107
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 176 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 176 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Gang, bod, vaskerom og innredet rom.

#### 1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Gang, toalettrom, kjøkken, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

#### 2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Gang, badrom, 3 soverom og innredet rom

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

17 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Takhøyde kjeller fra ca. 200-209cm. Ikke store nok vinduer iht. dagens krav om rømning og lysflater.

Redskapsbod er på ca. 22m<sup>2</sup>, ikke måleverdig høyde.

Disponibel garasje på ca. 26m<sup>2</sup> i rekke. Denne er ikke vurdert.

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

190 m<sup>2</sup>

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et svært populært boområde på Lund på Weissers Jorde. Solrikt og barnevennlig med umiddelbar nærhet til skoler (Oddermarka ungdomsskole og Lovisenlund barneskole), barnehager, Universitetet i Agder (Uia), Spicheren treningssenter, Oddernes kirke, KKG videregående skole, barnehager, butikker, Busmetro med hyppige avganger til sentrum, mm. Det er kort gangavstand til Jegersbergs flotte turterreng med lysløype og badevann, samt få minutter på sykkel til byen.

**Adkomst**

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**

M2 Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Ende rekkehus bygget 1964, påbygget senere tid. Meget populært område, innholdsrik attraktiv bolig. nabo til lekeplass, rolig og barnevennlig. Dagens eier har etablert en egen "praktikantdel" med nytt kjøkken og badrom, det meste overflater mm. Ellers varierende årgang, men endel eldre, som medfører merknader i rapport. Kledning bør undersøkes ytterligere og noe byttes, ellers må man selv vurdere moderniseringer av eldre overflater og bygningsdeler.

**Lovlighet:**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Innredet rom oppe i tilbyggsdel er ikke søkt bruksendret for varig opphold. Kjeller står ikke merket med bruk på tegninger, ikke søkt bruksendret for varig opphold. Kjøkken og bad praktikantdel er ikke på tegning, ikke søknadspliktig bruksendring men søknadsplikt tilkobling nytt vann/avløp. Selger sender inn en søknad på dette slik at nødvendig godkjenning er på plass før overtakelse.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

- 2021

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tr-service: Støping av nytt bad og godkjenning av membran Flekkerøy vvs: opplegg av rør og kobling bad. Aselektrisk: Godkjenning av el-anlegg Arbeid utført av: TR-service, Flekkerøy VVS og AS-elektrisk.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- På badet i praktikantdel.

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

- Spylte rør opp i gata i 2022.

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

- Ja, kun av faglært. Bygge opp nytt bad og kjøkken. Utført av Flekkerøy VVS.

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

- Ingen feil på den som jeg vet om, men pipen er meldt ikke i bruk.

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

- Sprekk i pussen usikkert om dette går videre inn i grunnmuren. - Grunnmur utbedret i 2021 så det burde ikke være noe problem. arbeid utført med grunnmur ligger ved.

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

- Ja, kun av faglært. Bygd en ny fordeling til praktikandel der hele el-anlegget er nytt i 2022. Ellers litt diverse småfeil som er utbedret i hoveddel. Arbeid utført av Tratec Teknikken.

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

- Sluttkontroll på arbeid i praktikantdel.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks til enua-lader. Lader må kjøpes i tillegg.

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

- Her utført arbeid i praktikant del selv. I samråd med faglært. Det utvendige som er gjort med tetting av bygg er utført av byggmester kleveland.

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

- Ja, kun av faglært. Bygmester kleveland: Tettet en lekkasje i prakant del og byttet da også kledningen på veggen med varmpumpe.

Byggmester Pettersen: Byttet terrasse og veranda. Byggmester Kleveland, byggmester Pettersen.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Praktikantdel.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ikke bygget, men tiltakene er ikke søknadspliktige.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Innhold**

2. etasje: Gang, 3 soverom, innredet rom og badrom.

1. etasje: Gang, toalettrom, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Underetasje: Gang, innredet stue, bod og vaskerom.

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 3: Avvik som krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon  
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Kjøkken > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.  
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Se vedlagt tilstandsrapport 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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Det ble i 2021 utbedret setningsskader i Trymsvei 14C.

- Plate på mark i kjeller under tilbygg i gavl av bolig måtte skjæres/meisles løs da eksisterende grunnmur var plassert oppå denne. Grunnmur/fundamentplate ble fjernet i front og rundt hjørne til dør. Grunnmur og fundamentplate ble fjernet på baksiden v/ trapp og rundt hjørne tom. vindu. Nytt bredt betongfundamend ble etablert under ny leca grunnmur. Tilbygget jekket opp og tilpasset eksisterende bolig slik at det ble tilnærmet riktig igjen.
- Ny påstøp i kjeller etter bortmeisling av gulv.
- Justert vinduer og montert ny kledning der denne var skadet etter fjerning av grunnmur.
- Etablert nye drenerør fra taknedløp i tilbygg til overvannskum i gavl.
- Betongstøp i felt mellom veikant og grunnmur iht. ønske fra byggherre.
- Hovedtilbygg i front av bolig (stue) ble løftet og jerndrager under ble ført ut til grunnmur
- Nytt glass i frontvindu tilbygg gavl.

### **Parkering**

Dobbel garasje samt. gateparkering.

### **Solforhold**

Selger opplyser om meget gode solforhold til ca. kl. 22.00 på sommertid.



### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og varmepumpe i stue.

### **Info strømforbruk**

Strømforbruket i 2024 var på ca. 19 700 kWh/16.500,- i følge selger.

### **Energikarakter**

F

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 790 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 784

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 2836,44,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 993 047

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 732 189

### **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 prosentandel 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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 44, bruksnummer 169 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 44, bruksnummer 230 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:

4204/44/169:

06.03.1984 - Dokumentnr: 3218 - Bestemmelse om veg

19.06.1964 - Dokumentnr: 3767 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:44 Bnr:105

01.01.2020 - Dokumentnr: 264855 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:44 Bnr:169

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.1964.

Selger har i senere tid etablert en utleiedel i 1. etasje av boligen. Det er fri adkomst til utleiedelen i 1. etasje. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Innredet rom oppe i tilbyggsdel er ikke søkt bruksendret for varig opphold. Kjeller står ikke merket med bruk på tegninger, ikke søkt bruksendret for varig opphold. Kjøkken og bad praktikantdel er ikke på tegning, ikke søknadspliktig bruksendring, men søknadsplikt tilkobling nytt vann/avløp.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.12.1964.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering av Tobienborg Stadfestet 14. 09 1956.

Plan og byggesaker i området:

Utbygging av Oddernes tun - et fantastisk tilskudd til nabolaget.

Det skal bygges 120 leiligheter i et bilfritt tun.

Byggesak: <https://www.arealplaner.no/4204/arealplaner/603>

### **Adgang til utleie**

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspiktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

### **Legalpant**

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**

5 790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

144 750 (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))

---

146 100 (Omkostninger totalt)

157 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 947 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 949 800 (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 146 100

#### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

### **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 rettshjelpsfor sikring 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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,-  
Oppgjørshonorar kr 9 990 ,-  
Visninger kr 1 900, -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 000,-. Utleggene omfatter. Dersom handel ikke kommer i stand.

Alle beløp er inkl. mva.

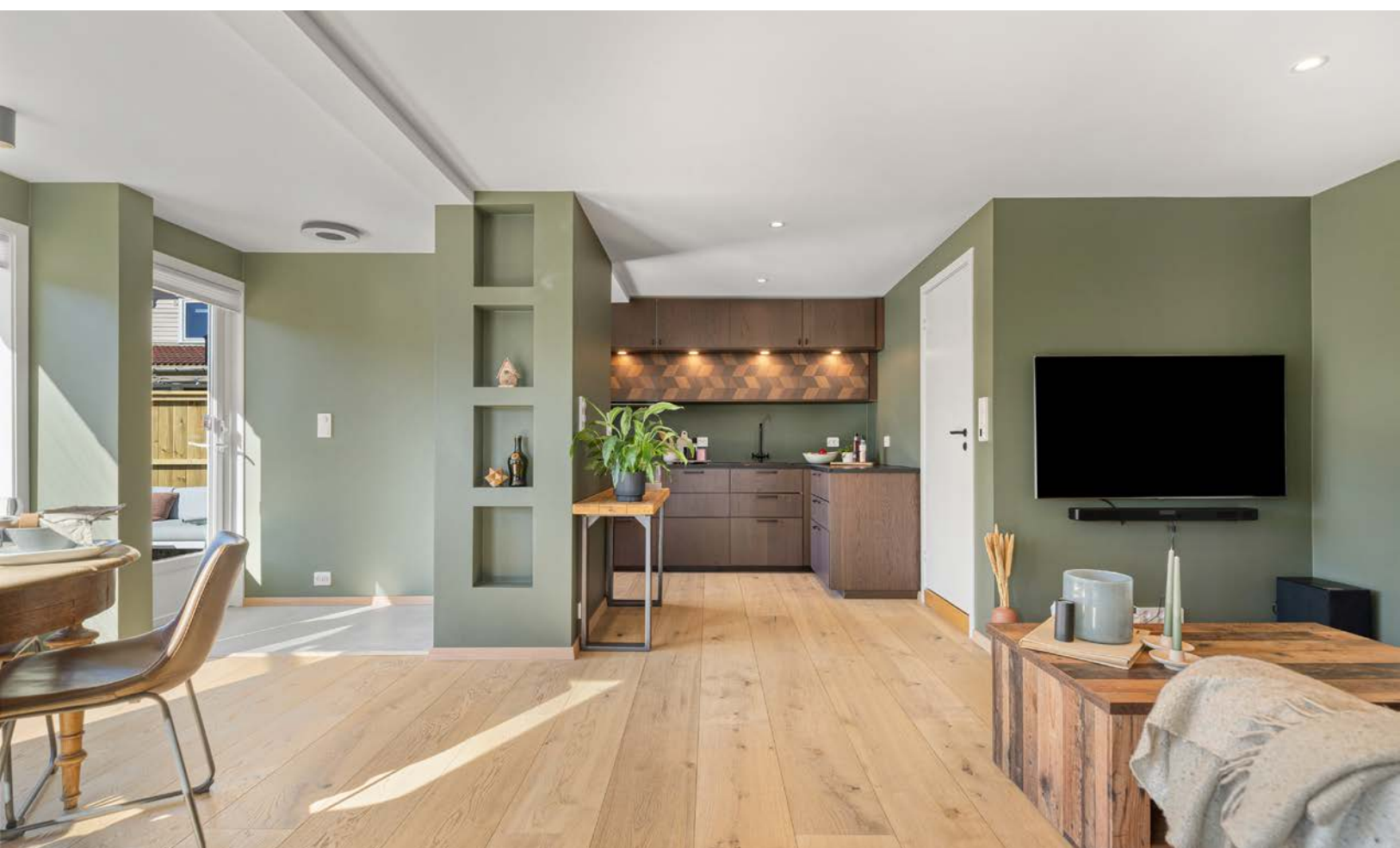
### **Oppdragsansvarlig**

Gaute Kverneland  
Faglig leder/ Eiendomsmegler  
gaute.kverneland@aktiv.no  
Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B  
4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983

