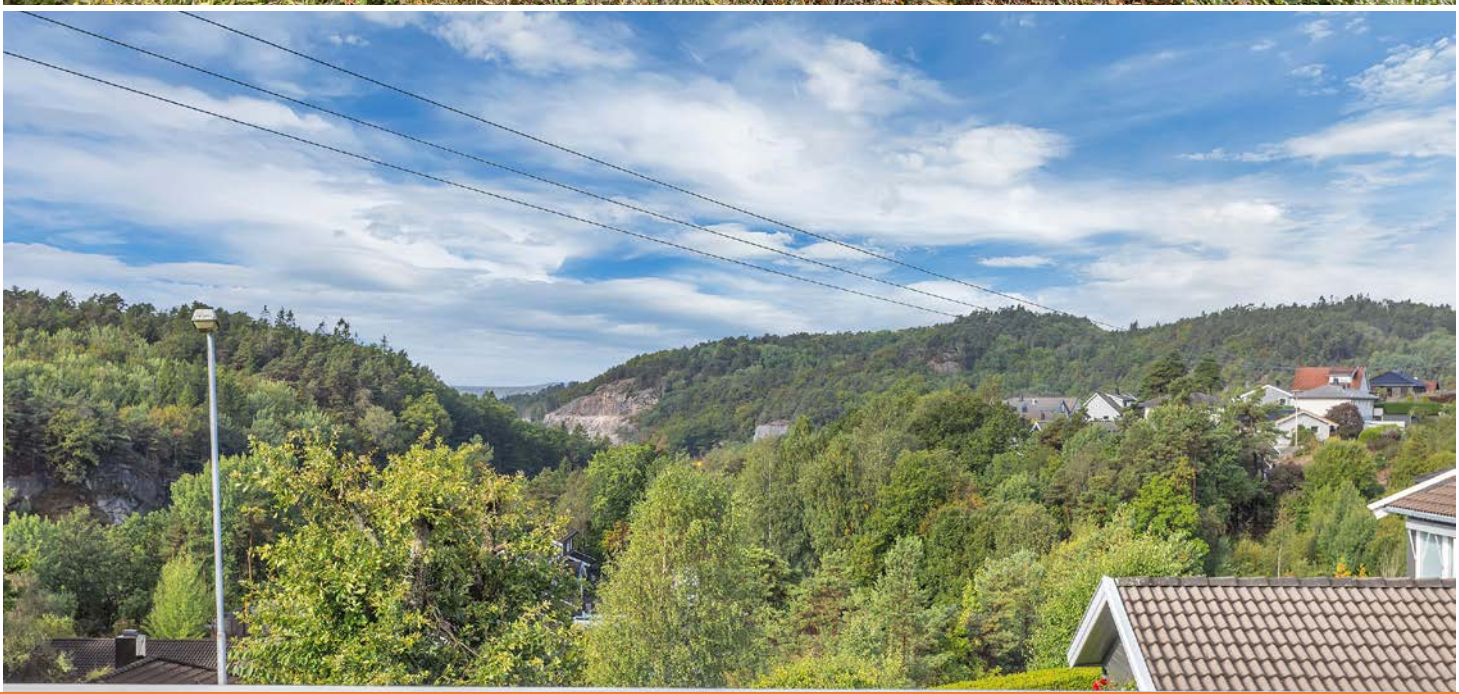
HELLEMYR

HELLEMYRÅSEN 38, 4628 KRISTIANSAND S

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel | Solrik hage og veranda | Garasje | Rolig blindvei



Prisantydning: 4 790 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Preben Rasmussen v/ Exbo Eiendomsmegling har gleden av å presentere Hellemyråsen 38!

En innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel, solrik hage og stor veranda med overbygget del og flott utsikt. Hoveddelen har fire soverom, romslig stue med vedovn og store vindusflater, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og romslig entré og gang. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen. Eiendommen har også utvendig bod, garasje og gode parkeringsmuligheter.

Den godkjente utleiedelen har gang, stue/kjøkken, bad, ett soverom og to boder. Utleiedelen er i dag utleid for kr 8 000 pr. måned + strøm og internett.

Boligen ligger i en rolig og barnevennlig blindvei med lite gjennomgangstrafikk og kort vei til skole, barnehage, butikk, buss og flotte turområder.

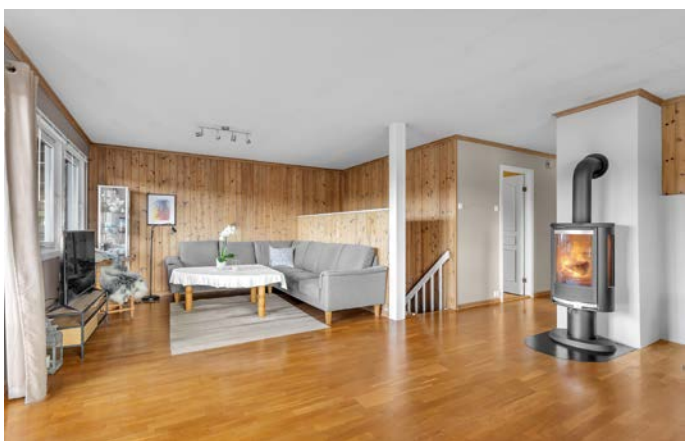
Husk påmelding til visning. Velkommen!

Adresse	Hellemyråsen 38
Prisantydning	4 790 000,- + omk.
Omkostning	135 540,-
Totalpris	4 925 540,-
BRA-i/BRA Total	189/198 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1977
Tomt	654 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no

INNHOLD



4 Salgsoppgave

28 Egenerklæringsskjema

33 Tilstandsrapport

117 Boligkjøperforsikring

122 Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 189 kvm
BRA - e: 9 kvm
BRA totalt: 198 kvm
TBA: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 96 kvm. Bad, entré, bod, gang, bod 2, stue/kjøkken, soverom, entré 2, gang 2, soverom 2, innredet rom, toalettrom, vaskerom, bod 3.

BRA-e: 9 kvm. Bod 4.

1. etasje
BRA-i: 93 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
59 kvm: Veranda.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
654 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, og byr på gode utearealer rundt boligen. Fra verandaen er det flott utsikt mot grønne omgivelser.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og meget barnevennlig beliggenhet på Hellemyr, i et populært og veletablert boligområde. Boligen ligger i en rolig blindvei med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som flere av hverdagens tilbud finnes i gangavstand.

I nærområdet finner man blant annet dagligvarebutikk, bussforbindelser, barnehage, lekeplass og kunstgressbane. Hellemyr skole ligger ca. 500 meter unna.

Området byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter med lysløype, badevann og et allsidig løypenett. Via Suldalen er det en fin tur og sykkeltrasé mot Kristiansand sentrum. Sentrum ligger ca. 6 km unna med et bredt utvalg av butikker, handlegater, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud.

Her bor man med nærhet til både natur, aktivitetstilbud og byliv, noe som gjør beliggenheten spesielt godt egnet for barnefamilier

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Gøran Knutsen

Selger
Helge Ellefsen
Berit Wennerberg Ellefsen

Innhold
1.Etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, soverom 2, soverom 3.

Underetasje: Bad, entré, bod, gang, bod 2, stue/kjøkken, soverom, entré 2, gang 2, soverom 2, innredet rom, toalettrom, vaskerom, bod 3 og utvendig bod.

Boligen har bortsettingsloft som gir ekstra lagringsplass. Selger opplyser at vinduet på soverommet i underetasjen vil bli skiftet i løpet av september 2026.

Selger opplyser om følgende arbeider og oppgraderinger:

- 1995: Bad/våtrom pusset opp. Arbeidet er opplyst utført av faglærte. Kvittering foreligger ikke.
- 2006: Utbygging med større veranda, soverom til hybel og bod.
- 2019: Nytt dusjkabinett i hybel.
- 2019: Parafinovn ble byttet ut. Det ble montert vifte med fjernstyring på pipen for å bedre trekken til ny vedovn.
- 2020: Badekar ble fjernet og erstattet med dusjkabinett. Vindu på badet ble skiftet. Baderomspanel på innvendig østvegg og enkelte bord utvendig ble skiftet.
- 2020: Verandarekkverk og stort stuevindu ble skiftet.

Utvendig kledning på halve sørveggen, fra hushjørnet til innhukket ved kjøkkenvinduet, ble skiftet.
• 2020: Nye automatsikringer i hovedbolig og hybelleilighet samt enkelte nye kontakter.
• 2021: Ny garasjeport.
• 2025: Nytt toalett.
• 2026: Nytt toalett i hybel.
• 2026: Ny verandadør på soverom.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men dagens planløsning i underetasjen avviker fra disse.

Tidligere WC er i dag innredet som vaskerom, mens opprinnelig vaskerom er delt opp og benyttes som boder. Deler av tidligere kjellerbod er innredet som WC. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring for disse endringene.

Rom benevnt som «sport og hobbyrom» på godkjente tegninger er i dag innredet rom og benyttet som kjellerstue. Det foreligger ikke godkjent bruksendring, og rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Badet i sokkelleiligheten er endret og fremstår som utvidet ved at deler av tidligere bodareal er innlemmet i badet. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring for denne endringen.

Eiendommen er registrert som enebolig med sokkelleilighet. Kommunen har opplyst at sokkelleiligheten er registrert og godkjent som egen boenhet. Ett tidligere soverom i sokkelleiligheten er overført til boligens hoveddel. Kommunen anser det ikke som nødvendig å søke om endringen i ettertid, under forutsetning av at den tette veggen mellom hoveddelen og sokkelleiligheten har samme brannskille som resten av leiligheten, og at den nye døren ikke berører bærende konstruksjon. Selger har ikke dokumentasjon på utførelsen og kan derfor ikke bekrefte at brannskillet tilfredsstiller gjeldende krav, eller at den nye døren ikke berører bærende konstruksjon. Kjøper overtar risikoen og ansvaret knyttet til forholdet.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens konklusjon:

Enebolig - Byggeår: 1977

Utvendig
Taket har betongtakstein. Undertaktekking er ukjent. Det er besiktiget fra bakkenivå og via veranda. Takrenner og nedløp er av plast. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Vinduene er malte med 2-lags isolerglass. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Ytterdørene i 1. etasje er i treverk. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Utvendige trapp av tre i forbindelse med veranda. Utvendig trapp av betong i forbindelse med baksiden av boligen

Innvendig
Gulv med parkett, laminat og belegg. Veggene er tapetsert og har trepanel. Himlingen har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er mursteinspipe, åpen peis og peisovn inne i boligen. Rom under terreng er gulvet er lagt med laminat. Veggene har panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Det har i følge eier vært forekomst av mus og maur i boligen. Skadedyrbekjempelse ble utført av Pelias for ca 10 år siden, og det er i følge eier ikke observert siden. Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

Våtrom
1.Etasje › Bad Badet er fra 1995 og har belegg på gulv våtromsplater på vegger. I taket er det himlingsplater. Rommet har naturlig ventilering. Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant og toalett. Det er etablert gulvsluk i rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje› Bad
Badet er fra 1995 og har belegg på gulv våtromsplater på

vegger. I taket er det himlingsplater. Rommet har mekanisk avtrekk. Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant og toalett. Det er etablert gulvsluk i rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Underetasje › Vaskerom Vaskerommet er fra byggeår og har belegg på gulv og malte plater på vegger. I taket er det himlingsplater. Rommet har naturlig avtrekk. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert gulvsluk i rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken
1.Etasje › Kjøkken Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Underetasje › Stue/kjøkken Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom
Toalettrommet har fliser på gulvet og tapetserte plater på vegger. Innvendig tak har himlingsplater. Toalettrommet inneholder vask og toalett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.

Tekniske Installasjoner De innvendige vannledninger er av kobberrør. Innvendige avløpsrør er av plast. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er ca. 300 liters varmtvannstank montert i vaskerom. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og det er skiftet ut sikringer i nyere tid, men anlegget er ikke totalrehabilitert siden byggeår. Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Tomteforhold
Byggegrunnen er ukjent. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato. Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament. Ved inngangsparti og mot hage er det tilfredsstillende fall bort fra bygget. Deler av terrenget på baksiden av boligen er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra byggeår og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra byggeår og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er en oljetank i glassfiber, fra byggeår.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente bygningstegninger, men dagens planløsning i underetasjen avviker fra disse. WC, vaskerom og boder er omdisponert, og bad i sokkelleiligheten fremstår utvidet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent. «Sport- og hobbyrom» benyttes som kjellerstue, men er ikke godkjent for varig opphold. Ett soverom i sokkelleiligheten er innlemmet i hoveddelen. Kommunen har opplyst at dette ikke krever søknad, forutsatt tilfredsstillende brannskille og at bærende konstruksjoner ikke er berørt. Selger har ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering
God biloppstillingsplass på egen tomt utenfor boligen. Garasjen er oppført som en dobbelgarasje sammen med naboeiendommen, hvor hver eiendom eier sin respektive garasjedel. Deler av garasjedelen som tilhører denne eiendommen står på naboeiendommens grunn.

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Hybelen er per i dag utleid for kr 8 000 pr. måned. Leietaker betaler strøm i tillegg etter egen måler og har egen fibertilkobling som leietaker selv betaler for. Selger opplyser at leieforholdet er sagt opp muntlig, og at leietaker har opplyst at han flytter ut ved månedsskiftet oktober/november 2026.

Selger opplyser at boligens strømforbruk har vært ca. 15 000 kWh pr. år. Forbruket varierer fra ca. 500 til 600 kWh pr. måned om sommeren til ca. 1 700 til 1 800 kWh pr. måned om vinteren. Selger anslår at hybelen står for noe under halvparten av det totale strømforbruket.

Det er lagt inn fiber til stue, kjellerstue og hybel. Selger opplyser at hoveddelen tidligere benyttet fiber, men at denne i dag er tilknyttet koaksialnettet til Hellemyr Antennelag.

Selger opplyser at eksisterende nedgravd parafintank skal fjernes før overtakelse. Arbeidet skal utføres av Nortank og vil bli dokumentert. Det vil bli benyttet minigraver i forbindelse med fjerningen, og det må påregnes spor og merker i plen og gressareal etter arbeidet. Selger vil ikke reetablere eller tilså plen etter fjerningen.

ENERGI
Oppvarming
Elektrisitet og vedovn.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter
E

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 790 000

Kommunale avgifter
Kr 16 344

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømming. For siste året utgjorde dette kr 5370,-
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt
Kr 5 200

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 953 117

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 812 468

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 14, bruksnummer 1323 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:

1976/4627-2/93 07.05.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

1976/14790-1/93 16.12.1976 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GRUNNDATA
1976/1857-1/93 24.02.1976 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 8

2020/142083-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 14 BNR: 1323

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligen datert 27.09.1977.

Det foreligger byggetillatelse datert 28.04.1997 for utvidelse/endring av veranda.

Det foreligger videre godkjent melding fra 2006 for et tilbygg under verandaen på ca. 17 m², bestående av soverom til sokkelleiligheten samt bod. Kommunen har opplyst at byggesaken fra 2006 ikke krever ferdigattest, og at det i vedtaket kun ble stilt krav om at det skulle gis beskjed når tiltaket var ferdigstilt.

For dobbelgarasjen foreligger byggetillatelse datert 20.04.1979. Garasjen er oppført som en dobbelgarasje, hvor denne eiendommen disponerer den ene garasjedelen og naboeiendommen den andre. Megler har ikke funnet separat ferdigattest for garasjen i mottatte byggesaksdokumenter. På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.
Private stikkledninger. Eier er normalt ansvarlig for private stikkledninger frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 268, Hellemyrområdet felt IV, stadfestet 14.05.1974. Området er regulert til boligformål. Planen inneholder blant annet bestemmelser om plassering og utforming av bebyggelse og garasjer.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2024 til 2035 for Kristiansand kommune, PlanID 1600, vedtatt av bystyret 28.02.2024. I kommuneplankartet er området avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Eiendommen berøres av en hensynssone knyttet til høyspenningsanlegg, herunder høyspentkabler. Innenfor sonen gjelder det restriksjoner for tiltak. Dersom det planlegges tiltak innenfor hensynssonen, må det innhentes skriftlig samtykke fra netteier. Netteier kan stille krav eller begrensninger av hensyn til anlegget og sikkerheten.

Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
119 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

120 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
135 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

4 910 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 925 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 65 660,00 1,40 % i provisjonsats.
Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr

260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Total: 112 693

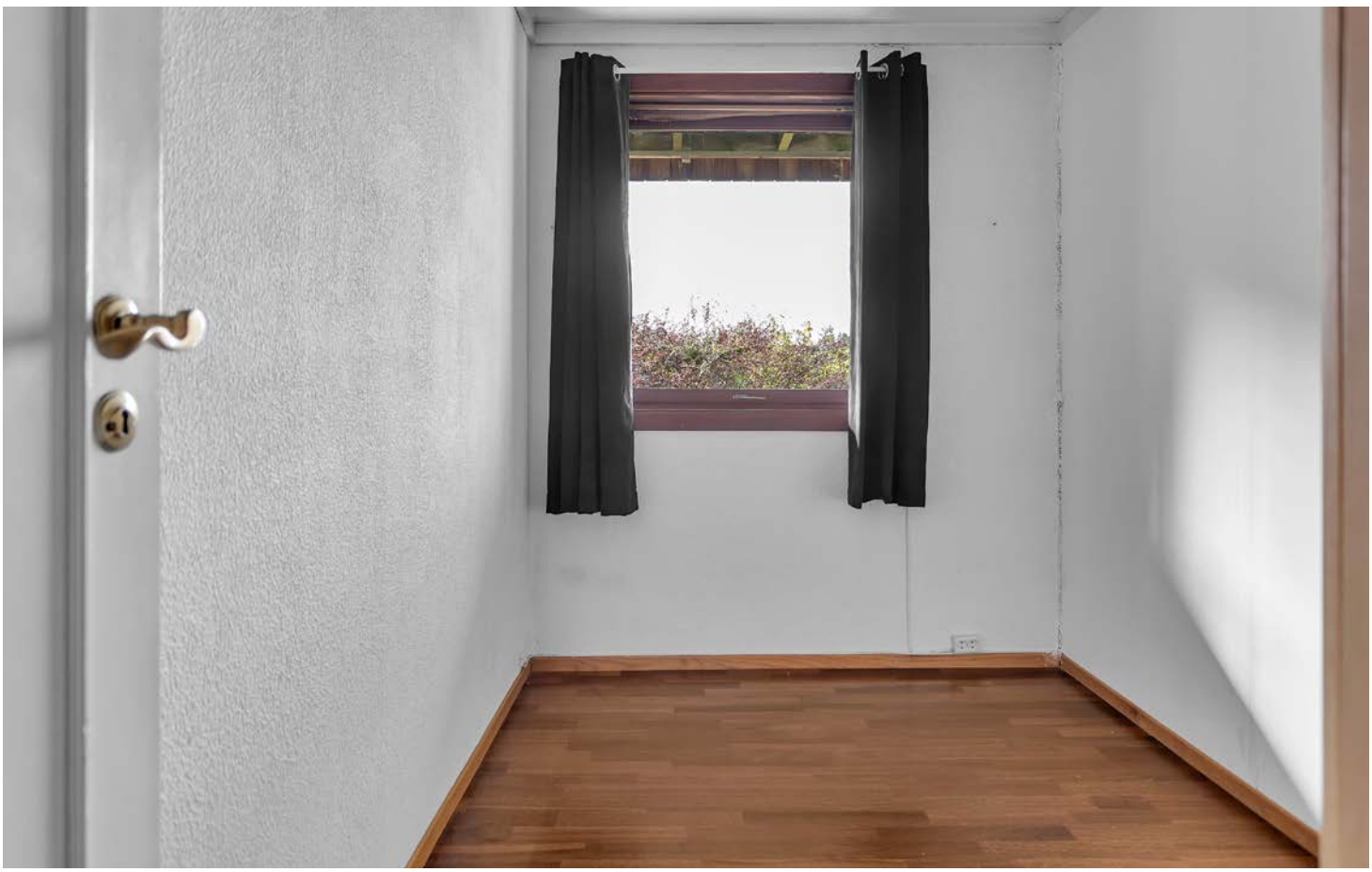
Oppdragsansvarlig

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
pr@exbo.no
Tlf: 915 69 841

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

11.09.2026



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260202

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Berit Wennerberg Ellefsen	Helge Ellefsen

Gateadresse
Hellemyråsen 38

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4628

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 31

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1495040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260202

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: pusset opp i 1995(dessverre ingen kvittering) Fjernet badekar i 2020 og satte inn dusjkabinett og nytt vindu på badet. Baderomspanel innvendig(østvegg) og noen bord utvendig ble skiftet. Nytt toalett i 2025 Nytt dusjkabinett hybel 2019, nytt toalett 2026

Arbeid utført av: Maleren, vvs firma i Sentrum (1995) Aamodt vvs, Martin Hundeland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje rundt lufte ventil på taket. Ble fikset av fagfolk.

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: Byttet ut parafinovn i 2019. Den nye vedovnen hadde litt dårlig trekk. Ble derfor montert vifte med fjernstyring på pipa. Fungerer utmerket. Arbeidet utført av Sven Gangså

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus, Pelias har gjort tiltak. (15 år siden) Maur, Pelias fikset det også (10 år siden)

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: Nye automatsikringer, hoved bolig og hybelleilighet (2020) og en del nye kontakter

Arbeid utført av: Bernt Frustøl AS

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: Har en parafintank i hagen som skal fjernes. Nortank skal gjøre jobben innen 1 mnd

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260202

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rekkverk, nytt stort vindu stue, kledning utvendig halve sørveggen fra hushjørnet til innhukk ved kjøkkenvindu (2020). Verandadør soverom 2026). Vi bygde ut i 2006, med større veranda + soverom hybel og bod. (Snekkerfirma på Flekkerøy) Garasjeport 2021
Arbeid utført av	Martin Hundeland ca 2020, Port 1

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ca 50 kvm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent hybel da huset var nytt

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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

Document reference: 1001260202

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260202

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Wennerberg Ellefsen	d0ca833e46d3c23e0d59 7f072d5d25827daccf73	10.09.2026 08:22:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Ellefsen	e13179a6cae536ced15f53 71e2fe3c6bc43bf4a4	10.09.2026 08:18:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260202

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Hellemyråsen 38, 4628 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 14, bnr. 1323

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 189 m²

Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22549-1081 **Eiendomsverdi ref nr:** TF5056

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Knutsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.
Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.
Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.

Rapportansvarlig

Gøran Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
gk@jatbygg.no
934 09 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket har betongtakstein. Undertaktekking er ukjent. Det er besiktiget fra bakkenivå og via veranda.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Vinduene er malte med 2-lags isolerglass.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdørene i 1. etasje er i treverk.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapp av tre i forbindelse med veranda.
Utvendig trapp av betong i forbindelse med baksiden av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat og belegg.
Veggene er tapetsert og har trepanel. Himlingen har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er mursteinspipe, åpen peis og peisovn inne i boligen.
Rom under terreng er gulvet er lagt med laminat. Veggene har panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Det har i følge eier vært forekomst av mus og maur i boligen.
Skadedyrbekjempelse ble utført av Pelias for ca 10 år siden, og det er i følge eier ikke observert siden. Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

VÅTROM Gå til side

1. Etasje › Bad
Badet er fra 1995 og har belegg på gulv våtromsplater på vegger. I taket er det himlingsplater.
Rommet har naturlig ventilering.
Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant og toalett.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje › Bad
Badet er fra 1995 og har belegg på gulv våtromsplater på vegger. I taket er det himlingsplater.
Rommet har mekanisk avtrekk.
Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant og toalett.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår og har belegg på gulv og malte plater på vegger. I taket er det himlingsplater.
Rommet har naturlig avtrekk.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har fliser på gulvet og tapetserte plater på vegger.
Innvendig tak har himlingsplater.
Toalettrommet inneholder vask og toalett.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledninger er av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er ca. 300 liters varmtvannstank montert i vaskerom.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og det er skiftet ut sikringer i nyere tid, men anlegget er ikke totalrehabilitert siden byggeår.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament.
Ved inngangsparti og mot hage er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.
Deler av terrenget på baksiden av boligen er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra byggeår og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra byggeår og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er en oljetank i glassfiber, fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

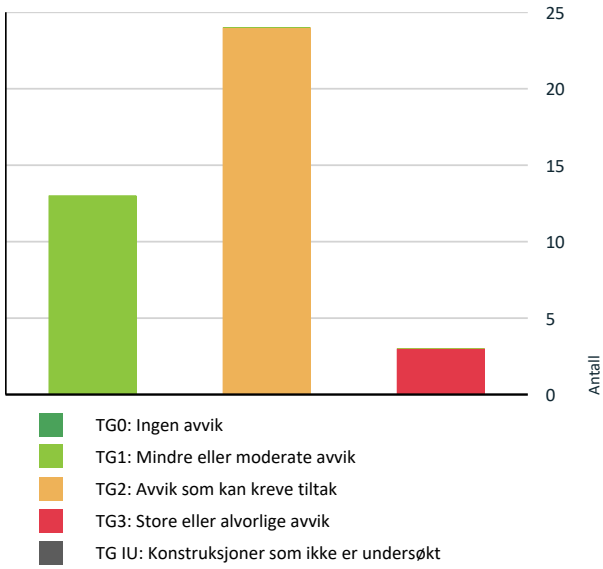
Det foreligger godkjente bygningstegninger, men dagens planløsning i underetasjen avviker fra disse. WC, vaskerom og boder er omdisponert, og bad i sokkelleiligheten fremstår utvidet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent.

«Sport- og hobbyrom» benyttes som kjellerstue, men er ikke godkjent for varig opphold.

Ett soverom i sokkelleiligheten er innlemmet i hoveddelen. Kommunen har opplyst at dette ikke krever søknad, forutsatt tilfredsstillende brannskille og at bærende konstruksjoner ikke er berørt. Selger har ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

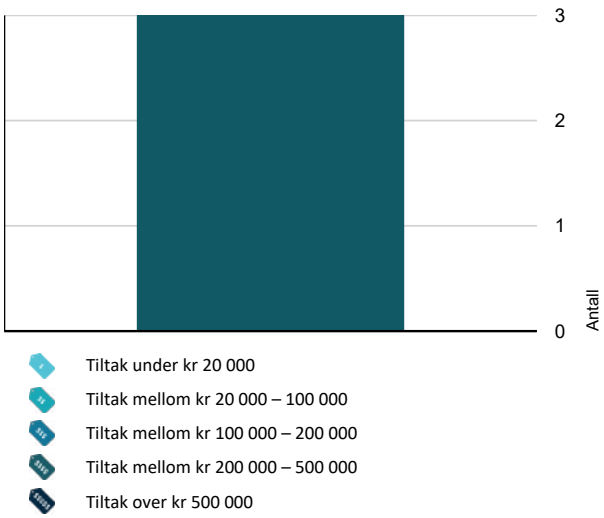
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 04.09.2026 Klokka 09.00
Det var overskyet og 13 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Oppdraget omfatter kun boligen.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Bygget på soverom og bod.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein. Undertaktekking er ukjent. Det er besiktiget fra bakkenivå og via veranda.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via veranda, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige på grunn av manglende muligheter for sikring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekking må holdes under oppsyn og jevnlig vedlikehold må utføres. Det bør vurderes utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid, da høy alder øker risikoen for skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og generell slitasje på enkelte av beslagene. Noe utskifting av beslag må påregnes i nær fremtid.

Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagløsninger for å kunne avdekke eventuelle lekkasjer. Lekkasjer kan medføre skader på underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonen før dette oppstår.

Vann fra taknedløp bør ledes lenger bort fra bygget. Avviket vil ved lengre tid kunne grave ut masser under bygget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Det er kun gangbart gulv på deler av kaldtloftet, og vurderingene er derfor begrenset av dette. Det er registrert lufting av takkonstruksjonen i gesimser og friskluftsventiler i gavlvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser

Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.
Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, da spesielt ved mye nedbør og/eller snø.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Tilstandsrapport

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader. Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved råteskader eller fukt i kledning kan det ikke utelukkes råte/fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer fra henholdsvis 2005 og 2012.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Eier opplyser om at vindu på soverom i underetasjen skal skiftes ut før de flytter.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene i 1. etasje er i treverk.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.
Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdører er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Det er ikke registrert tegn til utettheter eller lekkasjer ved befaringen. På grunn av tekkingssjiktets alder er fremtidig funksjon usikker, og risikoen for svikt øker med alderen. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse før det oppstår lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp av tre i forbindelse med veranda.
Utvendig trapp av betong i forbindelse med baksiden av boligen.