**Salgsoppgavedato**  
21.03.2025







































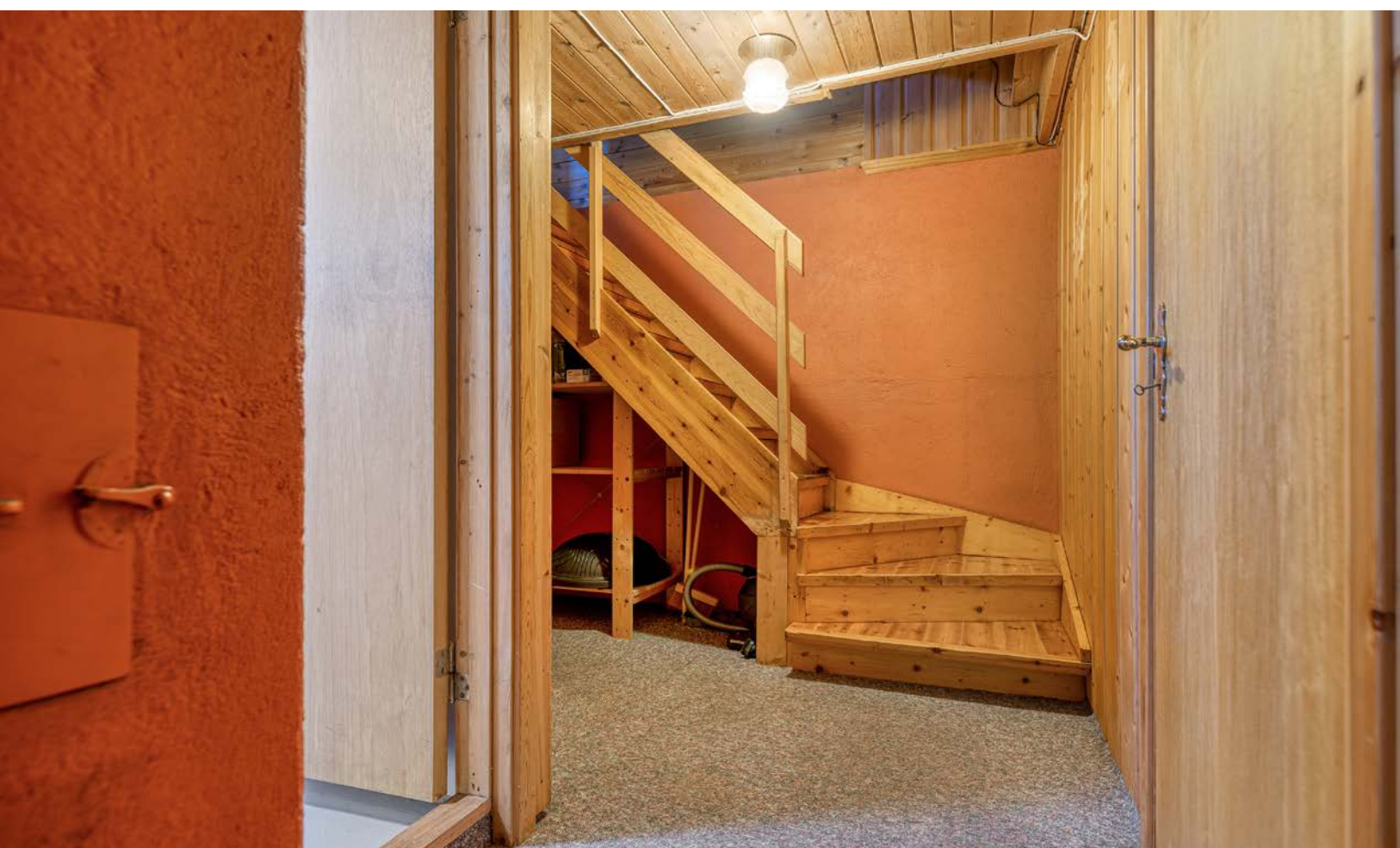


























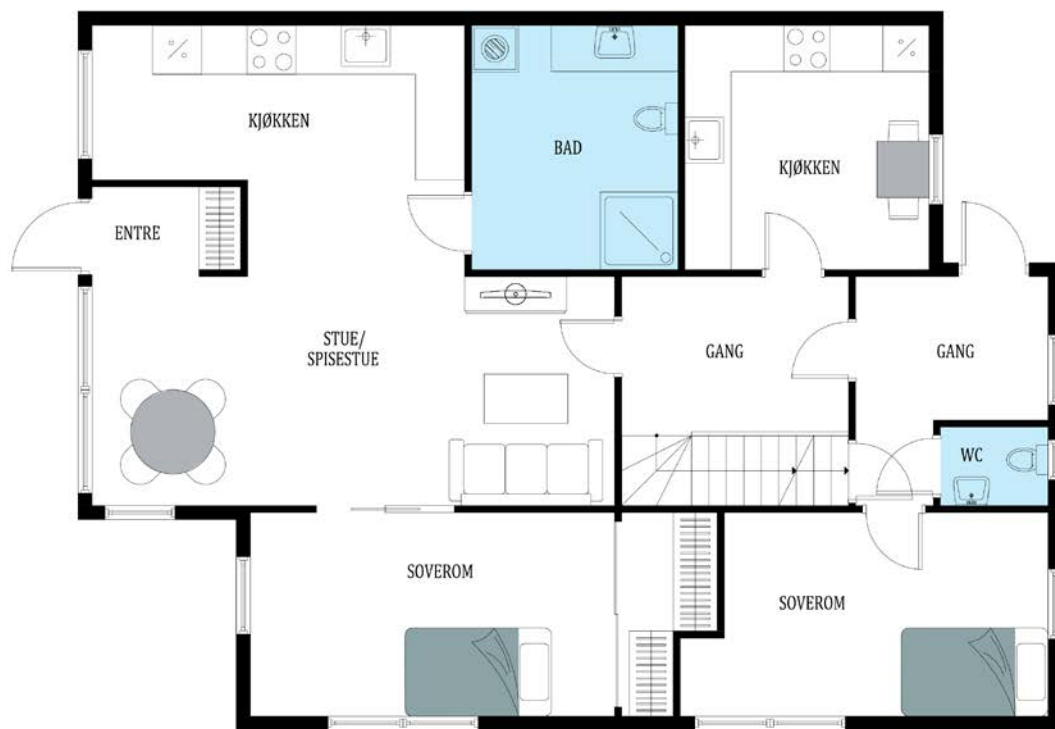












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

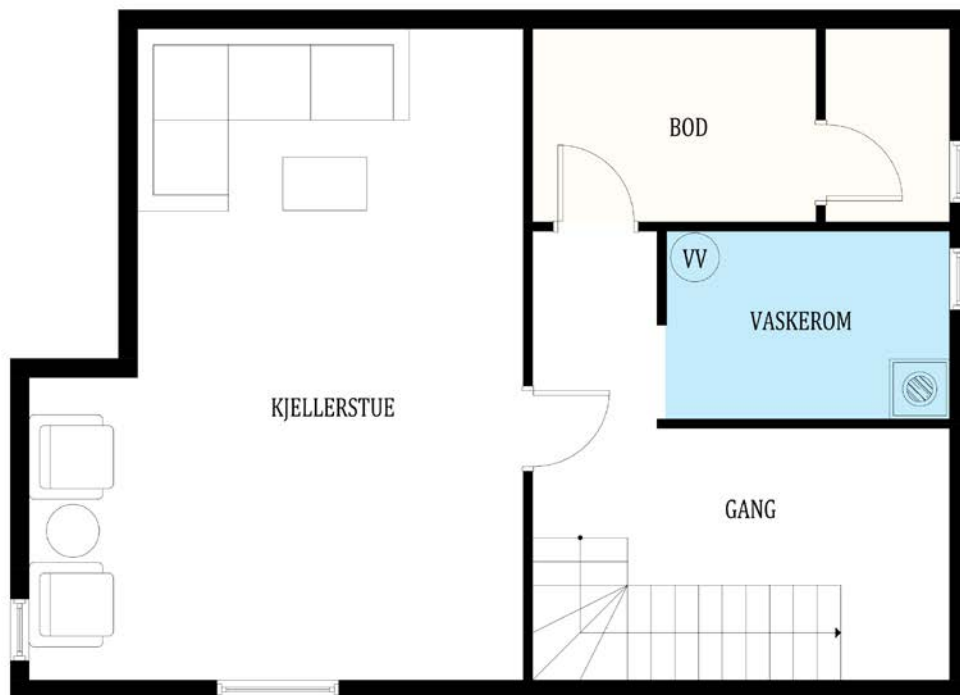
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Tryms vei 14 C, 4631 KRISTIANSAND S

📄 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 44, bnr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 176 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 13333-4172

Referansenummer: UL4498

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

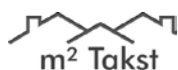
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



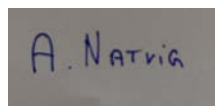
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



### Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Ende rekkehus bygget 1964, påbygget senere tid. Meget populært område, innholdsrik attraktiv bolig. nabo til lekeplass, rolig og barnevennlig.

Dagens eier har etablert en egen "praktikantdel" med nytt kjøkken og badrom, det meste overflater mm. Ellers varierende årgang, men endel eldre, som medfører merknader i rapport. Kledning bør undersøkes ytterligere og noe byttes, ellers må man selv vurdere moderniseringer av eldre overflater og bygningsdeler.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: [post@m2takst.no](mailto:post@m2takst.no).

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

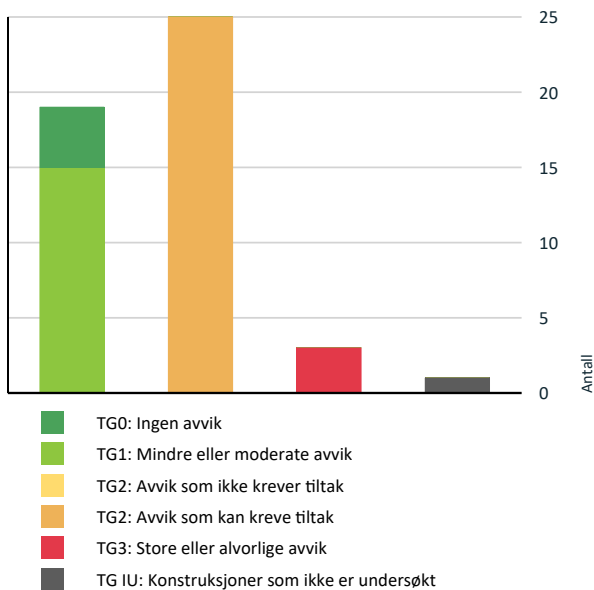
[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredet rom oppe i tilbyggsdel er ikke søkt bruksendret for varig opphold. Kjeller står ikke merket med bruk på tegninger, ikke søkt bruksendret for varig opphold. Kjøkken og bad praktikantdel er ikke på tegning, ikke søknadspliktig bruksendring men søknadspliktig tilkobling nytt vann/avløp.

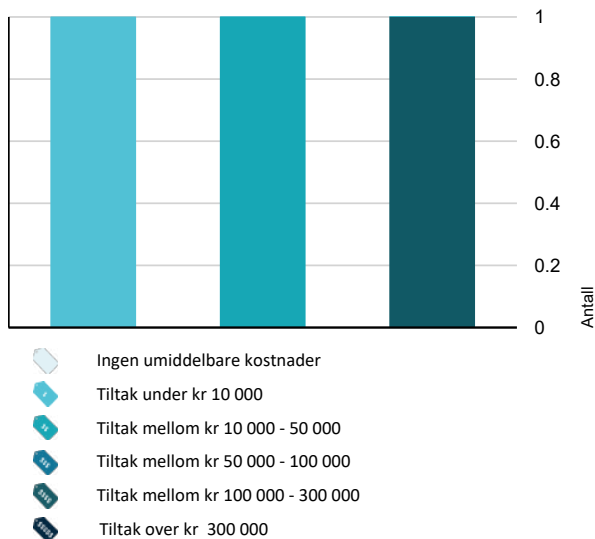
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstllitasje.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1964

### Kommentar

Ref eiendomsverdi

### Anvendelse

Eiers bolig

### Tilbygg / modernisering

1985

Tilbygg

Tilbygg endevegg med 2 soverom.



### TG 2 Nedløp og beslag

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål og plast Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre. Noe av det beslått som er god løsning da det forlenger levetid.

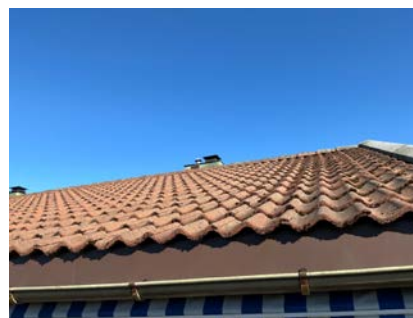
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ytterligere vurdere plastrenner, de lekker ofte i skjøt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Ingen snøfanger.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tekteking av undertak er ukjent. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekteking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekteking, dette er ikke utført.

Yttertekteking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater, men stedvis eldre fuktskjolder loft.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og evt tilgjengelige deler av loft dersom dette finnes.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

På hoveddelen er det takteking som trolig er fra rundt 12 ca, ifølge eier. På tilbyggsdel er det eldre takteking, derav Tg2.

Noe eldre fuktskjolder på loft i eldre del, mot gave/vindski, oppsyn.

#### Konsekvens/tiltak

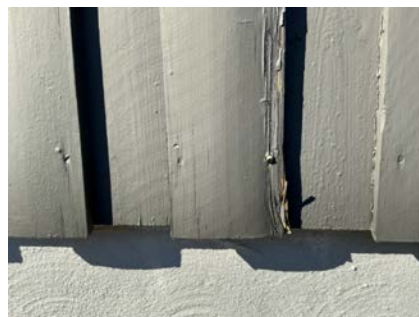
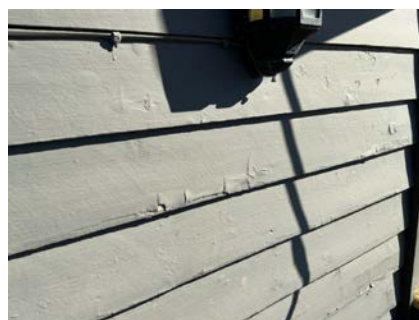
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



# Tilstandsrapport



Eldre plastrenne i front



## Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Kledning er eldre årgang hovedsaklig men noen bord er byttet her og der felter. Det er stedvis malingflass, stedvis oppsprekning av treverk pga sol mm. Også stedvis råtepunkter som krever utskiftning, derav tg3. I første omgang vurderes og bytte dårlige bord, før man vurderer hele vegger på sikt.

Ved fremtidig utskiftning så bør kledning lektes ut/luftes bedre, samt bygges opp ihht dagens krav med vindtetting mm. Etterisolering anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering og bytte deler av kledning med dårlige bord.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Takkonstruksjon/Loft

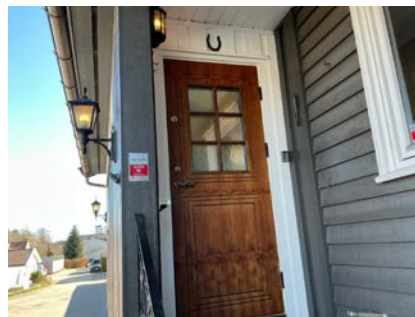
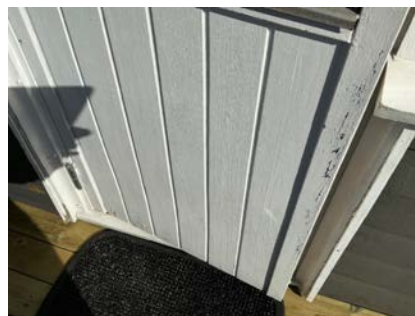
*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Trekonstruksjon, saltak. Det er hovedsakelig OK lufting ned mot gesims, ikke observert åpenbare avvik som større kondensmerker liknende.