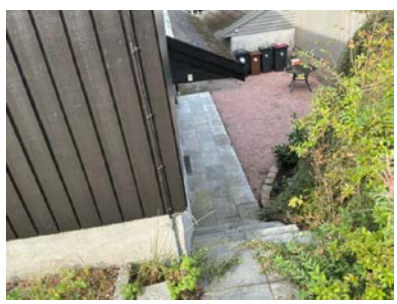
Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og belegg.

Tilstandsrapport

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert og har trepanel. Himlingen har himlingsplater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger. Det er målt tilfeldige plasser i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

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

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, åpen peis og peisovn inne i boligen.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

TG2 settes på grunn av usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er lagt med laminat. Veggene har panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på veggen, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger

skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

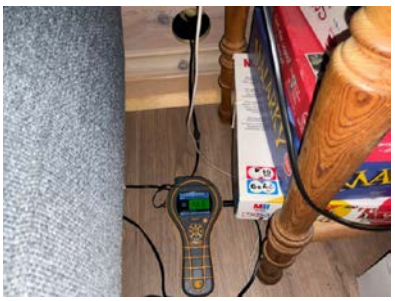
Vurdering av avvik:
• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

Fuktighet i påforte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18/19 vektprosent og ned til under 6%.

Plast mot terreng vil kunne resultere i at fukt fra utsiden lukkes inne i konstruksjonen, med dertil fare for råteskader i veggen. En må være obs på vann og fukt utenifra og regelmessig holde konstruksjonen under oppsikt for å se etter fukt.

Kombinasjonen av påforet vegg, plast/dampsperre og terrengbelastning gir økt risiko for skjulte fuktskader



TG 1 Innvendige trapper

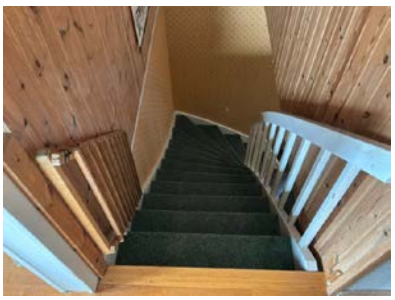
Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har i følge eier vært forekomst av mus og maur i boligen. Skadedyrbekjempelse ble utført av Pelias for ca 10 år siden, og det er i følge eier ikke observert siden. Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1995 og har belegg på gulv våtromsplater på vegger. I taket er det himlingsplater.
Rommet har naturlig ventilering.
Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant og toalett.
Det er etablert gulvsluk i rommet.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflater og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav.

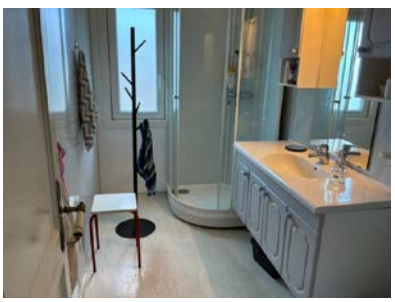
Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av standardens krav (tabell C.1 TG:3 i tilfeller der "vanntette sjikt" er lagt før 2000).

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

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

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1995 og har belegg på gulv våtromsplater på vegger. I taket er det himlingsplater.
Rommet har mekanisk avtrekk.
Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant og toalett.
Det er etablert gulvsluk i rommet.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Overflater og tekniske løsninger fremstår i hovedsak som originale fra byggeåret.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av standardens krav (tabell C.1 TG:3 i tilfeller der "vanntette sjikt" er lagt før 2000).

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

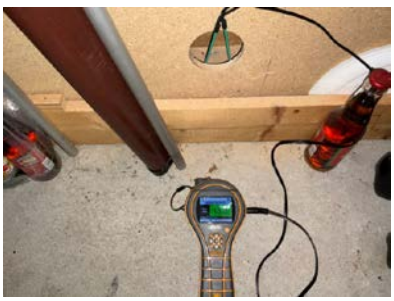
Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (bod), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og har belegg på gulv og malte plater på vegger. I taket er det himlingsplater.
Rommet har naturlig avtrekk.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn, uten belegg klemt i klemring. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav.

Vaskerommets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Vaskerommet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av standardens krav (tabell C.1 TG:3 i tilfeller der "vanntette sjikt" er lagt før 2000).

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

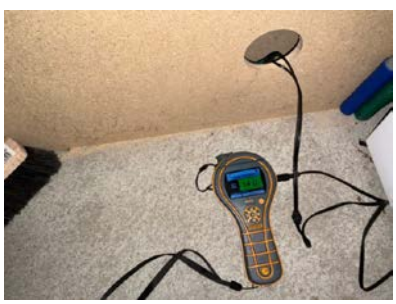
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (bod), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er observert svelling på kjøkkenfronter og liten skade på bankeplate.

Konsekvens/tiltak

• Avviket er kun kosmetisk betydning, nye overflater bør påregnes samt utskifting av hengsler osv.

Som følge av alder og normal bruksslitasje må det påregnes at enkelte deler av kjøkkeninnredningen kan ha behov for utskifting eller utbedring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert delaminering på benkeplate enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Delaminering kan utvikle seg videre og medføre økte skader på benkeplaten, særlig ved fuktbelastning. Skadede områder bør utbedres eller skiftes ved behov for å begrense videre nedbrytning.

Som følge av alder og normal bruksslitasje må det påregnes at enkelte deler av kjøkkeninnredningen kan ha behov for utskifting eller utbedring.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulvet og tapetserte plater på vegger. Innvendig tak har himlingsplater.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet inneholder vask og toalett.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

Toalettrommet har kun naturlig ventilering og mangler etablert tilluftsløsning. Dette gir begrenset luftsirkulasjon og kan medføre redusert utskifting av luft i rommet. Ventilasjonsforholdene vurderes derfor som mindre tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberrør.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.

Skjulte kobberrør innebærer risiko for omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje, da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages umiddelbart, slik de i større grad kan ved moderne rør-i-rør-systemer.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

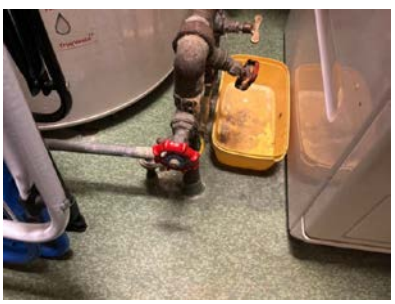
Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon.
Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.
Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Avløpsledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet.

Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 300 liters varmtvannstank montert i vaskerom.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Varmtvannsberederen er av eldre dato, og risikoen for lekkasje øker med alder og slitasje. Det anbefales å skifte berederen før det oppstår lekkasje, da en eventuell lekkasje kan medføre vann- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og det er skiftet ut sikringer i nyere tid, men anlegget er ikke totalrehabilitert siden byggeår. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger.
Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.

Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Lokal utbedring må utføres.

Ny puss bør etableres, vann kan trenge inn i murene og gjøre skader i form av frostspreng og lede vann og fukt inn i bygget.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ved inngangsparti og mot hage er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.
Deler av terrenget på baksiden av boligen er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Dette gir mindre gunstige avrenningsforhold og kan føre til at overflatevann blir stående inntil bygget eller belaster grunnmur og drenering ved kraftig nedbør og snøsmelting. Terrengjustering anbefales for å sikre bedre avrenning bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Fare for fukt i underetasjen, høy alder på drenering og utvendig fuktsikring tilsier tiltak. Det bør da også etableres fall bort fra bygget.

Anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra byggeår og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra byggeår og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på svekket effekt på utvendig vannledning ved trykkfall eller lignende.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Svekket effekt på vannledning kan føre til redusert vanntrykk og ustabil vannforsyning, med risiko for driftsproblemer.
- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Eldre metall- og soilrør har økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer eller brudd. Skader på stikkledninger kan medføre omfattende gravearbeider og betydelige kostnader.

Det anbefales å være oppmerksom på anleggets alder og vurdere tilstandskontroll (f.eks. rørinspeksjon) ved mistanke om funksjonssvikt. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i glassfiber, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Oljetank for bioolje har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- En eldre oljetank har økt risiko for svekket materiale og lekkasjer, med fare for forurensning og driftsproblemer.

En nedgravd oljetank som ikke saneres kan føre til lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann. Eier vil kunne bli holdt ansvarlig for opprydding, noe som kan medføre betydelige kostnader.

Tanken skal i følge eier saneres før salg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggetillatelse.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger av støpt mur og tak av trekonstruksjon. Taket er tekket med takstein. Det er registrert enkelte sprekker i støpt plate på mark.

Garasjen gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

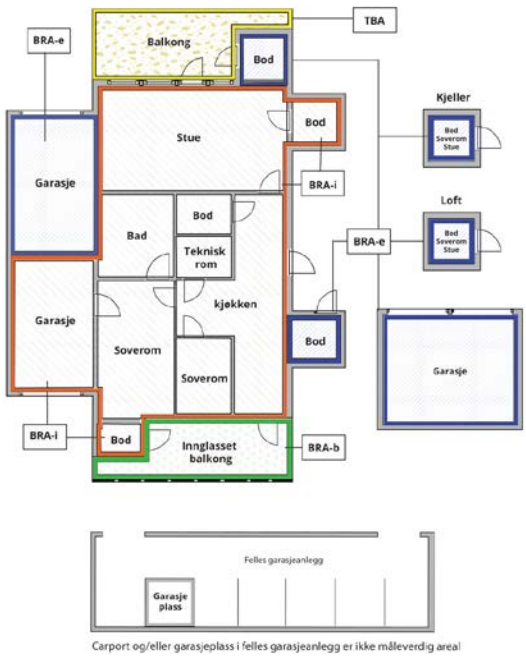
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	93			93	59
Underetasje	96	9		105	
SUM	**189**	**9**			**59**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Bad, entré, bod, gang, bod 2, stue/kjøkken, soverom, entré 2, gang 2, soverom 2, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, bod 3	Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger, men dagens planløsning i underetasjen avviker fra disse. WC, vaskerom og boder er omdisponert, og bad i sokkelleiligheten fremstår utvidet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent.

«Sport- og hobbyrom» benyttes som kjellerstue, men er ikke godkjent for varig opphold.

Ett soverom i sokkelleiligheten er innlemmet i hoveddelen. Kommunen har opplyst at dette ikke krever søknad, forutsatt tilfredsstillende brannskille og at bærende konstruksjoner ikke er berørt. Selger har ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Berit Wennerberg Ellefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1323		0	654 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hellemyråsen 38

Hjemmelshaver
Ellefsen Berit Wennerberg, Ellefsen Helge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2026		Fremvist	1	Nei
Byggesak	27.09.1977		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hellemyråsen 38				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	enebolig m/ hybelleilighet	29.4.76	dato 11.6.76	sak	490/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Martin Klungeland	Hellemyråsen 38	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arvid Føreland	Kjelleviktoppen 10	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggearbeidet påbegynt i august 1976.

Kristiansand den 27. september 1977

bygningssjefen

S. Pedersen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannvesenet
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