På tilbyggsdel en er det ikke mulig å kontrollere oppbygging konstruksjon da skrå himling er kledd igjen. TgIU.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass hovedsakelig. Enkelte med eldre.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppe er det eldre vinduer. Nede er det et nytt vindu i soverom ved stue, og et i gang fra 05, ellers eldre. Eldre vinduer kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering eldre vinduer påregnes.

## ! TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- bvaloomngdør oppe, tredør med isolerglass. Trolig fra 80 tallet. Normal funksjon utfra alder.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2009. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass, noe eldre. Normal funksjon.
- eldre men funksjonell kjellerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe alder og værslitasje på balkongdør oppe. På eldre dører kan det oppleves trekk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn eldre dører spesielt.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Nye terrassebord oppe og nygget nede.

### Vurdering av avvik:

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

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Gjelder oppe.

Ukjent alder, trolig eldre takteking under terrasse oppe. Oppsyn utfra alder.

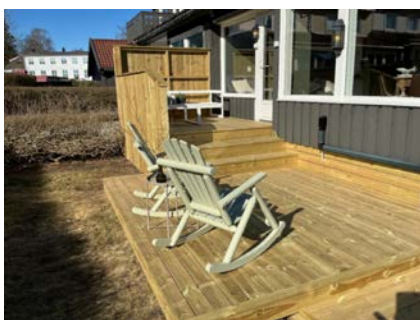
### Konsekvens/tiltak

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

Normalt oppsyn og vedlikehold.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Murt trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Kun håndløper en side.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Anbefales håndløper begge sider.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Overflater fremstår hovedsakelig med normal bruks og aldersslitasje, og merker fra tidens tann.

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

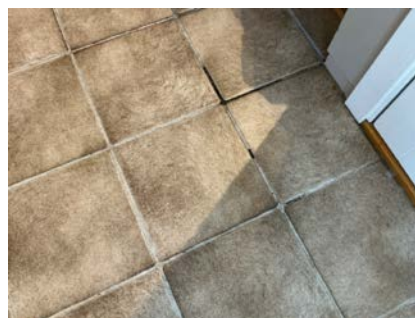
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulrom under fliser i gangen som vil si at de har sluppet litt i flislim, kan utvikle seg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Vedlikehold/modernisering må vurderes av kjøper.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

### 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.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Oppe er det målt ca 20mm på 2 meters avstand. Området er kjent for noe sig, så nivåforskjellene ansees normale.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

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

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

#### Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:  
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Ingen vedovn montert.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

#### Vurdering av avvik:

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

Pipen er meldt ikke i bruk ifølge eier, må evt undersøkes ytterligere om vedovn ønskes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak, pipe er ikke i bruk i dag.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Det er utført fuktmåling og observasjon fra vaskerom, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Boligens kjeller ligger hovedsaklig under påbygg som medfører at det er lite overvann ned mot grunnmuren. Dette reduserer fuktpåkjenningen og risiko for avvik, men kan ikke utelukkes.

Normalt oppsyn og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Det er utført fuktmåling og observasjon fra vaskerom, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

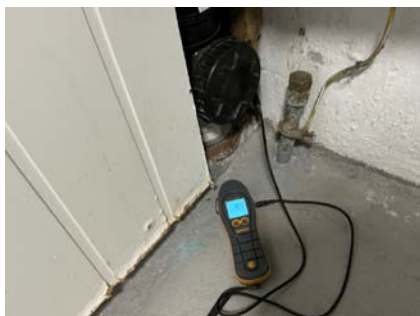
Boligens kjeller ligger hovedsaklig under påbygg som medfører at det er lite overvann ned mot grunnmuren. Dette reduserer fuktpåkjenningen og risiko for avvik, men kan ikke utelukkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

### Vurdering av avvik:

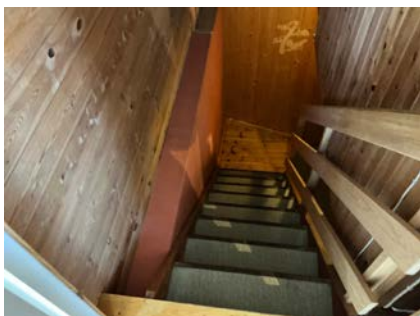
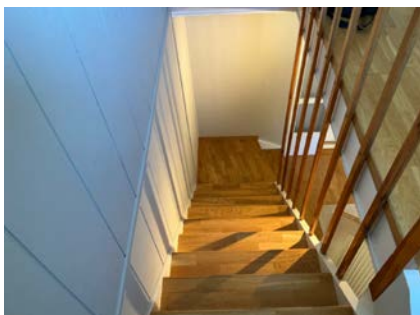
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper en side øvre del, men spiler for gripeflate en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



## TG 1 Innvendige dører

Tre/lettører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsaklig normalt utfra alder, mindre justeringer kan forekomme.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt mur og panelplater. Trepanel tak.

### Vurdering av avvik:

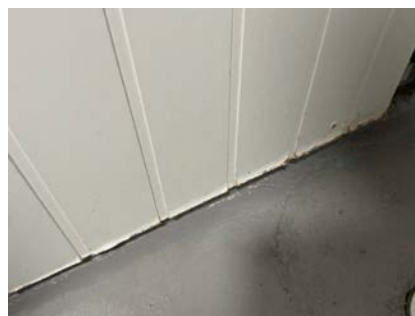
- Det er avvik:

Noe fuktsvelling nederst på vegg plater. Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Malt murgulv. Det er noe lokal fall mot sluk og i tillegg murt oppkant, OK løsning i vaskerom.

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Malt murgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen membranløsning lik dagens standard, men malt murgulv, fungerer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Lufteventil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført det der et fuktsvelling på veggplater og påforet vegg, ikke tegn til avvik.



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj. Nedsenket dusjsone og noe lokalt fall ellers. Kan med fordel fuges tett overgang flis og dørsvill slik at mest mulig tett.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

Utført som egeninnsats, mindre synlig på noe fug etc.

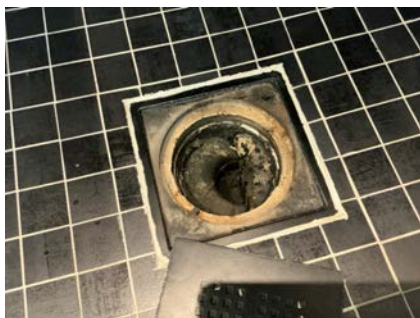


## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det er fremlagt faktura som dokumentasjon kontroll membranløsning.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drencspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sistene om riktig bygget i innboksing.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon anses tilfredsstillende.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

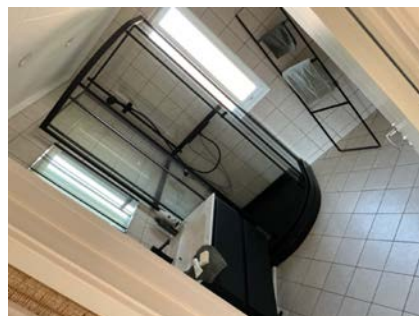
Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkken.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## 2 ETASJE > BAD

### Generell



## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot sluk men høydeforskjell topp flis ved dør og sluk rist er ikke stor nok, marginalt for lite.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre støpejernsluk og ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Rommet fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett renovere til nyere sluk og bedre løsninger, så må dette vurderes om rasjonelt økonomisk utfra at det fungerer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, nyere kabinett og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.



Knekt rundt trykk knapp, funksjonell.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

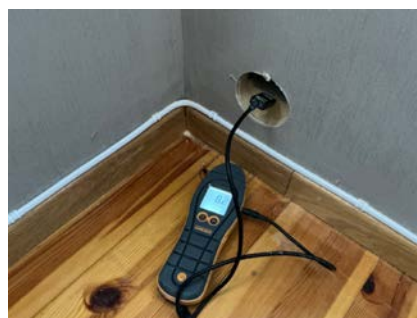
## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

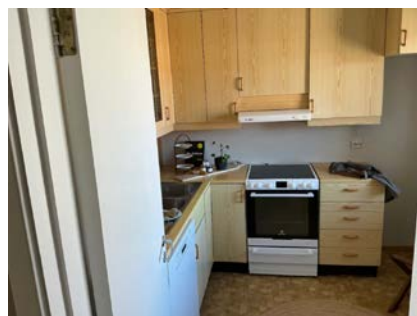
- Det er avvik:

Noe bruksmerker. Noe skjevhet i front hjørneskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, evt modernisering må vurderes av kjøper.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning av nyere årgang med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/frys, stekeovn, mikroovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Flise på gulv. Malt tapet er vegger. Badeornnsvaks og wc, Funksjon OK.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

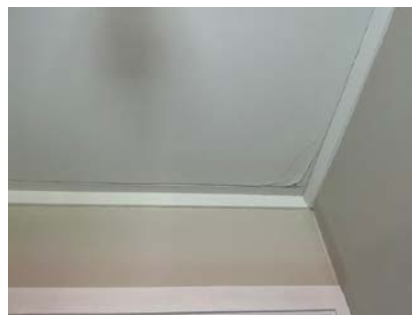
Sprekk i fliser, litt oppsprekking i tak. Ingen lufting i rommet, tg3 ihht NorskStandard.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting anbefales, ventil gir Tg2 og vifte Tg1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller. Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det meste fremstår noe nyere, men det er også eldre deler av støpejern, Tg2.

## Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

## TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra 2020 men montert 22 ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere service med sjekk av gass mm.



Varmekabler

Gang og bad 1 etasje.

Bad 2 etasje.

Ikke vurdert eller funksjonstestet ellers.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2022 og 2005. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



## TG 1 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.*

Automatsikringer i gangen.

### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

## Noe modernisering utført.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Egeninnsats av faglært men kontrollert og utstedt dokumentasjon på alt ifølge eier.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det foreligger dokumentasjon på nyere arbeid, men ingen kjent historikk. Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ukjent alder, kan med fordel tas på en service.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere. Noe sig området historisk.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

## TG 2 Fuksikring og drenering



# Tilstandsrapport

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

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller dreneledninger på eldre del, kun mindre del av påbyggsdelen.

### Vurdering av avvik:

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

Dog er det meste av boligen påbygget noe som gir mindre fukt påkjenning mot grunnmurer direkte fordi påbygg ligger utenfor boligens opprinnelige kjeller.

Litt kapilørsug som medfører fukt oppsug unnenfra, kan medføre bla malingflass.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn.



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis sprekker i grunnmur og betonggulv. Eier opplyste at boligen er jekket noe fra tidligere for å rette opp i skjevheter. Området er kjent for sig.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## ! TG 1U Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

# 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	42			42	
1 etasje	82			82	17
2 etasje	52			52	6
<b>SUM</b>	<b>176</b>				<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Vaskerom, Gang/trapperom, Innredet som stue		
1 etasje	Gang, Toalettrom, Trapperom, Soverom, Kjøkken, Gang/trapperom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 2		
2 etasje	Innredet rom, Soverom, Soverom, Soverom, Gang/trapp, Bad		

### Kommentar

Garasje 26 kvm i felles rekke, ikke vurdert. Utv redskapsbod er 22 kvm, ikke måleverdig høyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Innredet rom oppe i tilbyggsdel er ikke søkt bruksendret for varig opphold.

Kjeller står ikke merket med bruk på tegninger, ikke søkt bruksendret for varig opphold.

Kjøkken og bad praktiskandel er ikke på tegning, ikke søknadspliktig bruksendring men søknadspliktig tilkobling nytt vann/avløp.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde kjeller fra ca 200-209cm. Ikke store nok vinduer iht dagens krav rømning og lysflater.



## 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)
Rekkehus	169	7

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Erlend Abusdal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	44	169		0	190 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tryms vei 14 C

### Hjemmelshaver

Abusdal Erlend

## Siste hjemmelovergang

### År

2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	21.03.2025	

# 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 befaringsstidspunktet 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/UL4498>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250143	
<b>Selger 1 navn</b>	
Erlend Abusdal	
<b>Gateadresse</b>	
Tryms vei 14C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSAND S	4631
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9801685

Document reference: 1411250143

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EA

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tr-service: Støping av nytt bad og godkjenning av membran Flekkerøy vvs: opplegg av rør og kobling bad. As-elektrisk: Godkjenning av el-anlegg
Arbeid utført av	Tr-service, Flekkerøy vvs og as-elektrisk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	På badet i praktikantdel
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Spylte opp rør i gata 2022
-------------	----------------------------

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygge opp nytt bad og kjøkken. Utført av Flekkerøy vvs
Arbeid utført av	Flekkerøy vvs

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

Beskrivelse	ingen feil på den som jeg vet om, men pipen er meldt ikke i bruk.
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Sprekk i pussen usikkert om dette går videre inn i grunnmuren. - Grunnmur utbedret i 2021 så det burde ikke være noe problem. arbeid utført med grunnmur ligger ved.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd en ny fordeling til praktikantdel der hele el-anlegget er nytt i 2022. Ellers litt diverse småfeil som er utbedret i hoveddel.
Arbeid utført av	tratec teknikken

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Sluttkontroll på arbeid i praktikant del.
-------------	---



13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse Ladeboks til enua-lader. Lader må kjøpes i tillegg

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

Beskrivelse Her utført arbeid i praktikant del selv. I samråd med faglært. Det utvendige som er gjort med tetting av bygg er utført av byggmester kleveland.

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 Byggmester kleveland: Tettet en lekkasje i prakant del og byttet da også kledningen på veggen med varmpumpe. Byggmester Pettersen: Byttet terrasse og veranda

Arbeid utført av Byggmester kleveland, byggmester Pettersen

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

Nei  Ja

Beskrivelse Praktikantdel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse Ikke byggemeldt, men tiltakene er ikke søknadspliktige.