ENEBOLIG

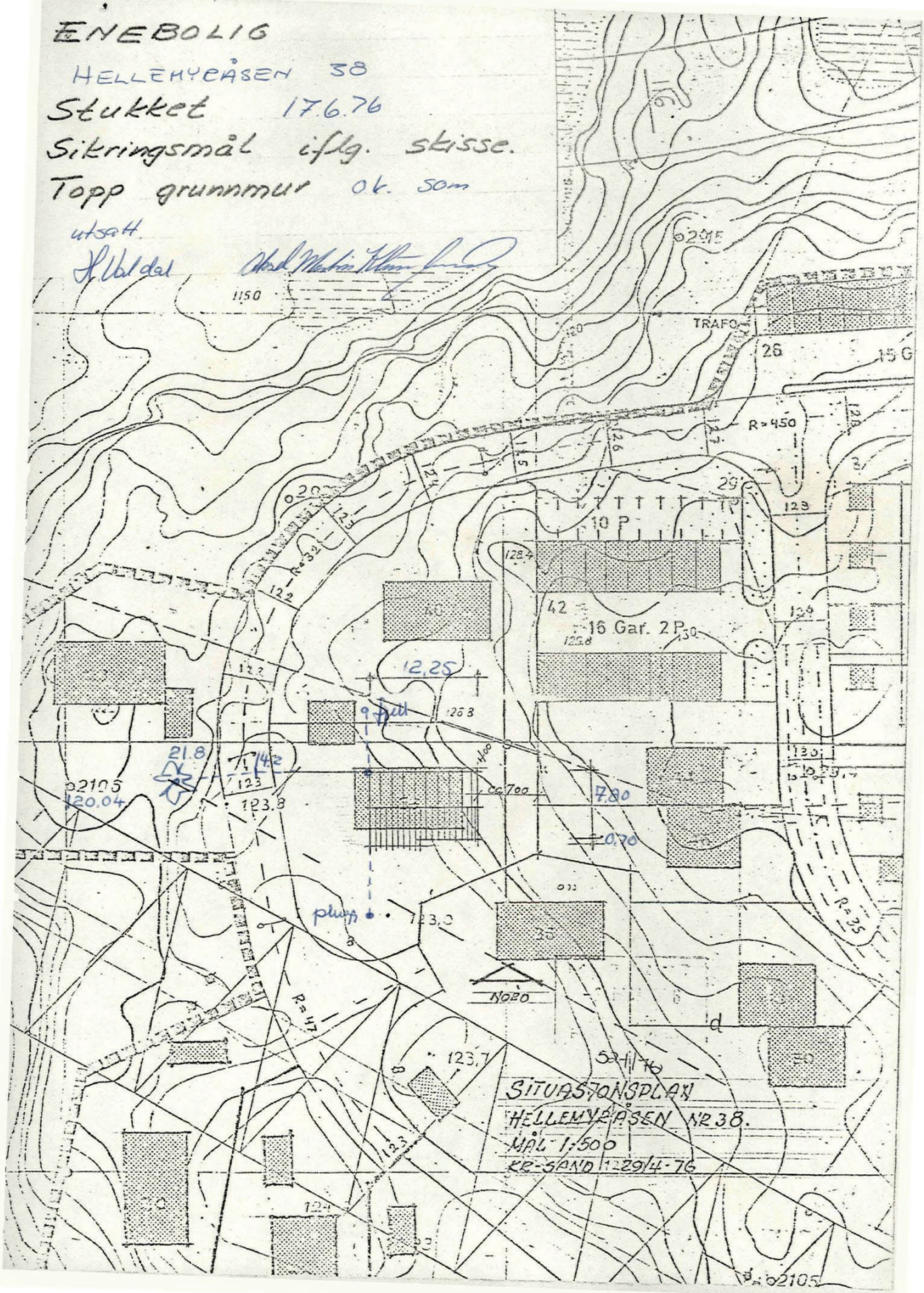
HELLEMYRÅSEN 38

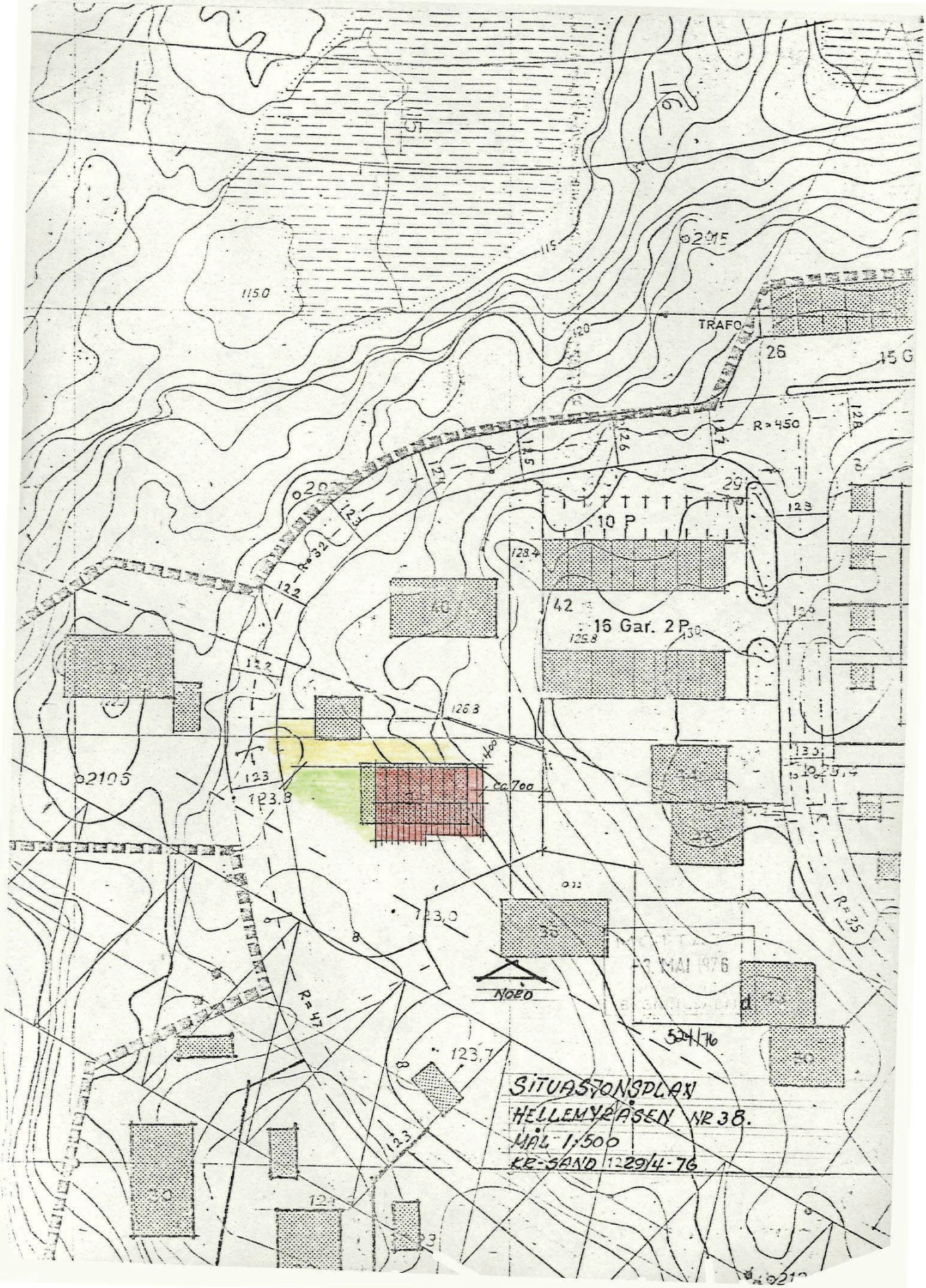
Stukket 17.6.76

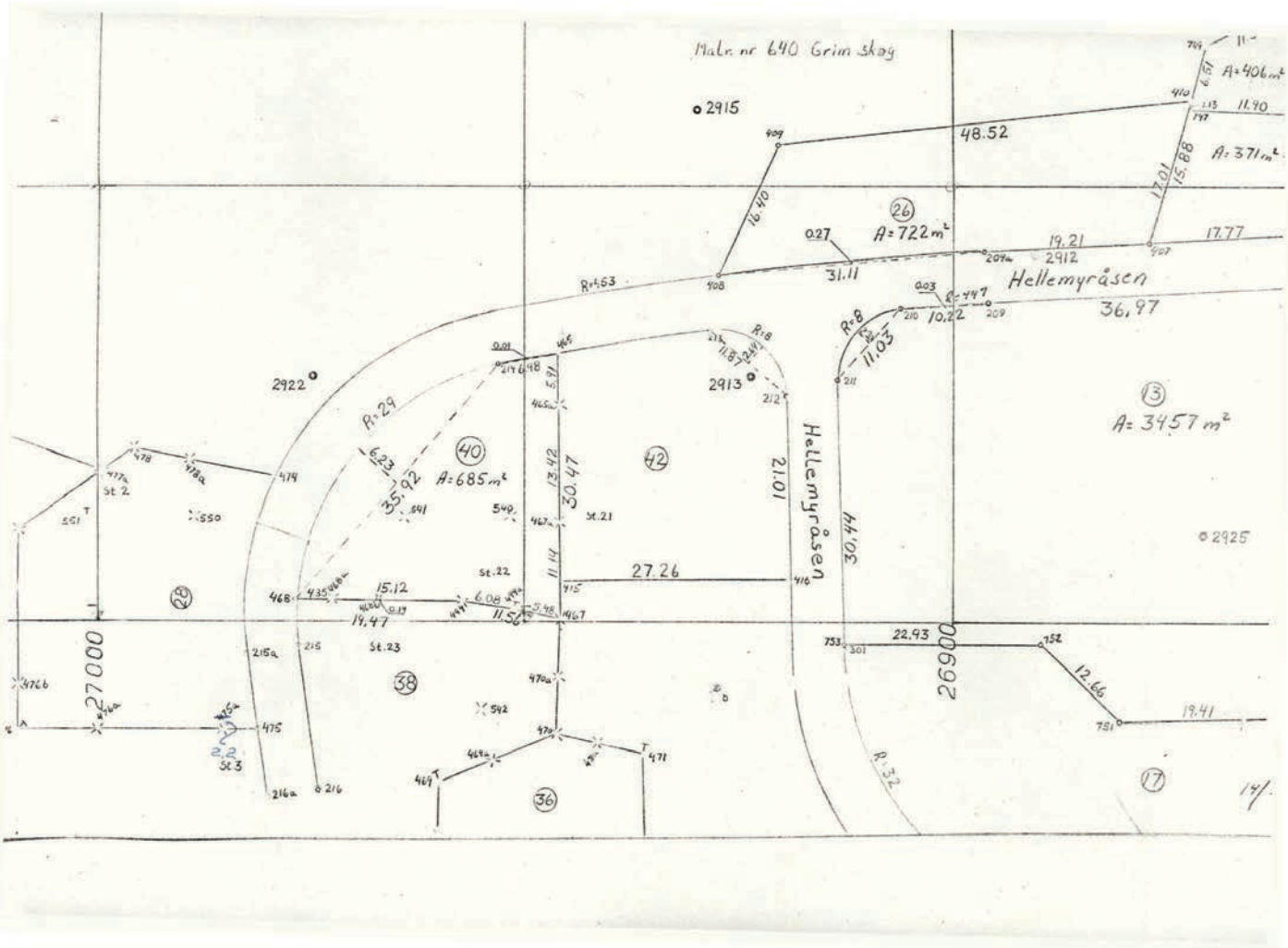
Sikringsmål iflg. skisse.

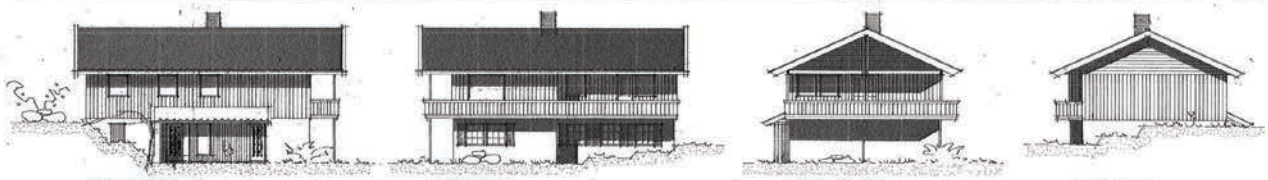
Topp grunnmur ca. som utsatt.

H. Ødegaard




TRAFO
26
15 G
R=450
10 P
42
16 Gar. 2P
R=32
R=35
R=47
NORD
123,0
123,8
123,7
SITUASJONSPLAN
HELLEMYRÅSEN NR 38.
MÅL 1:500
KE-SAND 29/4-76


Malm nr 640 Grimskog
2915
48.52
A=406m²
A=371m²
16.40
(26)
A=722m²
0.27
31.11
19.21
2912
17.77
R=453
Hellemyråsen
36.97
R=8
11.03
2922
2913
R=29
6.23
35.92
(40)
A=685m²
30.47
(42)
21.01
Hellemyråsen
(13)
A=3457m²
© 2925
27.26
15.12
19.47
11.56
St.22
St.23
St.21
St.2
St.3
(28)
(38)
(36)
(17)
27000
26900
22.93
12.66
19.41
R=32
14/

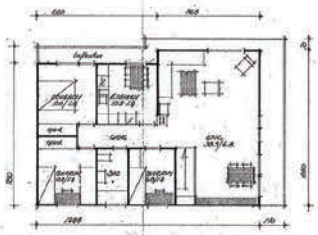


FASADE MOT NORD.

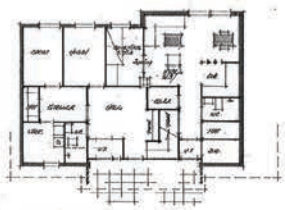
FASADE MOT SYD.

FASADE MOT VEST.

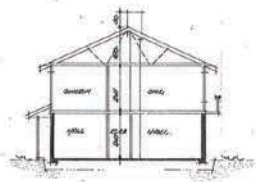
FASADE MOT ØST.



PLAN AV 1. ETG. I TEGN.



PLAN AV UNDERETASJE.



HELLEMYRVEIEN NR. 38.
ENEBOLIG FOR HERR MARTIN KLUNGLAND
PLANER, FASADER OG SNITT
I MÅLESTOKK 1:100.
KRISTIANSAND DEN 20. APRIL 1976.

0 50 100 Pkt/tell i størrelsesområdet 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Helge Moseid, Hellemyråsen 40
Aksel Klungland, Hellemyråsen 38
4600 KRISTIANSAND S.

421/79 SP/rh 20.april 1979

HELLEMYRÅSEN 38/40 - BOBBELGARASJE

Deres byggemelding av 6.4.1979.

Bygningssjefen tillater oppføring av garasje som omsøkt og på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen når byggherren har rekvirert utstikking.

Avkjørselen må ikke gjøres brattere enn 1:6, og den første meter fra vegkant skal være horisontal.

Avstand fra veikant til garasjeporter må være minst 5 m.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Bærende konstruksjoner, vegger, tak og himling som er av brennbare materialer, må kles med tennvernende kledning minst A 10.

Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Gebyr kr. 110.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 27361

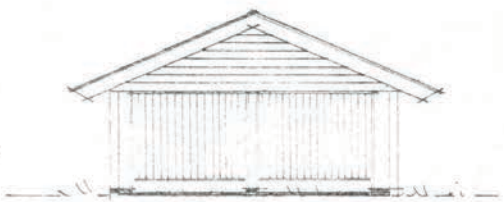
Forøvrig må alt arbeide utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskriftenes kap. 38.

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

Kristiansand bygningskontroll
A. Ersdal

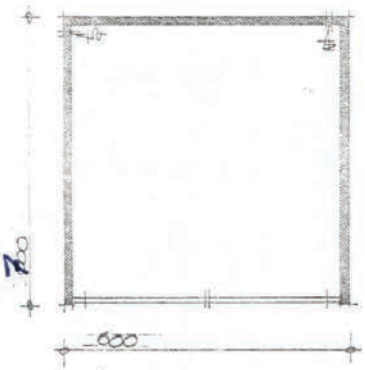
S. Pedersen
S.Pedersen

Vedlegg

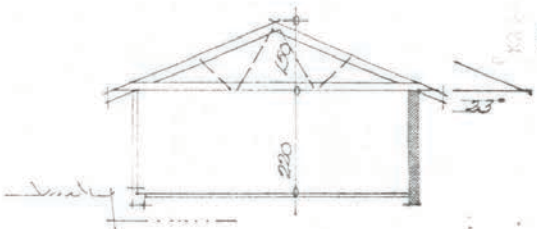


fasade.

fasade.



plan



snitt.