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

#### Dokumenter

[1Risikovurdering\\_og\\_sluttkontroll\\_av\\_oppdrag\\_med\\_lav\\_risiko\\_\(SERVICE\).pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[Faktura 100858.pdf](#)

[Faktura 100873.pdf](#)

[Faktura nr. 19613 fra Flekkerøy VVS AS.pdf](#)

[Faktura nr. 20014 fra Flekkerøy VVS AS.pdf](#)

[Invoice.pdf](#)

[Generated-2025-03-16.pdf](#)

[131-21-0017\\_Tryms vei 14C\\_Vedlegg Salgsoppgave \(flyttet\).pdf](#)

## Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Abusdal	b2c0a1f35f5057831479551b 65c40c0c9581fb84	16.03.2025 13:09:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250143

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>





Kristiansand  
kommune

ABUSDAL ERLEND  
TRYMS VEI 14C  
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 44/169/0/0/1 - TRYMS VEI 14 C  
Eier ABUSDAL ERLEND

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500762208

Kundenr. 4064797

Fakturadato 28.02.2024

**Forfallsdato 20.03.2024**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 3946,00**

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	127	m2	8,90	1	010124	310324	282,58	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	127	m2	19,58	1	010124	310324	621,67	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	0,333	stk	3000,00	1	010124	310324	249,75	25%
EIENDOMSSKATT	2542400	kr	2,07	1	010124	310324	1315,50	
			<b>Netto</b>				<b>3420,50</b>	
			<b>MVA</b>				<b>526,26</b>	
			<b>Øreavrunding</b>				<b>-0,76</b>	
			<b>Belastes avtalegiro</b>				<b>3946,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 2105,00, MVA: 526,26

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

ABUSDAL ERLEND  
TRYMS VEI 14C  
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 44/169/0/0/1 - TRYMS VEI 14 C  
Eier ABUSDAL ERLEND

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500810920

Kundenr. 4064797

Fakturadato 29.04.2024

**Forfallsdato 21.05.2024**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 3946,00**

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		127 m2	8,90	1	010424	300624	282,58	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		1 stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		127 m2	19,58	1	010424	300624	621,67	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET		0,333 stk	3000,00	1	010424	300624	249,75	25%
EIENDOMSSKATT		2542400 kr	2,07	1	010424	300624	1315,50	
			<b>Netto</b>				<b>3420,50</b>	
			<b>MVA</b>				<b>526,26</b>	
			<b>Øreavrunding</b>				<b>-0,76</b>	
			<b>Belastes avtalegiro</b>				<b>3946,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 2105,00, MVA: 526,26

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

ABUSDAL ERLEND  
TRYMS VEI 14C  
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 44/169/0/0/1 - TRYMS VEI 14 C  
Eier ABUSDAL ERLEND

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500859609

Kundenr. 4064797

Fakturadato 02.08.2024

**Forfallsdato 20.08.2024**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 3946,00**

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		127 m2	8,90	1	010724	300924	282,58	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		1 stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		127 m2	19,58	1	010724	300924	621,67	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET		0,333 stk	3000,00	1	010724	300924	249,75	25%
EIENDOMSSKATT		2542400 kr	2,07	1	010724	300924	1315,50	
			<b>Netto</b>				<b>3420,50</b>	
			<b>MVA</b>				<b>526,26</b>	
			<b>Øreavrunding</b>				<b>-0,76</b>	
			<b>Belastes avtalegiro</b>				<b>3946,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 2105,00, MVA: 526,26

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75

Vann/avløpsgebyr, se [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22





Kristiansand  
kommune

ABUSDAL ERLEND  
TRYMS VEI 14C  
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 44/169/0/0/1 - TRYMS VEI 14 C  
Eier ABUSDAL ERLEND

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500908352

Kundenr. 4064797  
Fakturadato 24.10.2024

**Forfallsdato 20.11.2024**  
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 3946,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	94,19	1/1	011024-311024		94,19	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	94,19	1/1	011124-301124		94,19	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	94,19	1/1	011224-311224		94,19	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	207,22	1/1	011024-311024		207,22	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	207,22	1/1	011124-301124		207,22	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	207,22	1/1	011224-311224		207,22	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	83,25	1/1	011024-311024		83,25	25%

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

ABUSDAL ERLEND  
TRYMS VEI 14C  
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 44/169/0/0/1 - TRYMS VEI 14 C  
Eier ABUSDAL ERLEND

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500908352

Kundenr. 4064797

Fakturadato 24.10.2024

**Forfallsdato 20.11.2024**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 3946,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1 SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00 stk	83,25	1/1 011124-301124	83,25	25%
1 SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00 stk	83,25	1/1 011224-311224	83,25	25%
1 EIENDOMSSKATT	2542400,00 kr	2,07	1/1 011024-311224	1315,50	
		<b>Netto</b>		<b>3420,48</b>	
		<b>MVA</b>		<b>526,26</b>	
		<b>Øreavrundning</b>		<b>-0,74</b>	
		<b>Belastes avtalegiro</b>		<b>3946,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 2104,98, MVA: 526,26

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

## Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

### Eiendom: 4204.44.169.0.0 / 1 (Tryms Vei 14 C)

<b>Avtale nr.</b>	260936	<b>Avtaletype</b>	Privateiendom
<b>Eiendom</b>	Tryms Vei 14 C	<b>Eiendomstype</b>	
<b>Bruksnavn</b>		<b>Eiendomsforhold</b>	
<b>Gårds- og bruksnr.</b>	4204.44.169.0.0	<b>Tinglyst</b>	03.06.2021
<b>Delnummer</b>	1	<b>Utgår</b>	

<b>Internkunde</b>		<b>Ressurs</b>	
<b>Betalingsform</b>	Giro	<b>Eierskiftenummer</b>	1

<b>Kunde navn</b>	Abusdal Erlend	<b>Eier navn</b>	Abusdal Erlend
<b>Adresse</b>	Tryms Vei 14C	<b>Adresse</b>	Tryms Vei 14C
<b>Postnr/sted</b>	4631 KRISTIANSAND S	<b>Postnr/sted</b>	4631 KRISTIANSAND S
<b>Land</b>	NORGE	<b>Land</b>	NORGE

#### Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Fastavgift avregning 240l	0	309,00	247,20	61,80	309,00
Papir og papp 240 liter	0	370,92	296,72	74,20	370,92
<b>Totalt</b>		<b>2 269,12</b>	<b>2 269,12</b>	<b>567,32</b>	<b>2 836,44</b>

#### 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**



Oddernes Bygningsråd

## FERDIGATTEST

Attest-L-nr. 2122

J. nr. 368/64

Herved bevitnes at det for

Johann Weisser & sønner  
anmeldte bygningsarbeide på g.nr. 44 b. nr. 169 Oddernes  
Trymsveg 14c

er lovmedholdig utført.

nemlig: Rekkehusleilighet med 2 etg. + kjeller  
Bygget er utført etter godkjennede  
tegninger og anmeldelse

Ansvarshavende bygmester: Gudmund Haukom

Oddernes den 11-12 19 64

T. Bangstøl  
Bygningskontrollør

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

55/64

J.nr. 47/64

## Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,  
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Oddernes

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. \_\_\_\_\_

Trymsvei gate nr. 14 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:<sup>1)</sup> Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Rokkehus

Arbeidets art:<sup>1)</sup> Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider \_\_\_\_\_

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet<sup>2)</sup> 21 000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....	430	m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....		m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	150	m <sup>2</sup>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>3)</sup> .....	300	m <sup>2</sup>

<sup>1)</sup> Stryk under det som passer.

<sup>2)</sup> Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

<sup>3)</sup> Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.



- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:  
Tomteplan 1: 500, planer, snitt og fasader 1:50, 4 blad.
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering.  
(Se dept. forskrifter kap. 2-4.)  
Grunnundersøkelser foretatt. Fundamentering på armert plate på sandpute, anmeldes av ing. Lindboe.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: 2 røder i mufferskr, rindt fundament, overvannsledning, kloakk og vannledning for hånden i veg.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:  
Huset frittliggende etter regulering. Samme høyde, takvinkel og takform som nabohus.
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:  
Skillevegger mellom leilighetene etter innsendt detalitegnning.
- § 132, passus 3. Naboforhold:  
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)  
Huset frittliggende. Oppføres i overensstemmelse med regulering og vedtekter. Nabohus samme eier.
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:  
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- 
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
Huset ligger til ferdig opparbeidet vei. Stikkvei legges frem til innganger.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)  
Garasjer etter planene anmeldes særskilt.
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:  
-----
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:  
-----
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.)  
-----
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:  
-----

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

-----

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
9.5 m. minste avstand. Rekkehus med felles skillevegger etter detalj-  
tegning.

Fundamenter i betong. Kjeller-  
Byggematerialets art og veggens konstruksjon: vegger 25 cm. betong med 5 cm.  
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) treullplater til innerside satt i  
forskaling. Yttervegger 4" bindtverk, utvendig to lag forhudningspapp,  
1/2" utlektning og 7/8" vestlandskledning. 10 cm. glava elastiske matter  
mellom stolpene, diffutett papp og 13 mm. sponplater til innerside. Kjell-  
lervegger under terreng slammes og smøres med GUDRONG. To lag asfaltpapp  
Isolasjon D- kval. på topp av murkroner.  
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1,  
22 § 4 og 30 § 3.)

10 cm. mineralullfilt i stubbegulv, vegger og loftsgulv.

§ 87. Taktekning:  
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

2" x 6" sperretak, 1" pløyde takbord, asfaltpapp D- kval., dobbelt  
lektning og krumme teglstein med mønepanner.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: Trapper i tre. Trapp til  
(Se dept. forskrifter kap. 21 jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)  
soverom og kjeller i tre, bredde 80 cm., opptrinn 18.6 cm., inntrinn  
24 cm., kjellertrapp 19.6/21.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: Skorstein i tegl  
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.) med 9" x 9" røkløp, feieluker i  
kjeller og på loft. Forskriftsmessig avtrekk til pipe fra vaskerom i  
kjeller - kjøkken 1.etg., bad og entre i 2.etasje.

§§ 104, 105, 106 Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:  
og 11% kjeller 2.10 m., 1.etg. 2.40 m., 2.etg. 2.35 m., alle rom over  
6 m<sup>2</sup>, lysflate over 1/10 av golv.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:  
Vaskerom, tørkerom og boder for mat og brensel i kjeller.

§ 109. Klosetter:  
Klosett bygget inn på baderom samt eget klosett i kjeller. 1/4" avløp  
til felles toroms septiktank, ventilert over tak.

§ 148. Innhegning:  
Etter hageplanen.

Ytterligere opplysninger:

-----



Gjeldende servitutter:

Kristiansand S den 22. januar 19 64

*Olav Sandraf*  
anmelder.

*Johan Weisser & Sønner*  
byggherre.

Adresse: .....

Adresse: .....

.....  
ansvarshavende.

Adresse: .....

Jnr. 55/64  
PU/rh

Nærværende anmeldelse av 22/1 1964 fra ark. Søndrol for Joh. Weisser & Sønner ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 6. ds.. Det ble fattet følgende vedtak:

"Det anmeldte rekkehus på Trymsveg 14 godkjennes. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes. Forøvrig viser en til tidligere vedtak i bygningsrådet angående bebyggelsen på Tobianborg."

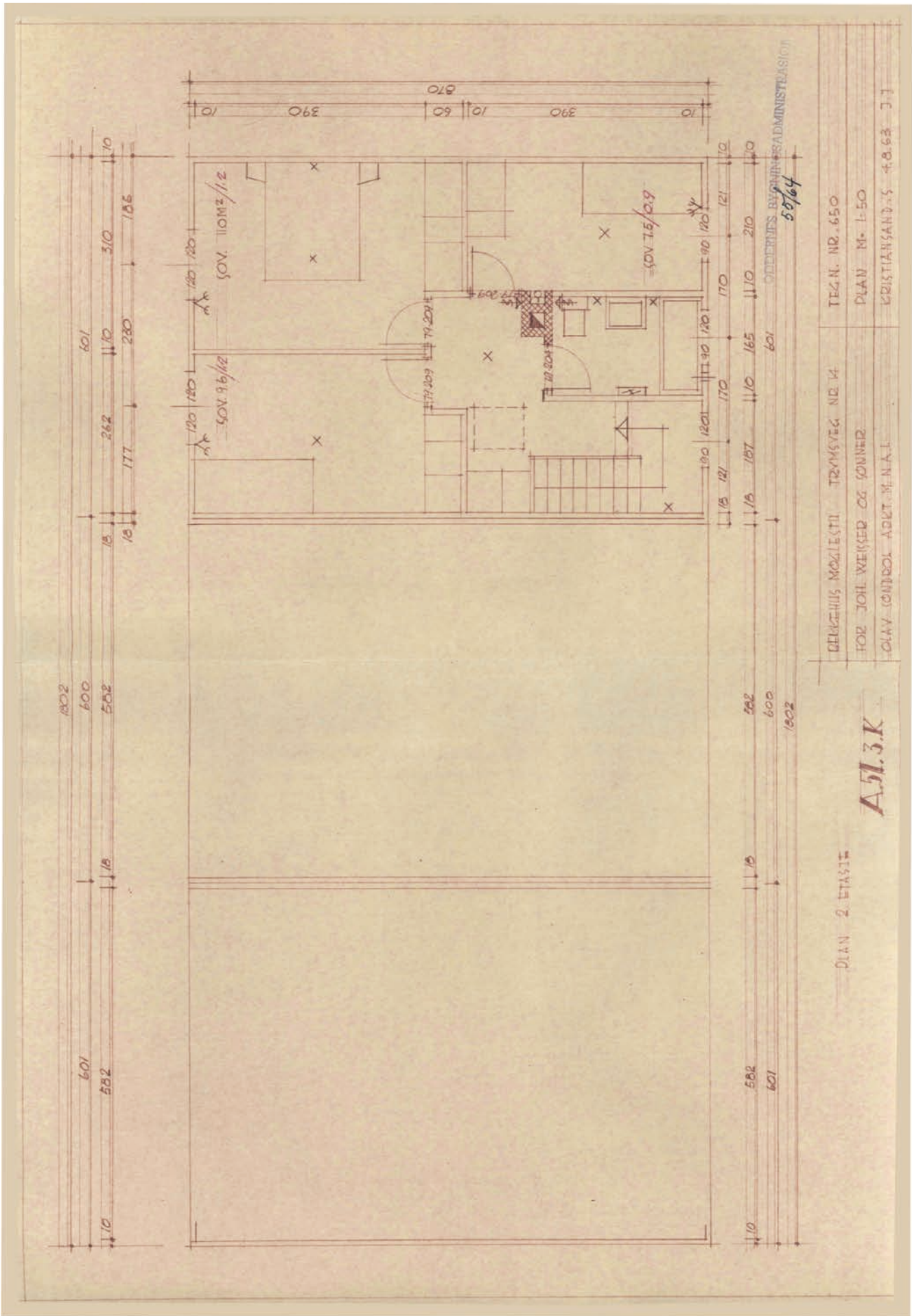
Oddernes bygningsvesen, den 11. februar 1964.

*Olaf Hartvoll*

Olaf Hartvoll

*P. Ulstrup*  
P. Ulstrup

Gjenpart: ark. O. Søndrol.



DEN KONGELIGE TEKNISKE HOJSKOLEN  
 FOR BØJL VÆRKER OG SØNER  
 OLAV CONTROL ABT. M. N. A. I.

TEKN. NR. 650  
 PLAN N. 1-50  
 KRISTIANSHAVNS - 48.53 J. J.

**A51.3K**

PLAN 2. ETAGE









Kari og Helge Hansen  
Trymsvei 14 A  
4600 KRISTIANSAND S.

1057/79 EP/rh 3.september 1979

TRYMSVEI 14 A - TILBYGG

Bygningssjefen godkjenner tilbygg som anmeldt 21.august 1978 på følgende vilkår:

Utførelsen må være lik den på nr. 14 B og C.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 120.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 36301..

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

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

\_\_\_\_\_  
Espen Pedersen

vedlegg



Ark. Søndrol og Hartvoll  
Dronningensgate 16  
4600 KRISTIANSAND S.

636/72  
RH/rh

21. juni 1972

TRYMSVEI 14 a-b-c - TILBYGG TIL REKKEHUS

Bygningskontrollen tillater det omsøkte tilbygg som anmeldt og på følgende vilkår:

Tilbygget må få samme detaljutforming som de godkjente tilbygg, Sleipnersvei 12 og Trymsvei 18.

De av sivilingeniør Aage O.W. Lindboe A/S beregninger og konstruksjoner godkjennes.

Gebyr innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

  
E. Meen

  
Rudolf Hennig

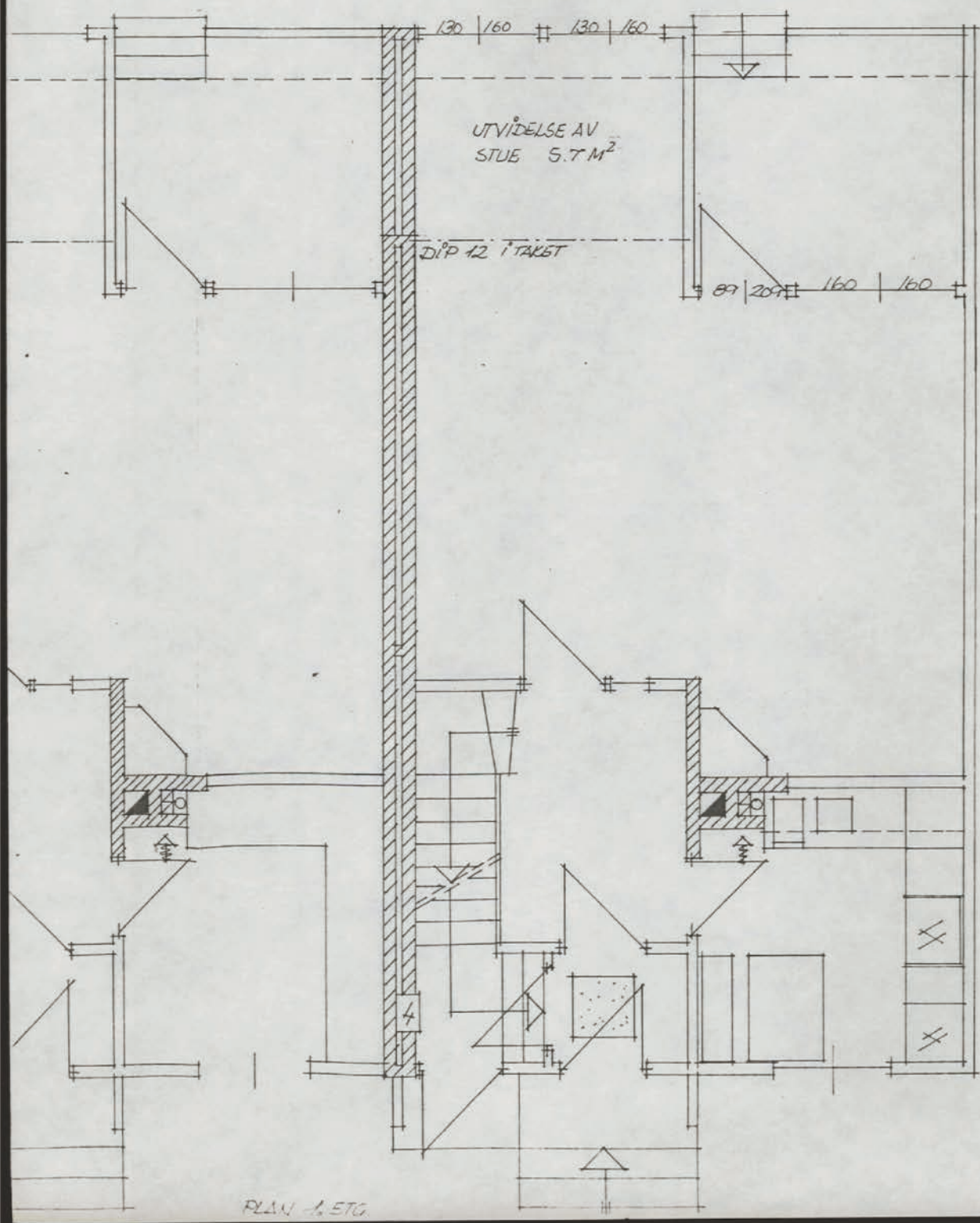
Gjenpart: Tore Austad, Trymsvei 14 c

KRISTIANSD KOMMUNE  
Møttatt 23 8 1979  
Ark nr ..... Skoleb...  
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

TILBEGG.

UTVIDELSE AV  
STUE 5.7 M<sup>2</sup>

DIP 12 I TAKET



PLAN 1. ETG

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

50

0

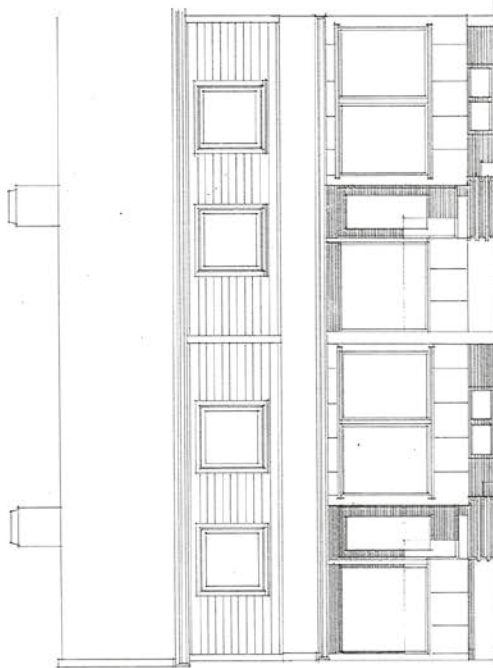
TAK HERTIL ->

(LORDKLEDNING)

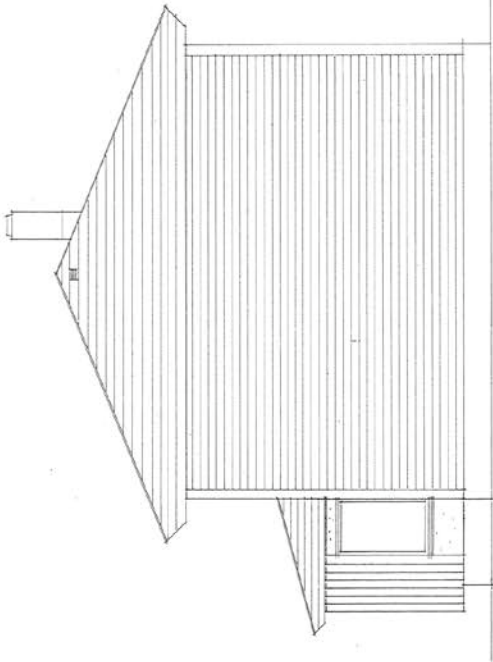
FASADE ~~SYD~~ - VEST NORD

TRYMSVEI 14A.

KRISTIANSAND KOMMUNE  
 Ant . . . . . Mottatt 23.8.1979  
 Ark. nr . . . . . Saksbet. . . . .  
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN



FASADE ØYD - VEST



FASADE ØYD - ØST

2/16 R. 9  
 Tegning: Opparbeidelse  
 P1 Nye HALL

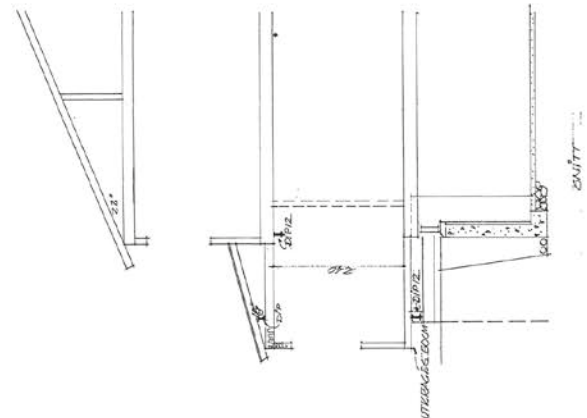
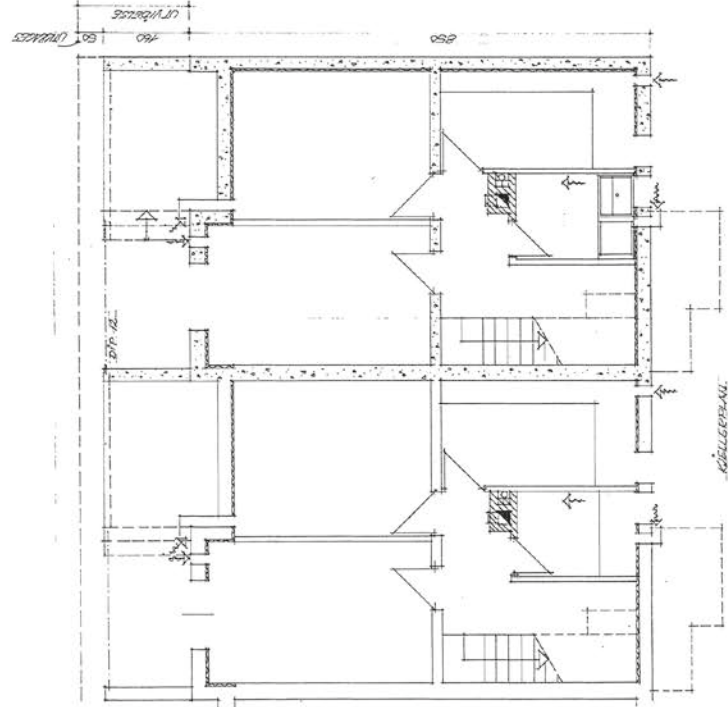
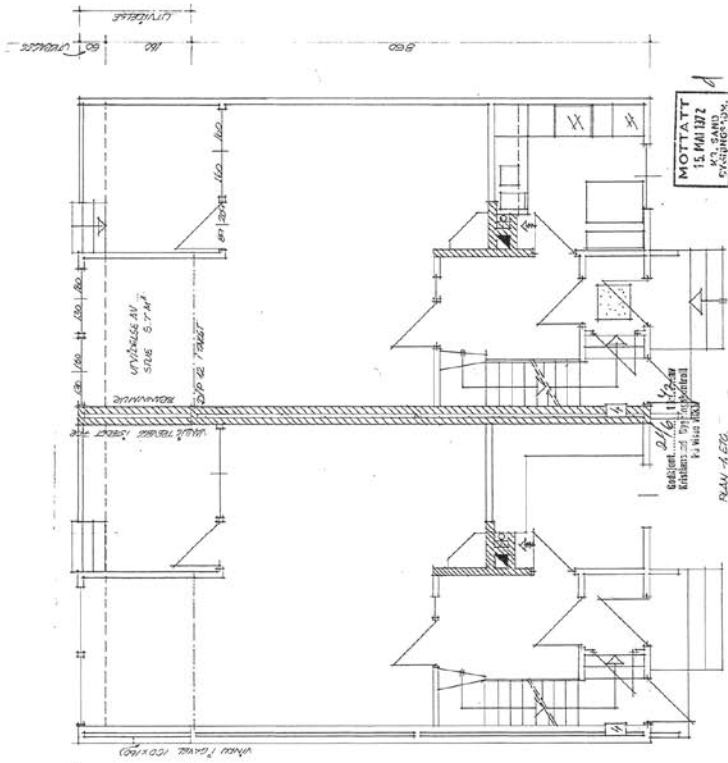
MOTTATT  
 15. MAI 1972  
 17. JUNI 1972  
 17. JUNI 1972

11/12

UTVIKLELSE AV BRZEZINSKI, TORBJØRNSBERG, AKLE-  
 ØYD, TRYMINGSVEG 14.  
 EGNED FOR HARTVOLL ARBEIDSMÅTT.