TYPETEGNING 22

ADRESSE:

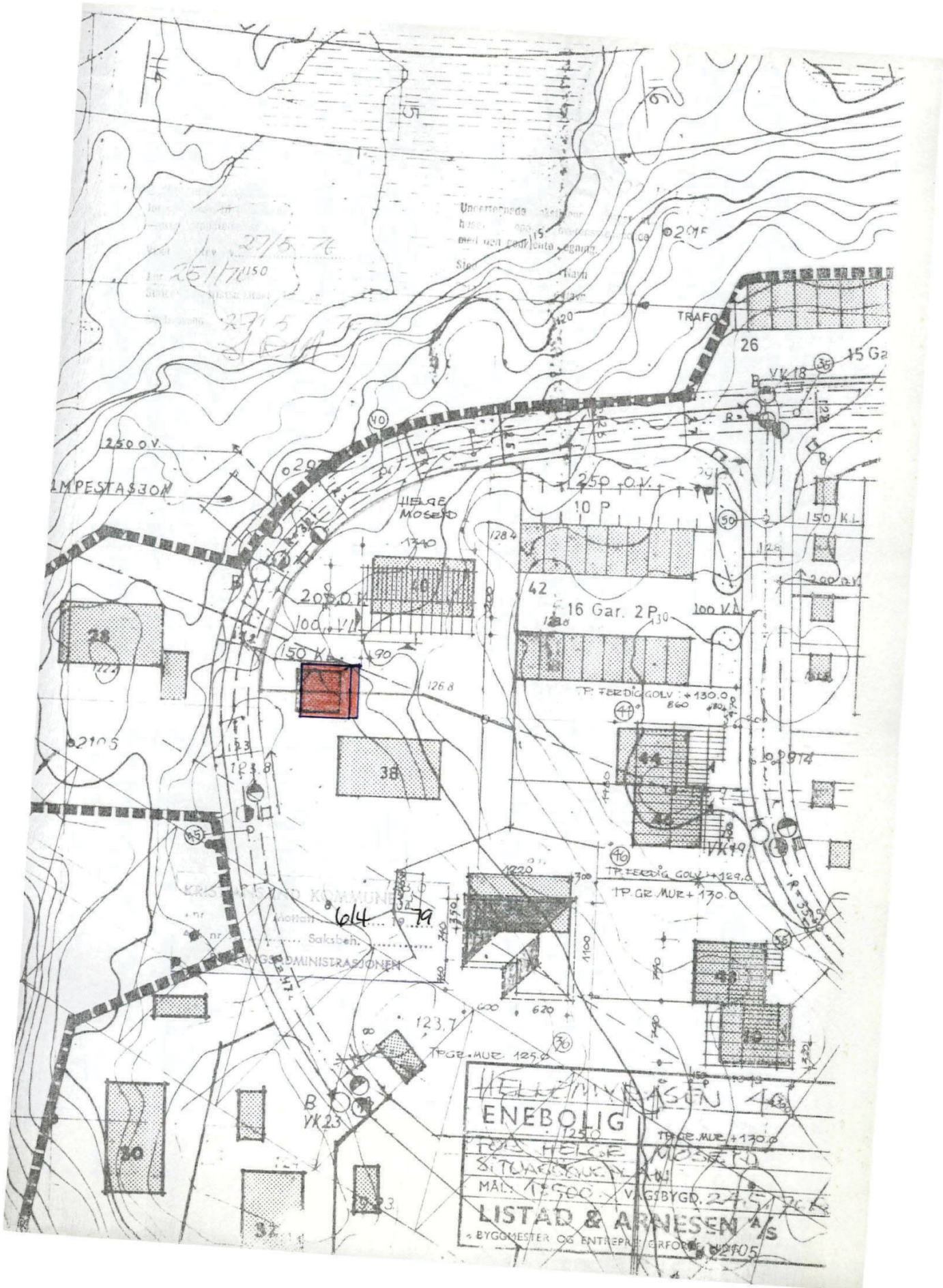
GARASJE for

fasader, plan og snitt

i målestokk 1:100

kristiansand byggingsadministrasjon juli 1972

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


TRAFO
26
15 G2
VK 18
250 O.V.
10 P
150 K.L.
42
16 Gar. 2P
100 V.L.
200 O.K.
100 V.L.
150 K.L.
28
38
44
VK 19
TP. FERDIG GOLV + 130.0
TP. FERDIG GOLV + 129.0
TP. GR. MUR + 130.0
614 - 79
Saksbeh.
123.7
TP GR. MUR 125.0
B
VK 23
30
32
HELGE MOSETO
ENEBOLIG
TOMTEN
SITUASJONSPLAN
MÅL 1:500
VEGBYGD. 24.5
LISTAD & ARNESEN A/S
BYGGMESTER OG ENTREPRENØR
TP GR. MUR + 130.0
02105

0052000 4746 kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE **Teknisk sektor**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

Ellefsen Helge
Hellemyråsen 38
4628 KRISTIANSAND

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	HV/97/4444/970664/L42&47	22.04.1997

HELLEMYRÅSEN 38 - VERANDA

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknad av 04.04.97 og gir bygge-tillatelse på følgende vilkår :

1. Veranda må ha samme utførelse som eksisterende. Stolper og ev. drager bør ikke være helt i verandaens ytterkant, jfr. eksisterende utførelse.

2. Plan- og bygningsetaten varsles når arbeidet er utført.

3. Gebyr kr 440.- må innbetales. Faktura ettersendes.

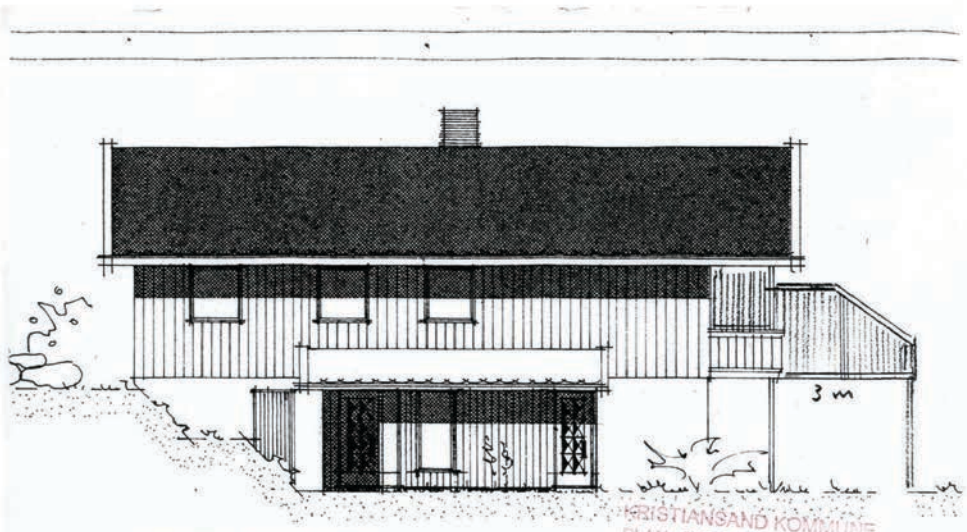
Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Med hilsen

Harry Valdal

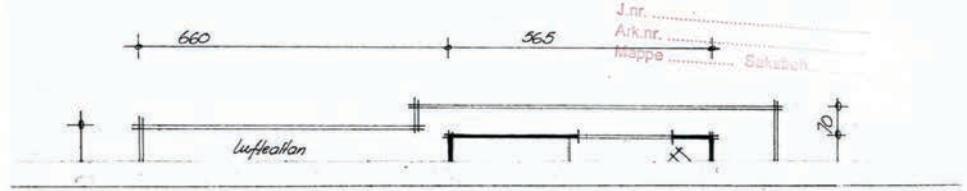
Harry Valdal
Avd.ingeniør

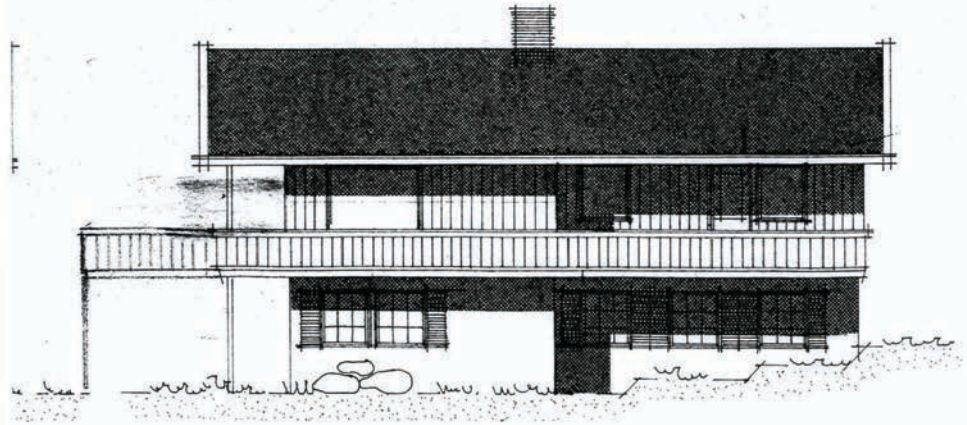
Vedlegg.



FASADE MOT NORD.

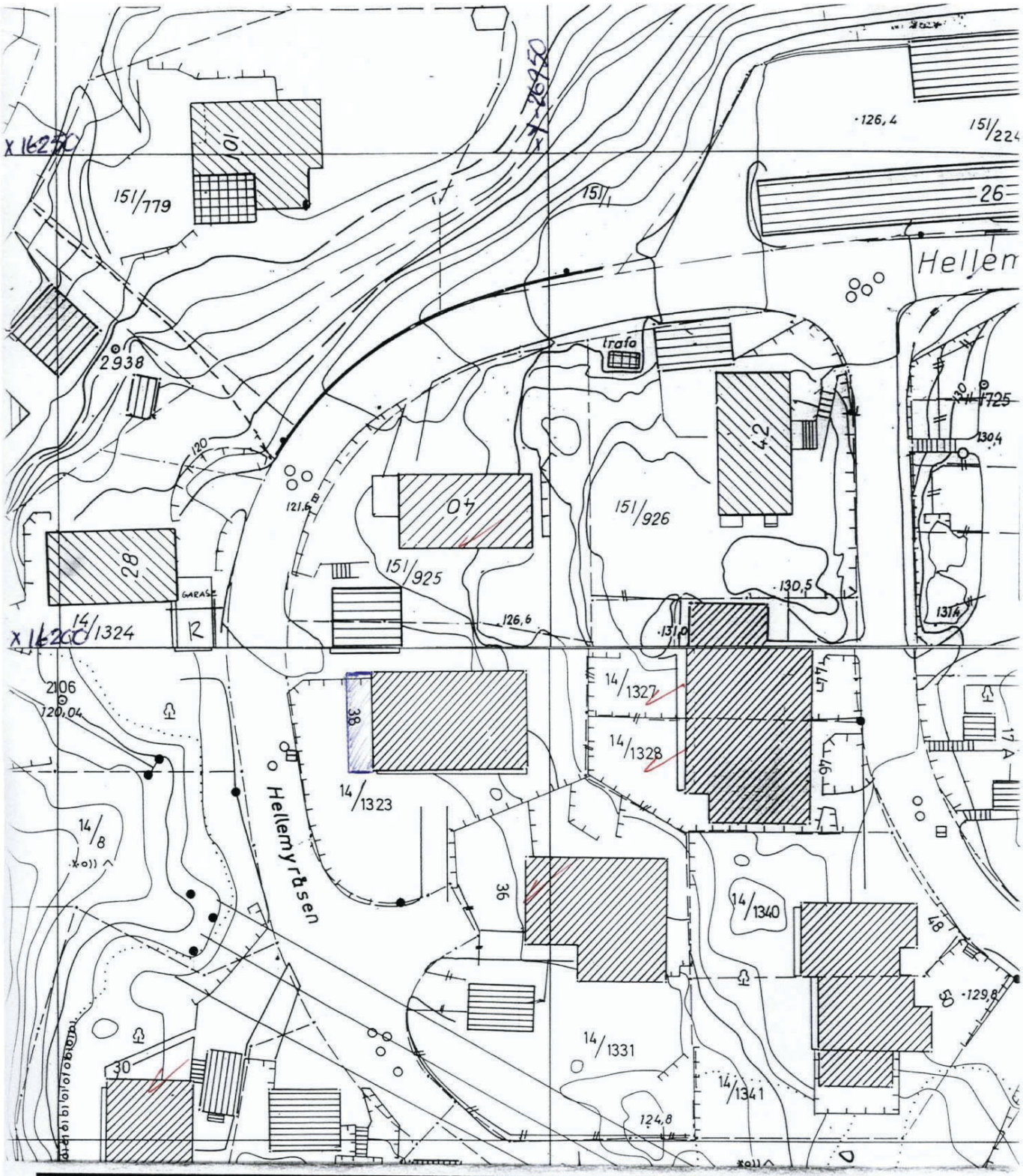
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 01 AR
J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.





FASADE MOT SYD.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S
0
50



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

N

GNR 14 BNR 1323 Målestokk = 1: 500

Adresse: Hellemyråsen 38 Kartblad: - 268 / 159, 162

Innmålte eiendomsgrenser

Ikke innmålte eiendomsgrenser

Dato/sign.: 21.3.97 GH

Topp grunnmur, kote

KRISTIANSAND KOMMUNE
TEKN. OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 07 APR
Jnr.
Arkivnr.
Mappe Saksbeh.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Helge Ellefsen
Hellemyråsen 38
4628 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Saksnr: 200607534-2	Saksbeh: Erling Berg	Dato:28082006

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:	HELLEMYRÅSEN 38	Eiendom:	14/1323
Tiltakshaver:	Helge Ellefsen	Adresse:	Hellemyråsen 38, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Helge Ellefsen	Adresse:	
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til melding om arbeid mottatt 18.08.2006

Meldingen omfatter soverom og bod under veranda med bruksareal på 17m2.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

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

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

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

Gebyr kr.2800,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

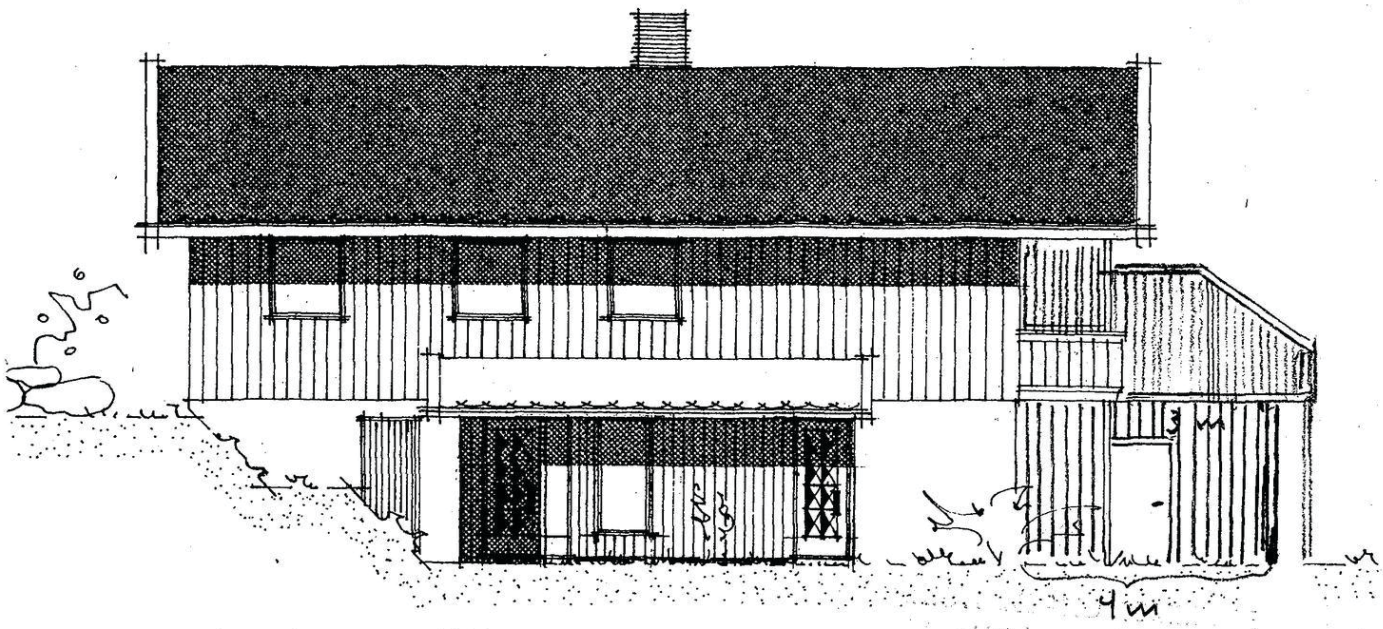
Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen
De må presisere:
Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at De klager
Den eller de endringer som De ønsker
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