TEKNI. AVE. ØSD ØE1.6.6.  
 FASADENE  
 MÅL 1:50  
 KRISTIANSTAD Ø-Ø172 18-

100 Prosjekt i sammenheng 1:1 er samme høyde 100 cm.  
 Dens Stilling AS

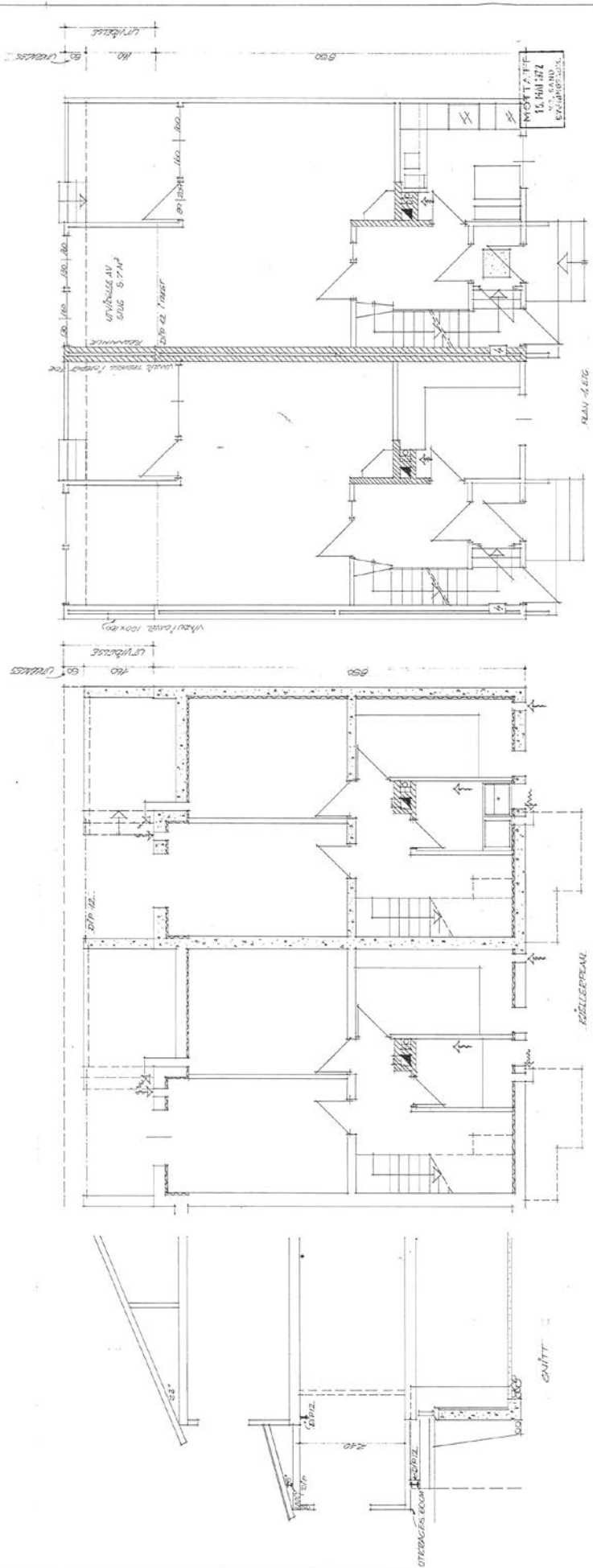


MOTTATT  
1:1 MILJÖ  
TEKNIKERNAS

UTBUDS AV SVARANS, TEKNISKA, MÅLSTU.  
TEKNIKERNAS, 344.  
SÄNDRETTEN OCH HÄRTYCKEN ABL. MÅLSTU.  
REVISORISKT B. S. 72 18.

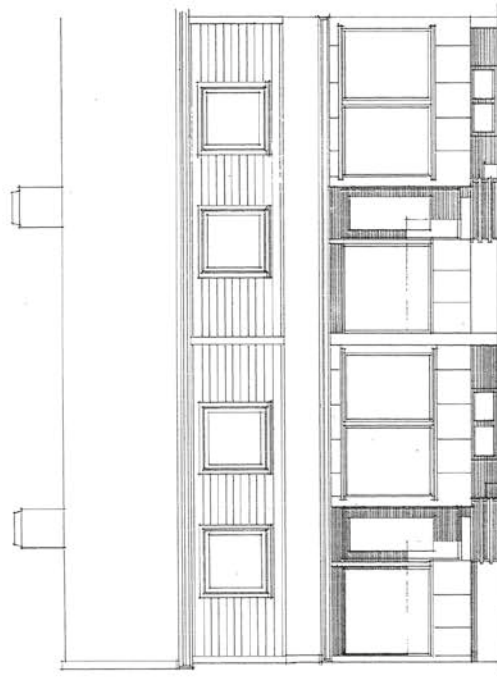
100 Procent i sammanvägen 1:1 är denna byggnad 100 cm.  
Dansk Skanning AS



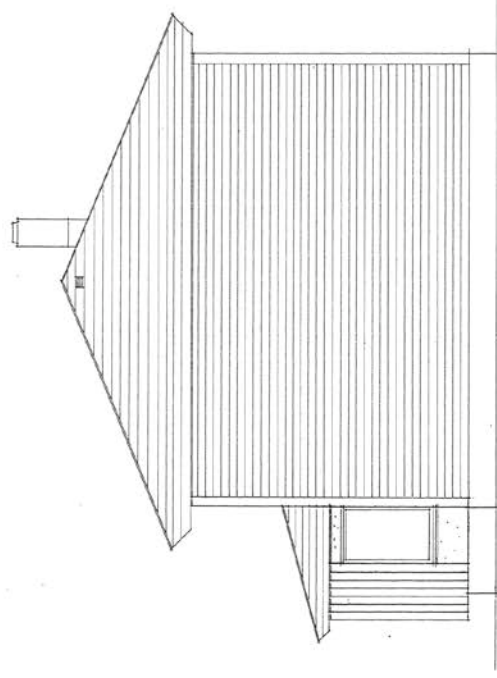


KÖFLEBEREIN  
 KÜCHE  
 STUFE 1.1  
 STUFE 1.2  
 STUFE 1.3  
 STUFE 1.4  
 STUFE 1.5  
 STUFE 1.6  
 STUFE 1.7  
 STUFE 1.8  
 STUFE 1.9  
 STUFE 1.10  
 STUFE 1.11  
 STUFE 1.12  
 STUFE 1.13  
 STUFE 1.14  
 STUFE 1.15  
 STUFE 1.16  
 STUFE 1.17  
 STUFE 1.18  
 STUFE 1.19  
 STUFE 1.20

1:100  
 0 50 100 cm  
 Dank Sarning AS



FASADE ØST-VEST



FASADE ØST

MOTTATT  
13. MAI 1972  
KUNST- og HANDELS-  
BYGGERIET

UTVØRSEL AV ERVERVING, TØRRENERING, MÅLE-  
STU., TRYKSVAR 1-4.  
SÅNDELL OG HARTVOLL ARK. KUNSLAG.

7224, NE. 650 B. 61.6 c.  
FASADE  
MÅL 1:150  
ERSTÅNINGSNO 8-9-72 (B)



100 Prosjekt i utarbeidelse 1:1 er denne trykkes 100 mm.  
Dansk Skanning AS





GJENPART  
BYGNINGSKONTROLLEN

Tore Austad  
Trymsvei 14 C  
4600 KRISTIANSAND S.

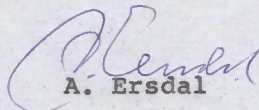
126/85 RH/rh 29.5.1985

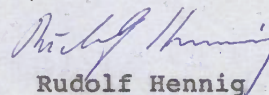
TRYMSVEI 14 A - B OG C - TILBYGG

Det vises til Deres brev av 15.5.1985.

Bygningssjefen tillater vindusplassering som omsøkt og vist på tegninger mottatt 24.5.1985 og under forutsetning av garasjevegg mot Trymsvei 14 C brannsikres minst B 30.

Forøvrig vises til tidligere godkjent byggemelding.

  
A. Ersdal

  
Rudolf Hennig

Gjenpart: Helge Hansen, Trymsvei 14 A  
Margrethe Fjeldal, Trymsvei 14 B  
A. Hægeland, Sleipnersvei 10 B



Helge Hansen  
Trymsvei 14 A  
4600 KRISTIANSAND S.

126/85 RH/rh

27.mars 1985

TRIMSVEI 14 A-B-OG C - TILBYGG

Bygningssjefen tillater oppføring av tilbygg på ovennevnte bygninger som ønsket og på følgende vilkår:

Gavlvegger kan ikke utføres med vinduer.

Veggene må utføres som B 30 vegg, se vedlegg.

Forøvrig vises til byggeforskriftene av 1985 Kap. 30:3221.

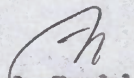
W.C. må luftes i samsvar med byggeforskriftenes Kap. 47:133.


Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til ingeniørvesenet.

Rom på loft, over tilbygg, tillates ikke benyttet som rom for varig opphold.

Ansvarshavende må undertegne byggenmeldingen før arbeidet påbegynnes.

Gebyr kr. 1.379.- bes innbetalt på vedlagte regning nr.2.....<sup>35458</sup>.....

  
A. Ersdal

  
Rudolf Hennig

Vedlegg

Gjenpart m/vedlegg: Margrethe Fjeldal, Trymsvei 14 B  
" Tore Austad, Trymsvei 14 C  
ingeniørvesenet v/Kvåle

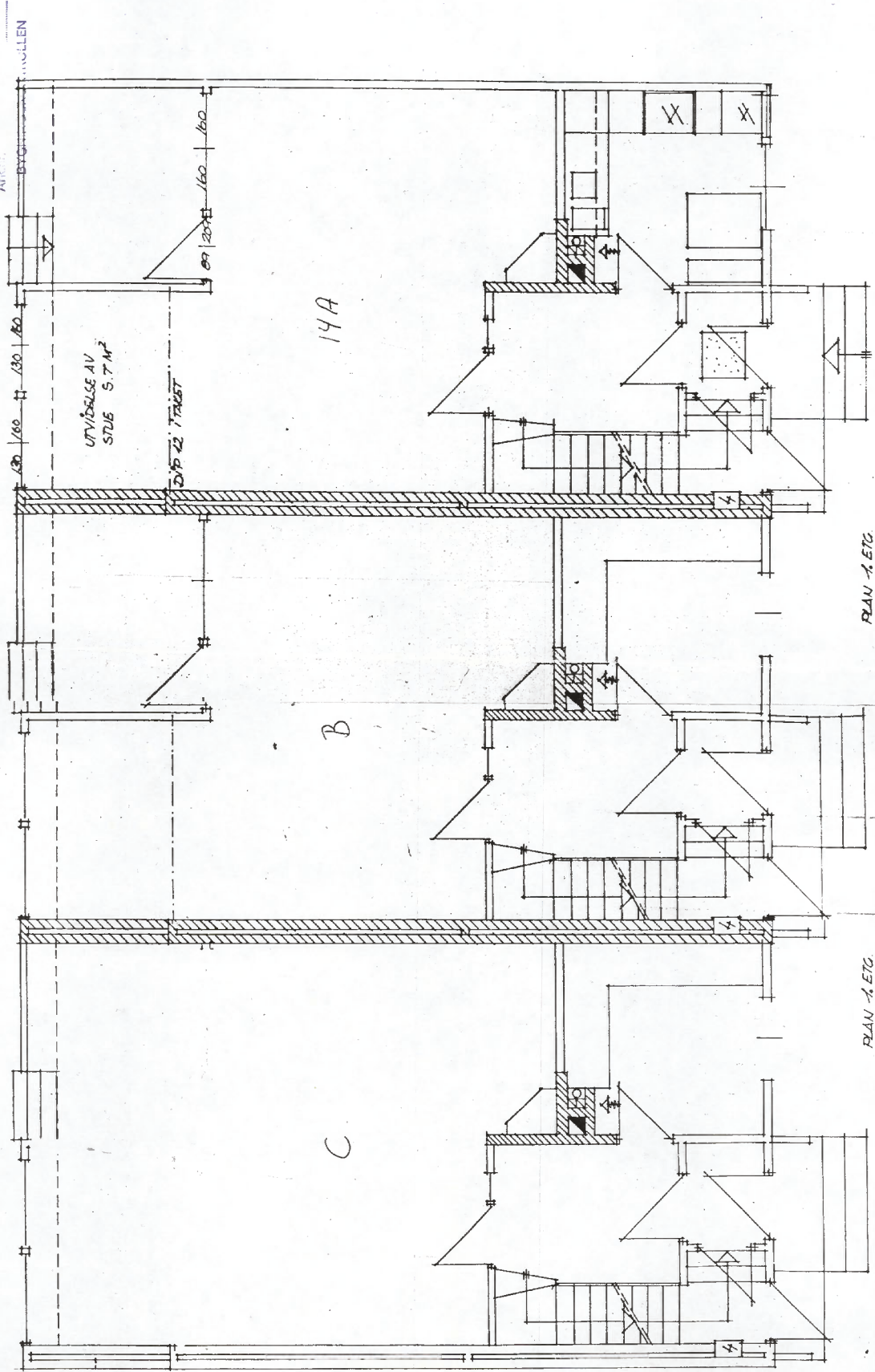
KRISTIANSAND KOMMUNE

Jnr.

Målestokk 1:300

Arh. 13. Febr. 1965

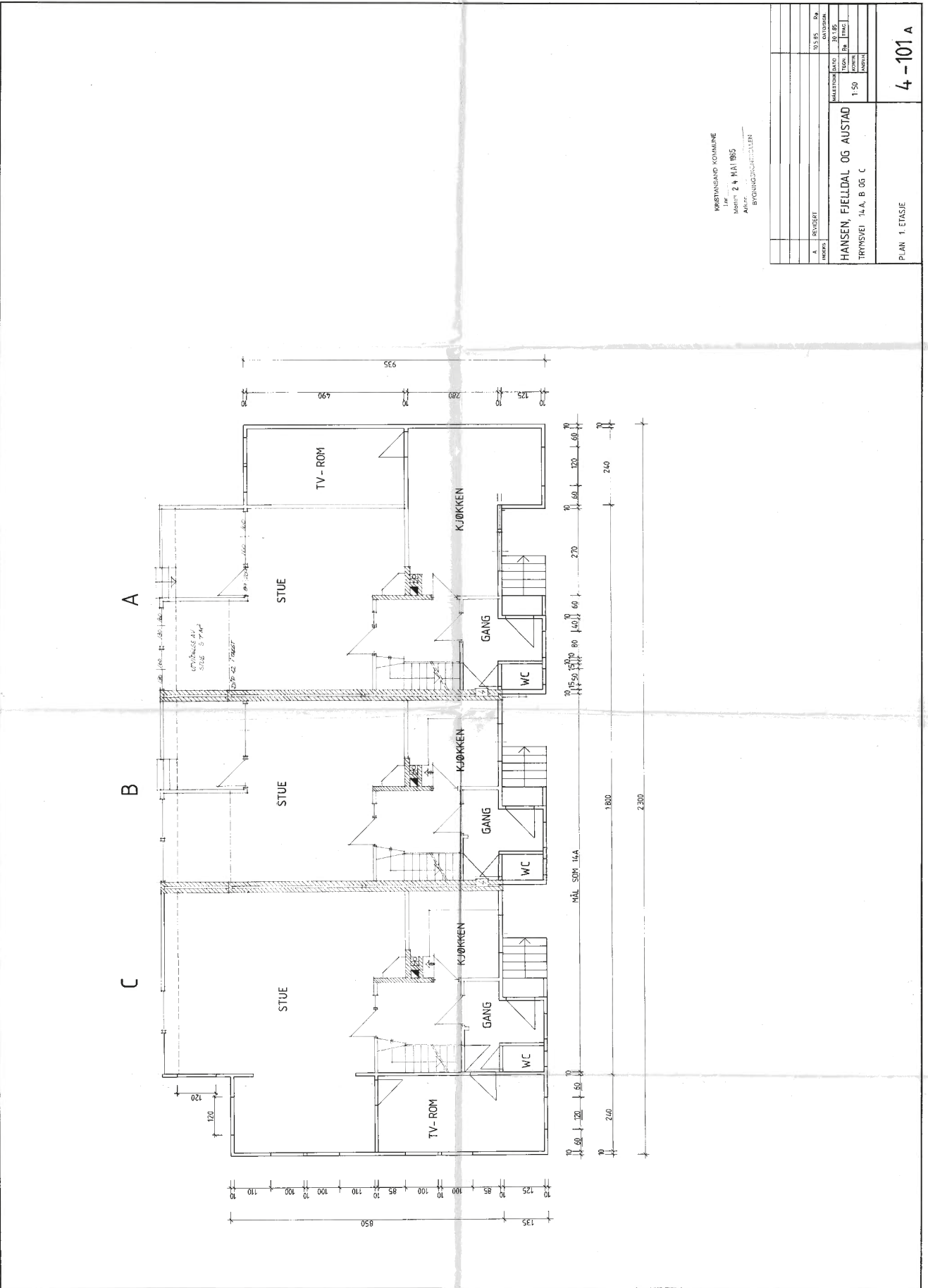
BYGGERIET



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

0 50

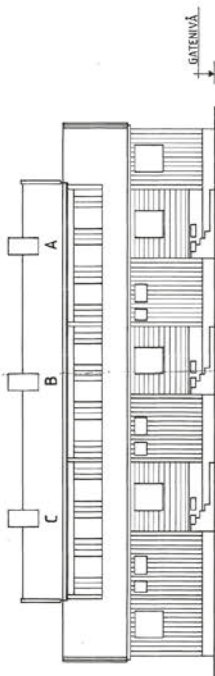




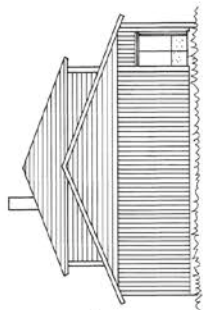
KRISTINSGÅRD KOMMUNE  
 Plan nr. 24 MÅT 1985  
 AVBYGNINGSPLANEN

A. SØNDERT		S. 185		D. 10	
HANSSEN, FJELDAL OG AUSTAD		MÅLSTOKK 1:50		MÅLSTOKK 1:50	
TRYMSVEI 14 A, B OG C		1:50		1:50	
PLAN 1. ETASJE		4 - 101 A			

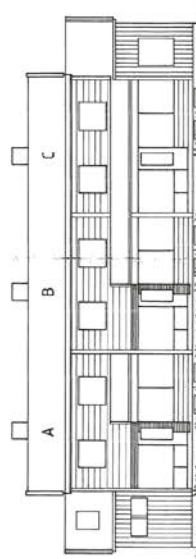
100 Følgende illustrasjoner 1:1 er utarbejdet i 10 mm  
 Gerd Stalling 1985



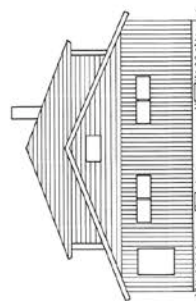
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD I NAI



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD I NAI

KRISTIANSTAD KOMMUNE  
 17x  
 MÅSTAD 2 + MAI 103  
 AVTT. BRUNNEN  
 BRUNNEN

A. REKKEBT		K.S. 85		84	
NORD		MALESTAD		DATUM	
HÅNSEN, FJELLDAL OG AUSTAD		1:100		1972.10	
TRIMSEI 14, 4, 8 OG C		1:100		1972.10	
FASADER		4 - 103A			

100 Plasser i skissene 1:1 er skissert i 1:100  
 0 50 100



Tore Austad  
Trymsvei 14 C  
4631 Kristiansand

Skibåsen 20 D  
Pb.9117, Sørlandsparken  
4696 KRISTIANSAND  
Telefon: 38 09 82 80  
Mobil: 905 18 205  
Telefax: 38 09 82 81

E-post: firma@klevelandas.no  
Bank: 6315.05.02464  
Foretaksregisteret  
NO 976 925 122 MVA

Dato: 22.04.2021

## Vedr: Setningsskader Trymsvei 14 C.

Kort oppsummering hva som er utført ifm. oppgradering etter setningsskader Trymsvei 14C.

1. Plate på mark i kjeller under tilbygg i gavl av bolig måtte skjæres/meisles løs da eksisterende grunnmur var plassert oppå denne. Grunnmur/fundamentplate ble fjernet i front og rundt hjørne til dør. Grunnmur/fundamentplate ble fjernet på baksiden v/trapp og rundt hjørne tom. vindu. Nytt, bredt betongfundament ble etablert under ny leca grunnmur. Tilbygget jekket opp og tilpasset eksisterende bolig slik at det ble tilnærmet riktig igjen. Ny påstøp i kjeller etter bortmeisling av gulv. Justert vinduer og montert ny kledning der denne var skadet etter fjerning av grunnmur. Etablert nye drenerør fra taknedløp i tilbygg til overvannskum i gavl. Betongstøp i felt mellom veikant og grunnmur ihht. ønske fra byggherre.
2. Hovedtilbygg i front av bolig (stue) ble løftet og jerndrager under ble ført ut til grunnmur.
3. Nytt glass i frontvindu(punkttert) tilbygg gavl.

Med hilsen

Terje Kleveland





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tryms vei 14C

Dato: 13.03.2025

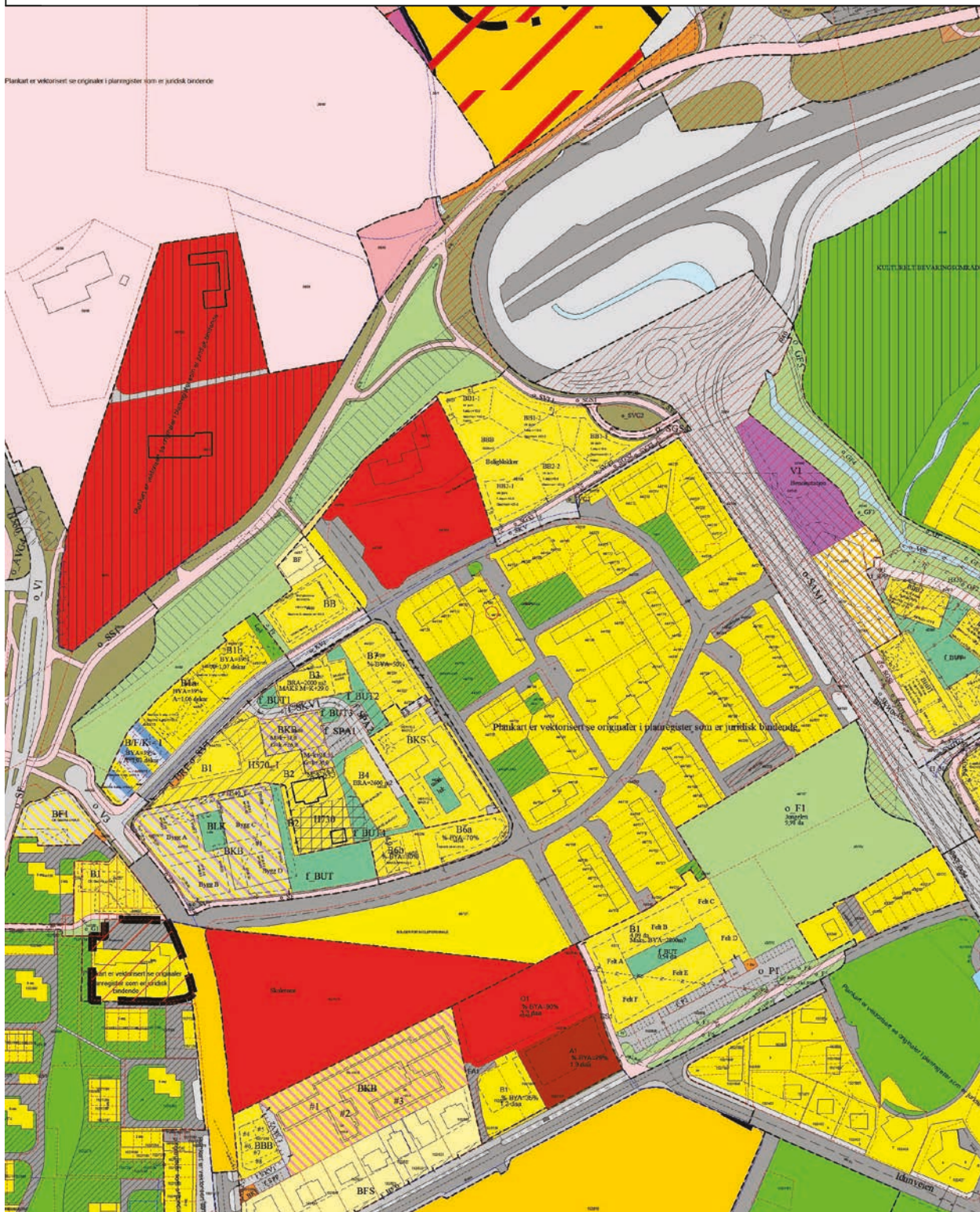
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til regulering av Tobienborg.

Stadfestet 14. 09 1956

---

## § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor den grense skal bebyggelse plasseres i forhold til veggen og plassen som angitt på planen.

## § 2. Murbebyggelse.

Byggene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfaste materialer. Byggene rundt butikksentret skal innredes til forretnings- og kontorlokaler. Disse bygg med unntak av bensinstasjon og garasjer skal ha sin hovedadkomst fra torgsiden. Adkomst og avkjøring fra bensinstasjonen må løses i samarbeid med reguleringsmyndighetene og godkjennes av bygningsrådet.

## § 3. Trebebyggelse, rekkehus.

Rekkehusene skal oppføres i 2 eller 1 3/4 etasje. For minst hver 150 m<sup>2</sup> grunnflate skal det anvendes branngravl. Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader. Ens takvinkel skal holdes innen hver bygningsgruppe, og ellers der bygningsrådet mener der er av betydning for helhetsbildet.

## § 4. Trebebyggelse, enkelthus.

Bebyggelsen skal utføres med det etasjeantall som er angitt på planen. På tomtene kan det foruten våningshus oppføres en garasje dersom bygningsrådet godkjenner det. Samme takvinkel skal holdes i samme byggeflukt.