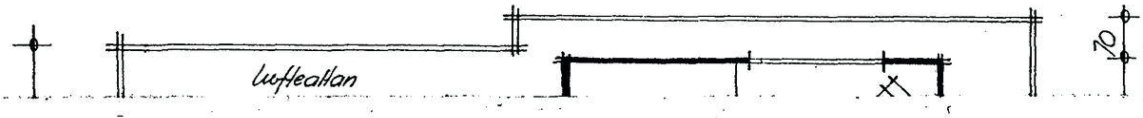
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten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

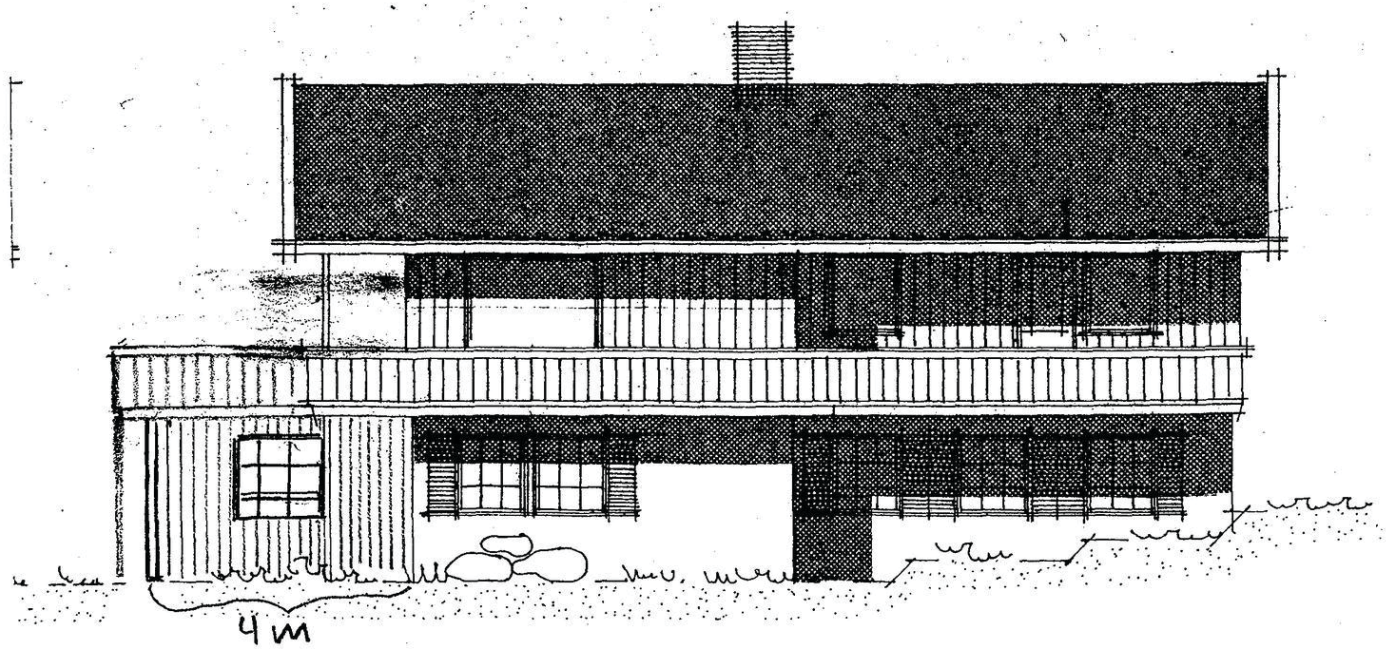
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.
De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

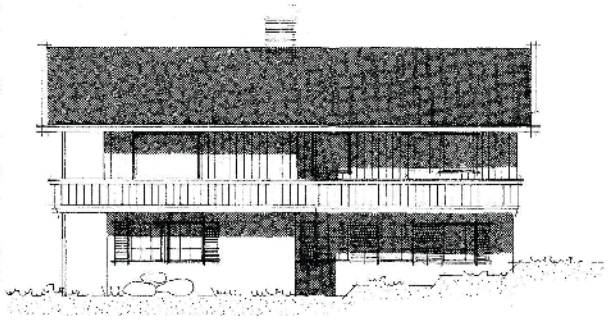


FASADE MOT NORD.

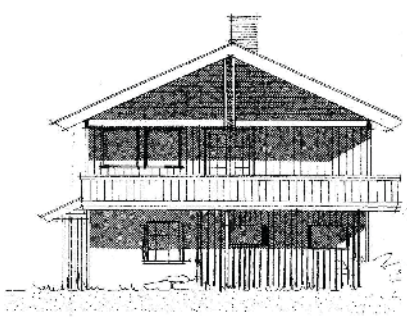




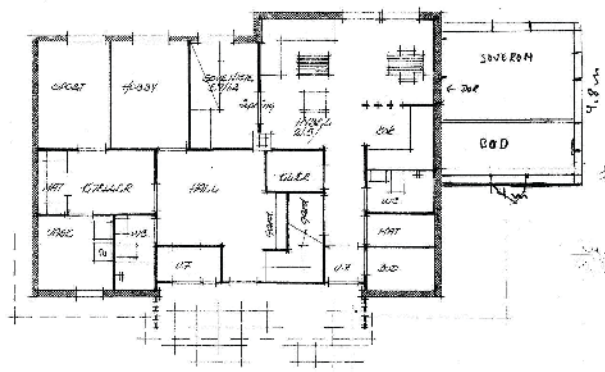
FASADE MOT SYD.

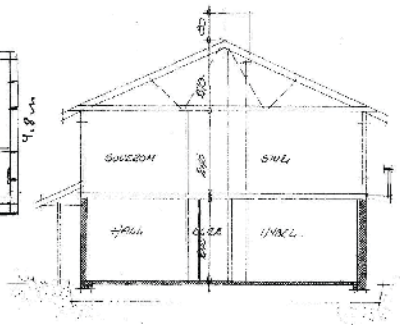


FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST.





PLAN AV UNDERETASJE.

Fra: "Geir Beurling"
Sendt: onsdag 26. august 2026 08:23:29
Til: "'pr@exbo.no'" <pr@exbo.no>
Emne: Hellemyråsen 38 - Svar på spørsmål vedr hybelleilighet - HENV-26/02654

Hei

Det vises til spørsmål vedr hybellelighet i Hellemyråsen 38.

Boligen er registrert som enebolig med sokkelleilighet. Det vil si at leiligheten er registrert som egen boenhet, og godkjent slik.
Byggesaken fra 2006 (tilbygg med ekstra soverom) trenger ikke ferdigattest. I vedtaket er det anført at det kun må gis beskjed når tiltaket er ferdig.

De justeringer som er utført over tid, at det ene soverommet er overført til hovedhuset, anser vi som unødvendig å søke om nå i ettertid. Det forutsettes imidlertid at skille mellom hovedhus og leilighet der dør er tatt bort (tettet), har samme brannskille som resten av leiligheten. Det forutsettes også at ny dør som ble satt inn fra soverom til hovedhus ikke berører bærende konstruksjon.

Med hilsen

Geir Beurling
Byggesaksbehandler | Plan- og bygg

Mobil: (+47) 992 45000| Sentralbord (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Kristiansand kommune

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 1323	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Hellemyråsen 38, gatenr 13045 4628 Kristiansand S	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	504 4	Hellemyr vest Hellemyr
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5010702 4002	Hellemyr Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hellemyråsen 38	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	654,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/14/1323	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.02.1976	Avgiver	4204/14/8	-655,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/14/1323	655,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hellemyråsen 38	U0101	Bolig	50,0	Kjøkken			
Hellemyråsen 38	H0101	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	195,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	195,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1977
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	168071132			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	105,0		105,0			
H01	1	90,0		90,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168071124			Antall etasjer:	1

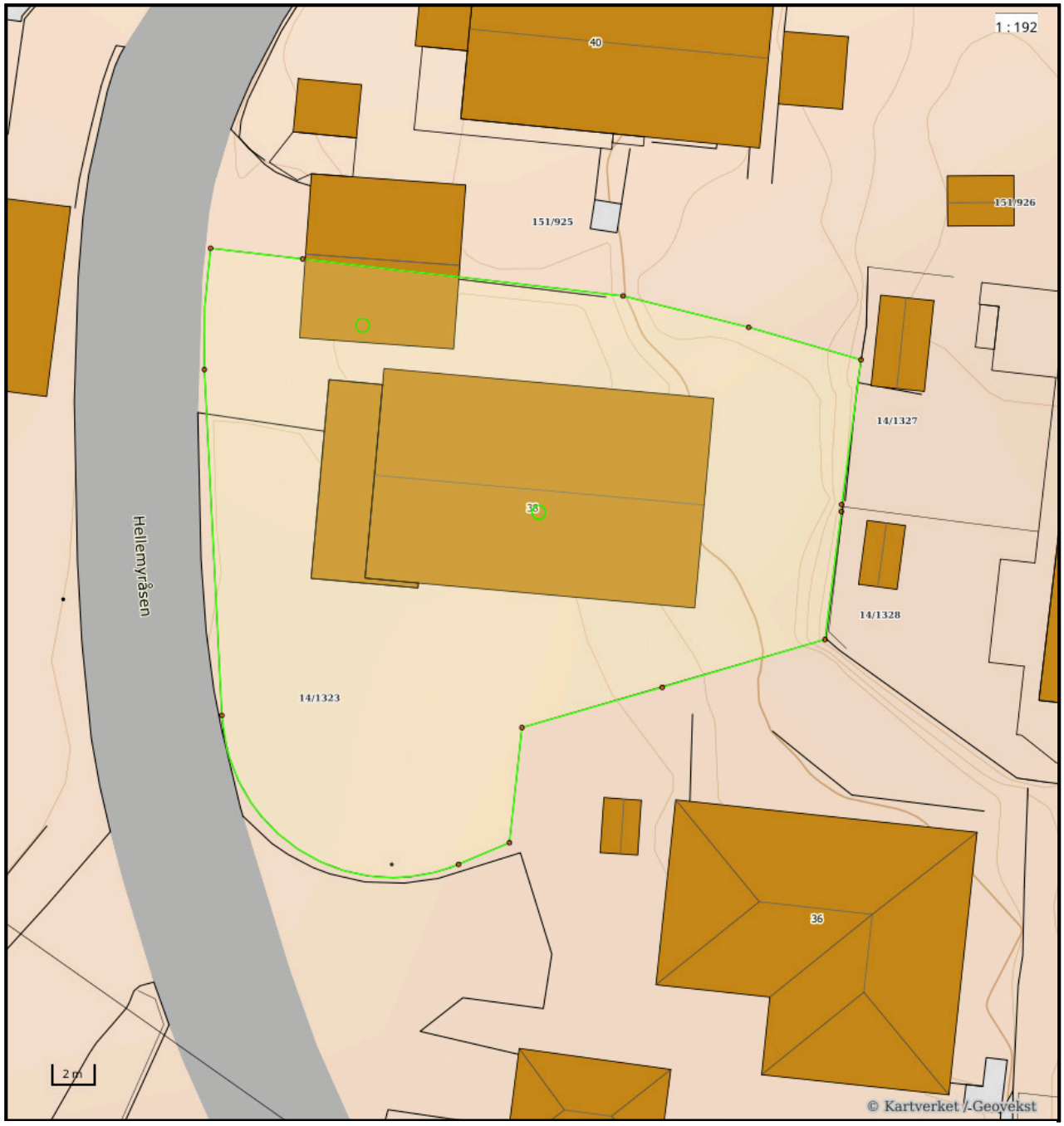
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			21,0	21,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

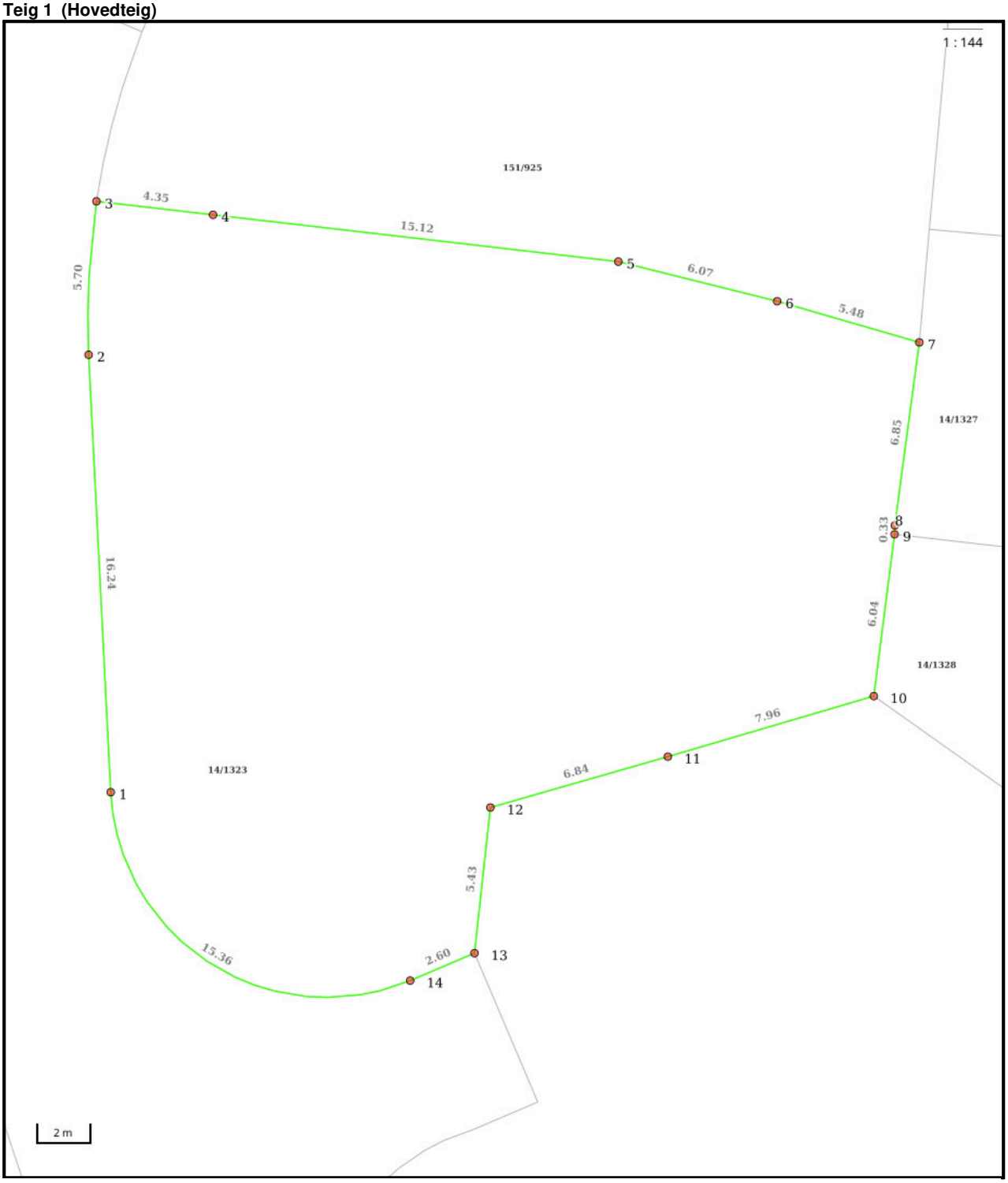


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 654,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 394,19	436 840,05	16,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 445 410,27	436 837,79	5,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	29,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 415,96	436 837,57	4,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
4	6 445 415,85	436 841,92	15,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
5	6 445 415,46	436 857,03	6,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 445 414,52	436 863,03	5,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
7	6 445 413,47	436 868,41	6,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
8	6 445 406,63	436 868,11	0,33m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
9	6 445 406,30	436 868,13	6,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 445 400,26	436 867,90	7,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
11	6 445 397,34	436 860,49	6,84m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
12	6 445 394,88	436 854,11	5,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
13	6 445 389,45	436 854,01	2,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 445 388,22	436 851,72	15,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Hellemyråsen 38

Dato: 26.08.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Hellemyråsen 38

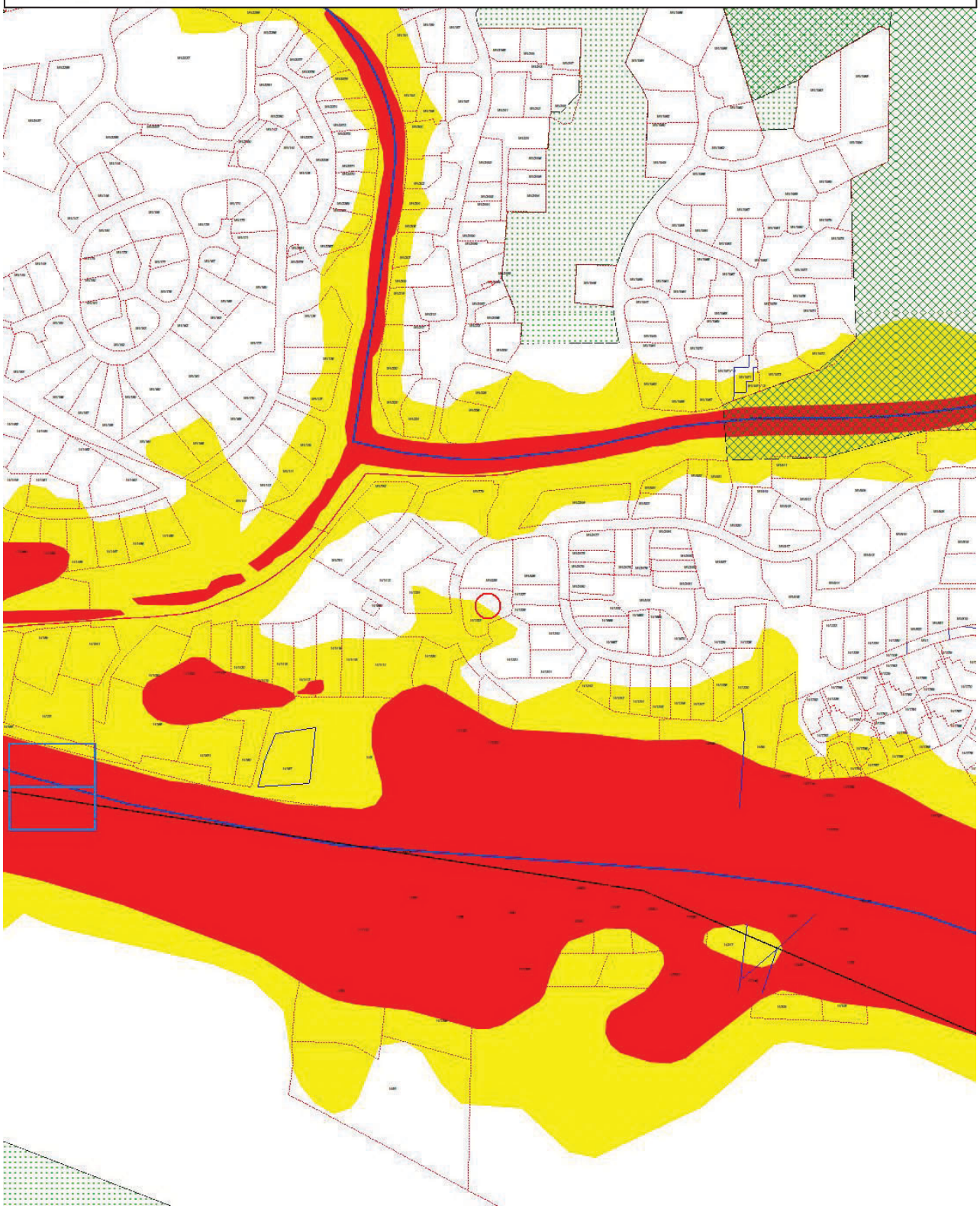
Dato: 26.08.2026

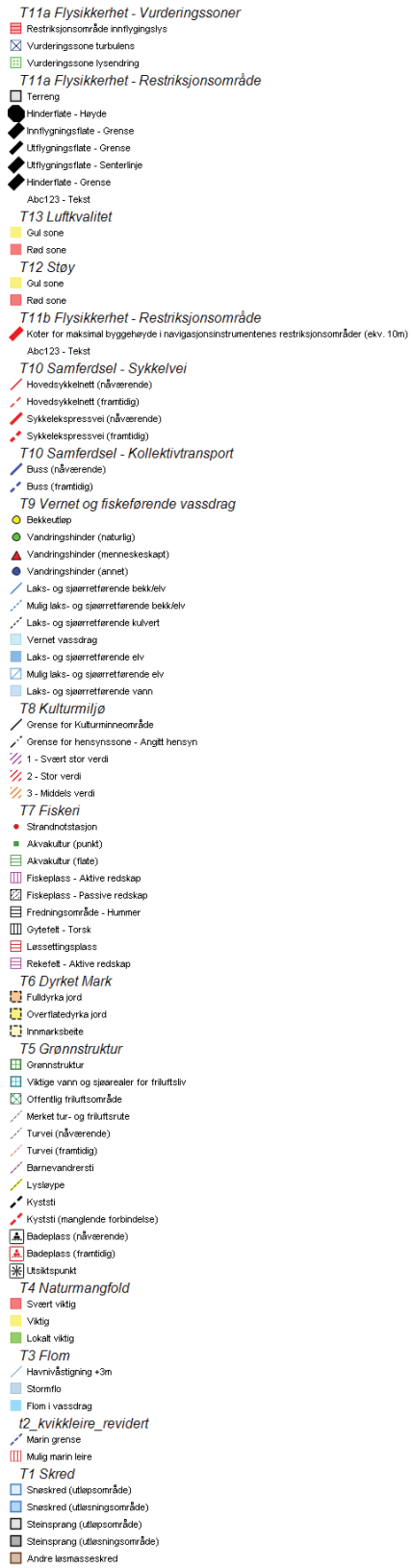
Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Løssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Næringsbebyggelse - nytt
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Fjernveg - framtidig

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Hellemyråsen 38

Dato: 26.08.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

PLAN NR. 268 HELLEMYROMRÅDET IV

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Hellemyrområdet, felt IV
i Kristiansand kommune.

Stadfestet 14. O5. 1974

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrense bebygges som angitt i planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til ulempe for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 3.

I rekkehus området skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer eller med 1 etasje + underetasje hvor terrenget tilsier dette. Hus i samme rekke skal ha ens takvinkel som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

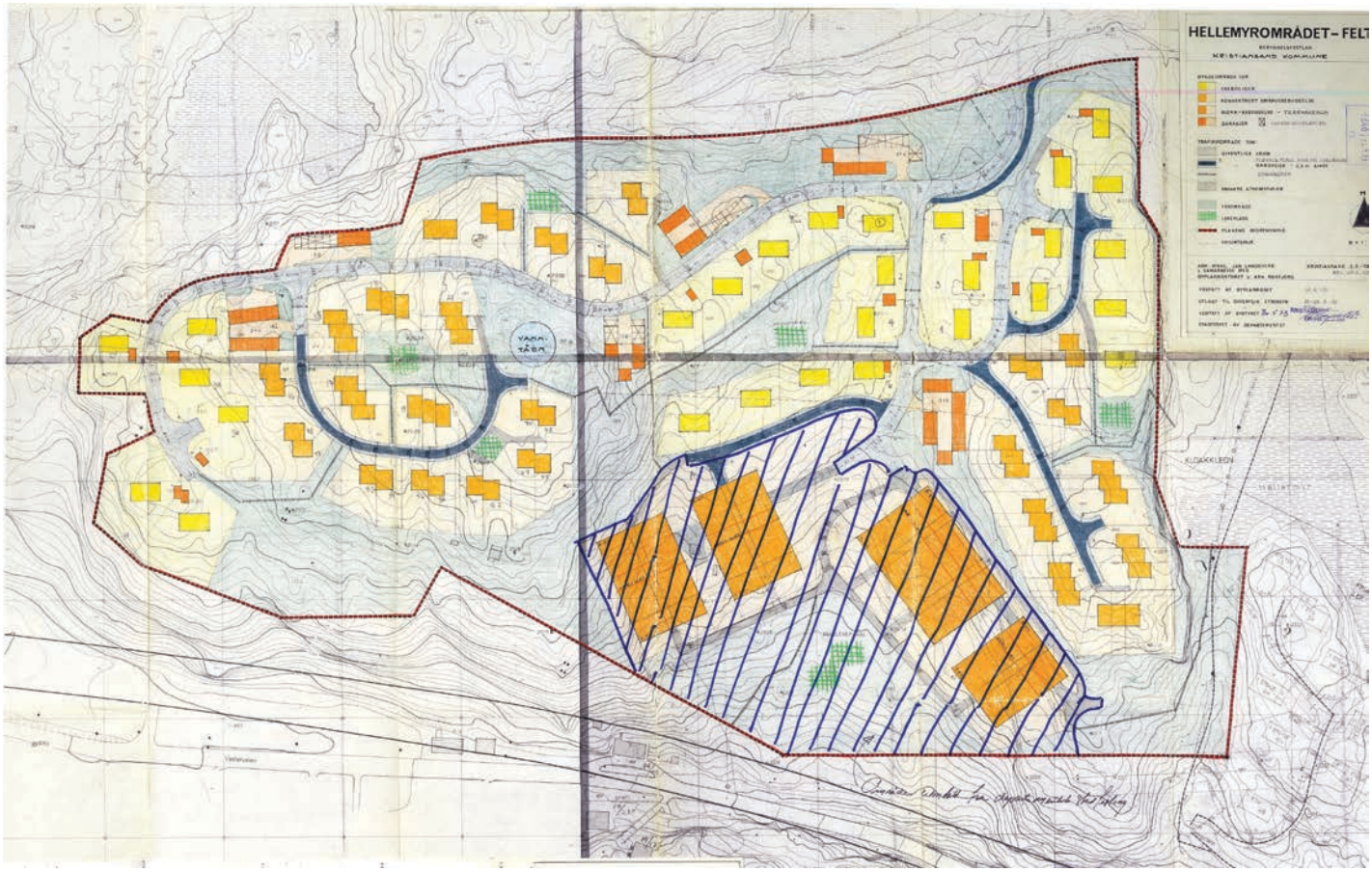
Frittliggende bebyggelse skal oppføres i 1 etasje eller i 1 etasje med underetasje hvor terrenget tilsier det. Takvinkelen skal være ca. 23°.

§ 5.

Fellesgarasjeanlegg i området skal plasseres hvor angitt på reguleringsplanen, og skal utformes under ett for hver gruppe. Garasjer i forbindelse med bolighus skal utfomres som dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en harmonisk utførelse. Utvendig farge skal godkjennes av bygningsrådet.


HELLEMYROMRÅDET – FELT
KRISTIANSAND KOMMUNE
VARM-
TÅRN
KJÆKLEGN

Dokumentavgift kr. 60.-
Kristiansand byrett

SKJØTE.

db. 4627/76-76

Kristiansand kommune skjøter og overdrar herved til Klungland, Aksel M., f. 24/9-48, p.nr. [redacted]

parsellen selges somr råtomt, Hellemyråsen nr. 38

som ved kartforretning av 15/1-1976 tgl. 24/2-1976 og er utskilt fra gnr. 14 bnr. 8 og er gitt nytt bnr. 1323 i Kristiansand kommune.