## § 5.

På arealet som er disponert til gartnerier kan det bare oppføres de for gartneridriften nødvendige bygninger.

## § 6.

Tomten begrenset av St. Olavsveg, veg 27, veg 28 og området for gartnerier, er reservert for offentlige formål ( interkommunale høyere almen-skole ). Her kan oppføres skolebygg, vaktmester- og lærerboliger i den utstrekning det kan godkjennes av bygningsrådet.

## § 7.

På tomt nr. 9 kan det oppføres et 2-etasjes bygg med butikk i 1. etasje.

## § 8. Fellesbestemmelser.

Gesimshøyder må ikke overstige: for 1 etasjes bygg 3,5 m  
for 2 etasjes bygg 6,5 m

## § 9.

Den viste plassering av garasje og tørkeplasser skal følges. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 2,2 m og utføres med sadeltak.

## § 10.

Innhengning og farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

-----





## Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til regulering av Tobienborg.

Stadfestet 14. 09 1956

---

## § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor den grense skal bebyggelse plasseres i forhold til veggen og plassen som angitt på planen.

## § 2. Murbebyggelse.

Byggene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfaste materialer. Byggene rundt butikksentret skal innredes til forretnings- og kontorlokaler. Disse bygg med unntak av bensinstasjon og garasjer skal ha sin hovedatkomst fra torgsiden. Adkomst og avkjøring fra bensinstasjonen må løses i samarbeid med reguleringsmyndighetene og godkjennes av bygningsrådet.

## § 3. Trebebyggelse, rekkehus.

Rekkehusene skal oppføres i 2 eller 1 3/4 etasje. For minst hver 150 m<sup>2</sup> grunnflate skal det anvendes branngravl. Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader. Ens takvinkel skal holdes innen hver bygningsgruppe, og ellers der bygningsrådet mener der er av betydning for helhetsbildet.

## § 4. Trebebyggelse, enkelthus.

Bebyggelsen skal utføres med det etasjeantall som er angitt på planen. På tomtene kan det foruten våningshus oppføres en garasje dersom bygningsrådet godkjenner det. Samme takvinkel skal holdes i samme byggeflukt.

## § 5.

På arealet som er disponert til gartnerier kan det bare oppføres de for gartneridriften nødvendige bygninger.

## § 6.

Tomten begrenset av St. Olavsveg, veg 27, veg 28 og området for gartnerier, er reservert for offentlige formål ( interkommunale høyere almen-skole ). Her kan oppføres skolebygg, vaktmester- og lærerboliger i den utstrekning det kan godkjennes av bygningsrådet.

## § 7.

På tomt nr. 9 kan det oppføres et 2-etasjes bygg med butikk i 1. etasje.

## § 8. Fellesbestemmelser.

Gesimshøyder må ikke overstige: for 1 etasjes bygg 3,5 m  
for 2 etasjes bygg 6,5 m

## § 9.

Den viste plassering av garasje og tørkeplasser skal følges. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 2,2 m og utføres med sadeltak.

## § 10.

Innhegning og farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

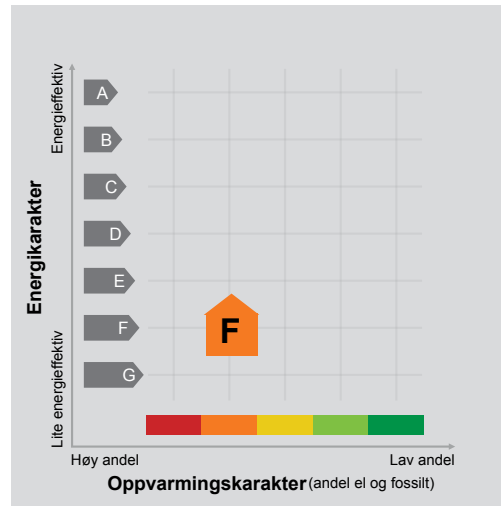
§ 11.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

-----



Adresse	Tryms vei 14C
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	169
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168217935
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92704
Dato	16.03.2025



**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.

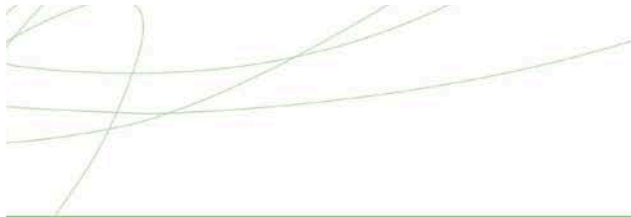
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk 18 213 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 213 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





## 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 energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urbryter på motorvarmer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1964
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	180
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

#### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 19: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 20: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



**Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

# Nabolagsprofil

Tryms vei 14C - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 78 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Østre ringvei nord Linje 15	3 min	0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	3 km
Kristiansand Kjevik	18 min	

## Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	2 min	0.2 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	5 min	0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	8 min	0.6 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	15 min	1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	4 min	0.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min	1.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag... 	7 min
Recharge Kiwi Lund 	12 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

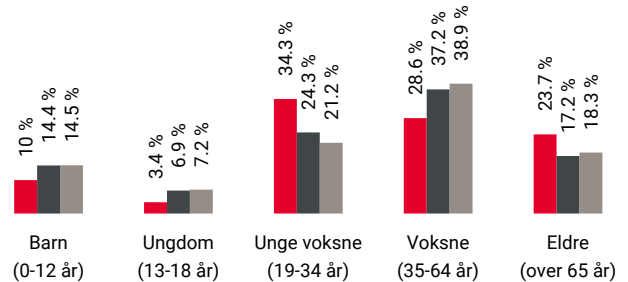
Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tobienborg/Oddemarka	1 688	1 117
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	2 min	0.2 km
Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min	0.5 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 71 barn	10 min	0.9 km


## Dagligvare


Rema 1000 Bjørndalssletta PostNord	9 min	0.8 km
Coop Prix St. Olavsvei	10 min	

## Primære transportmidler









-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

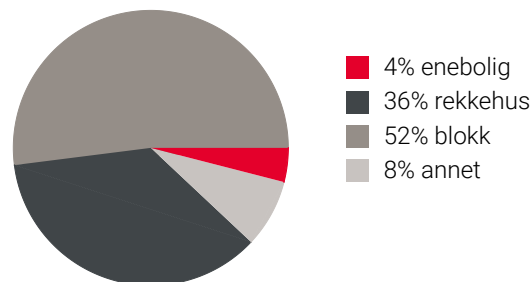
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**  
Lett 84/100





## Sport

-  Oddemarka skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.2 km
-  Badmintoncenteret flerbrukshall 3 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  Spicheren Treningssenter 11 min 
-  Fresh Fitness Lund 13 min 

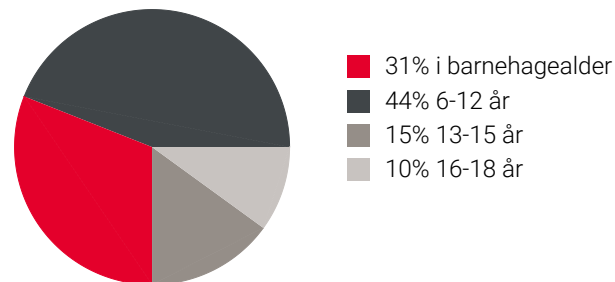
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 5 min 
-  Apotek 1 Lund 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



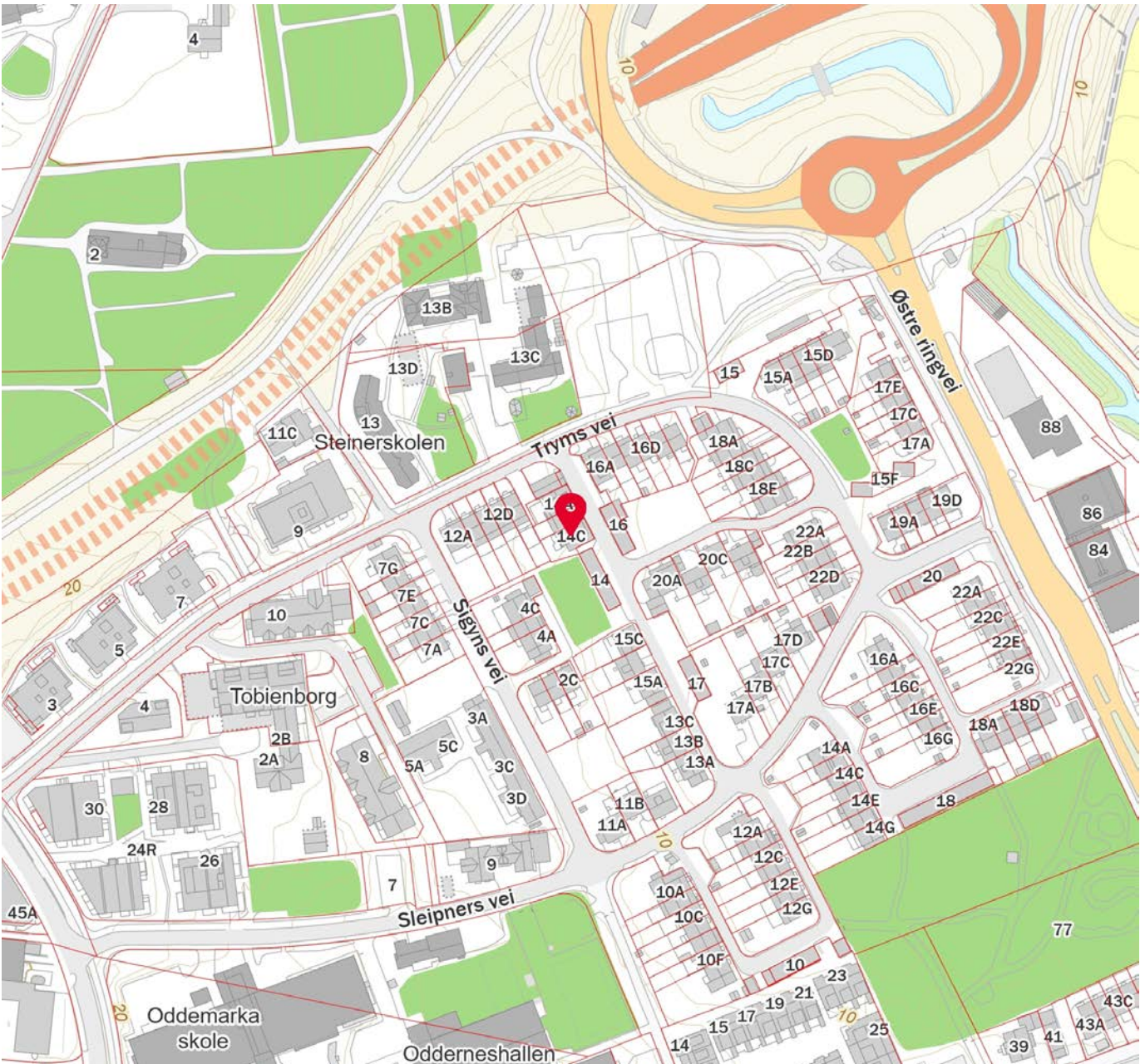
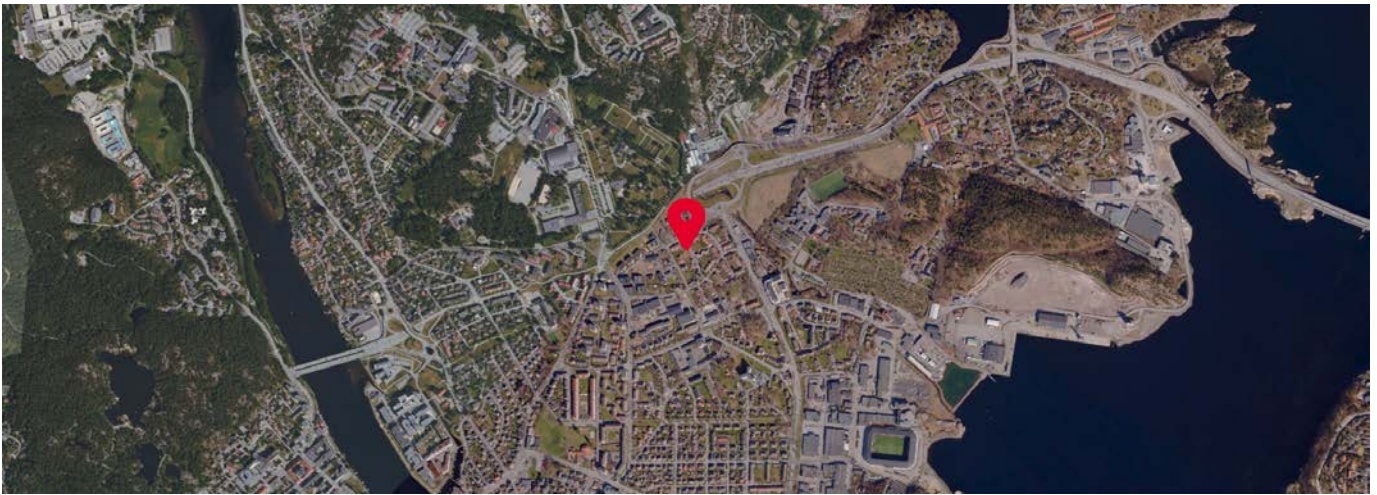
0% 54%

-  Tobienborg/Oddemarka
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





 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



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Tryms vei 14C  
4631 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gaute Kverneland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 934 55 983  
**E-post:** gaute.kverneland@aktiv.no

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 viderefordlet 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