Reguleringsvedtekter, byggevedtekter og alminnelige bestemmelser for reguleringsplanen blir gjeldende.

Kjøpesummen for parsellen utgjør kr. 6.550,- kroner sekstusenfemhundreogfemtikroner. Oppgjør er skjedd på omforenet måte. Betinget av prismyndighetenes godkjennelse.

1. Kjøperen har besiktiget tomten og kjøper denne i den stand som den befinner seg.
2. Det henstilles til kjøperen å hugge minst mulig trær på parsellen og å legge hage og blomsterarrangement naturlig inn i terrenget. Byggeanmeldelsen skal derfor vedlegges en tomteplan.
3. I grense mot vei plikter kjøperen å sette opp kant (mur) av stein eller betong, etter ingeniørvesenets anvisning. Ved spesielt høye skjæringer kan ingeniørvesenet frita kjøperen for denne plikt.

   ~~Selgeren opparbeider/har opparbeidet hovedanleggene vei, vann og kloakk. (Ingeniørvesenet vil i hvert enkelt tilfelle kunne opplyse hvilke anlegg er hovedanlegg). Når den solgte tomt har fått anlagt vei, vann og kloakk som angitt, er selgerens forpliktelser oppfylt overfor kjøperen.~~

   Den samlede reguleringsplan utbygges etterhvert som behovet for tomter tilsier salg av disse og selgeren bestemmer selv når denne utbygging skal finne sted. Selgeren forbeholder seg rett til å legge veiskråninger inn på parsellene, også når veiene senere skal utvides til full regulert bredde, likeledes til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellene samt foreta mindre grensereguleringer mot vei uten vederlag. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn og overvann fra det overforliggende område og å lede det fram til det nedenforliggende område på en av bygningsrådet godkjent måte.

   Selgeren har rett til å la anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger, gassledninger og elektriske ledninger og kabler over tomten uten at kjøperen kan kreve erstatning for det. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer for dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledning for vann og kloakk i fellesvei når ingeniørvesenet bestemmer det.
4. Gjerder eller annen innhegning mot utlagt gate eller godkjent vei skal anmeldes skriftlig til og godkjennes av reguleringsvesenet i samråd med ingeniørvesenet og parkvesenet. Formannskapet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.

5. Selgeren forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til kjøperen, heri inngår også rett til annen utnyttelse av den grunn som ikke er utskilt som tomter.

6. Kjøperen er i alminnelighet forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetning innen 2 år etter overdragelsen, men formannskapet kan gi utsettelse hvis det foreligger rimelig grunn for det. Hvis denne forutsetning ikke oppfylles, skal selgeren kunne overta tomten til selvkostende. Hvis en tomteeier ønsker å selge tomten innen tomten blir bebygd, skal tomten først tilbys kommunen til selvkostende, forsåvidt overdragelsen ikke grunner seg på arv eller skifte.

7. Kommunen overtar til vedlikehold de anlegg som framgår av kommunens vanlige retningslinjer.

3. For denne tomten gjelder dessuten følgende:

....Tomteselskapet A/S står for opparbeidelsen av .....
....tomteområdet. .....
.....
.....
.....

9. Kjøperen er innforstått med at ferdigattest ikke vil bli utstedt før betingelsene etter foranstående kjøpekontrakt er oppfylt.

10. Alle omkostninger ved overdragelsen, så vel for pristakst, stempel, tinglysing, kartforretning m.v. betales av kjøperen.

11. Overtagelse ansees for å ha funnet sted 15. april 1976.

Kristiansand S., den 6/5- 1976

Vedtas som selger:
Kristiansand kommune

H. Synnes (s)

Vedtas som kjøper:

Aksel Martin Klungland

B. Bodin Larsen (s)

Det bekreftes herved at kjøper og selger i mitt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriverne er over 21 år gamle.

D. u. s.

Thorbjørn Andersen
110522-[redacted]
Kvistheim 4
4620 Vågsbygd

Robert Bøen
250542-[redacted]
Hellemyrsveien 14
4600 Kristiansand

EIENDOM:

I. HEFTELSE OM SALG ELLER OVERFØRING AV FESTERETTEN INNEN 5 ÅR.

Salg av eiendommen eller overføring av festeretten, eventuelt med oppførte hus eller andre anlegg, skal ikke kunne skje for en pris som ligger høyere enn den legitimerte kostpris for hus og tomt og med et tillegg som tilsvarer stigningen i konsumprisindeksen i dette tidsrom med utgangspunkt 1. januar i det år kjøpet fant sted og festeforholdet begynte. I kostprisen medregnes også renter av gjeld og egenkapital i byggetiden.

Ved salg skal kommunen ha forkjøpsrett til en slik pris som er angitt foran. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Har en eier eller fester sittet med eiendommen i mer enn 5 år, faller disse bestemmelser automatisk bort.

Tvist mellom partene om forståelsen av denne overenskomst og tvist som den ellers måtte volde, avgjøres på endelig og bindende måte for dem ved voldgift. Voldgiftsretten består av 3 medlemmer som alle oppnevnes av Kristiansand byrett. Formannen skal være jurist. Voldgiftsretten treffer selv beslutning om hvem som skal betale omkostninger ved voldgiftsbehandlingen og om det skal tilkjennes saksomkostninger.

Bestemmelsene foran skal gjøres kjent for og er bindende for alle dem de måtte bli gjeldende for.

—— " ——

II. Heftelser vedrørende tekniske anlegg m.v.:

Kristiansand S, den 6/5-1976

Vedtas som selger:
Kristiansand kommune

H. Synnes (s)

H. Synnes
ordfører

B. Bodin Larsen (s)

B. Bodin Larsen

Vedtas som kjøper:

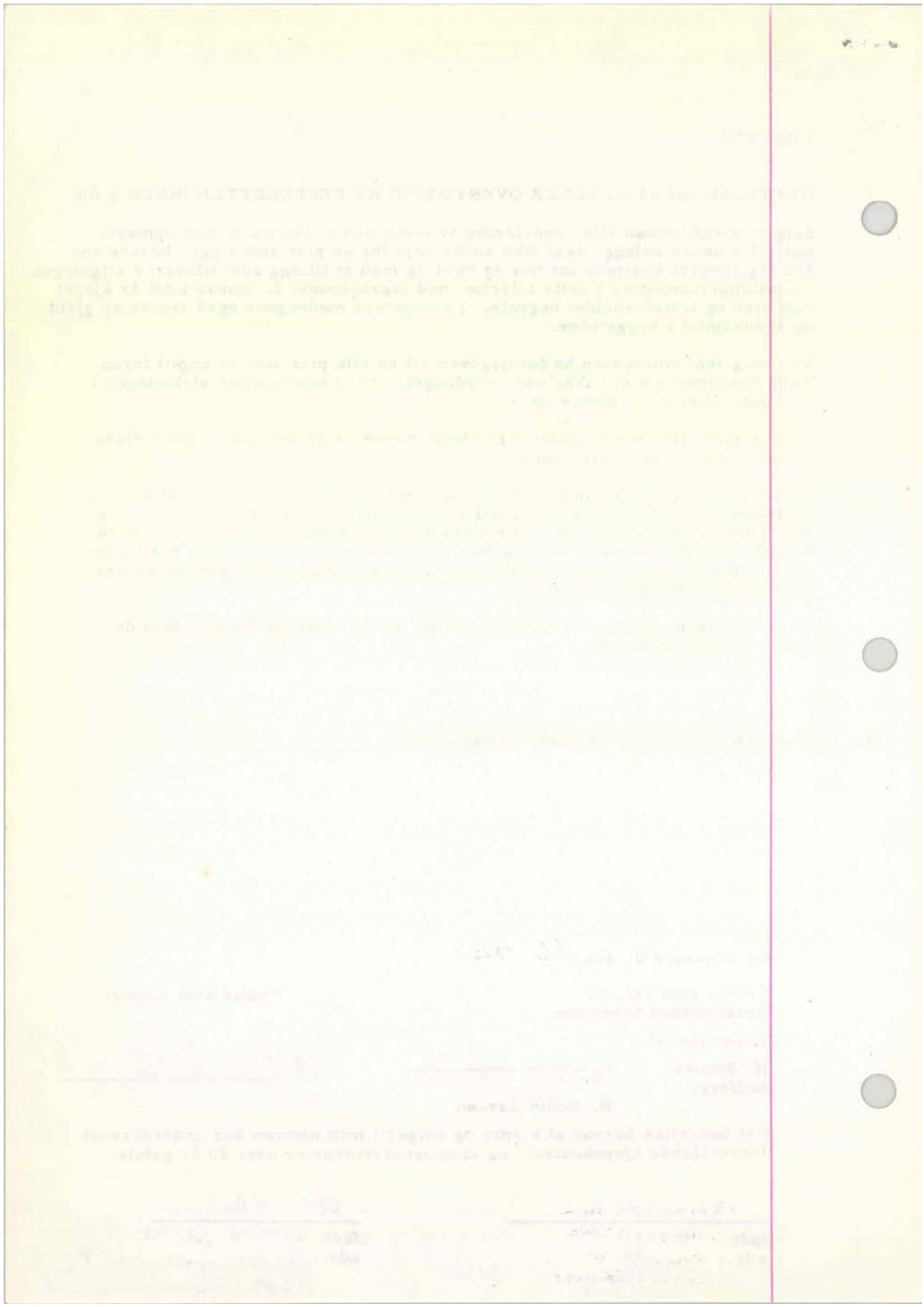
Det bekreftes herved at kjøper og selger i mitt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriverne er over 20 år gamle.

Thorvald Ruud

født: 110522-[redacted]
adr.: Kongsveien 4
4620 Vågsbygd

Robert Salen

født: 250542-[redacted]
adr.: Hellemyrsveien 14
4600 Kristiansand



KRISTIANSAND BYRETT
Dk 14790 16.12 76

ERKLÆRING

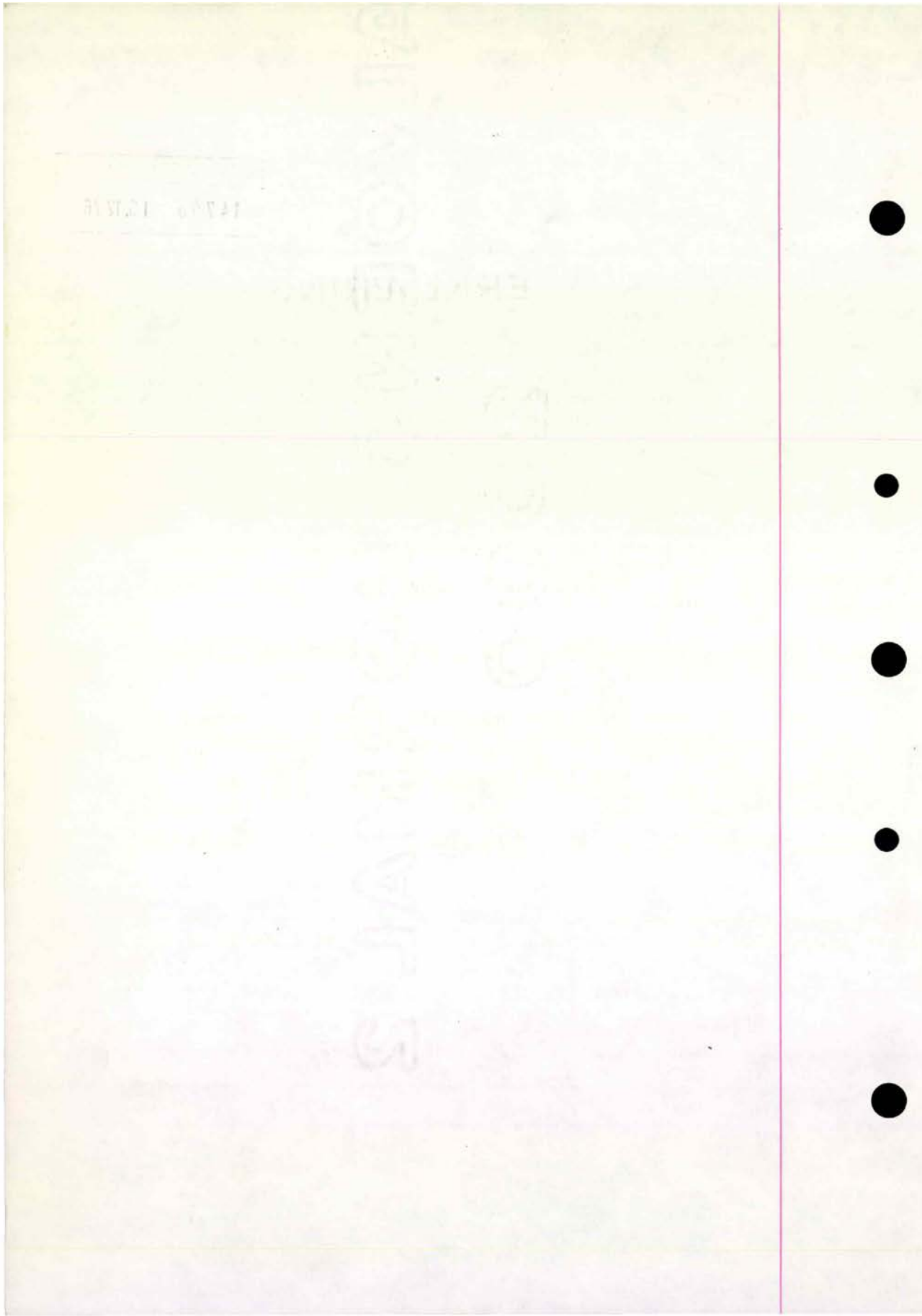
Undertegnede som eier av gnr. 14..... bnr. 1323.....
matr.nr. 38 Hellemyråsen.....
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Kristiansand den 3/6 1976

Eieres egenhendige underskrift og 240948[redacted] personnummer.



Kristiansand Oppmålingsvesen

Målebrev nr. 10097
J.nr. 114/73
Prt.koll side
Gnr. 14 bnr.
Hellemyråsen 38

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.

År 1976 den 15. jan. ble det i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parselleav gnr. 14 bnr. 8 i Kristiansand kommune.

Forretningen er forlangt av Tomteselskapet A/S etter fullmakt fra Kristiansand kommune.
som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

KRISTIANSAND HERRETT
DL 01857 24.2.76

Forretningen ble administrert av Terje Karlsen
i nærvær av kartvitne Sten Aateigen

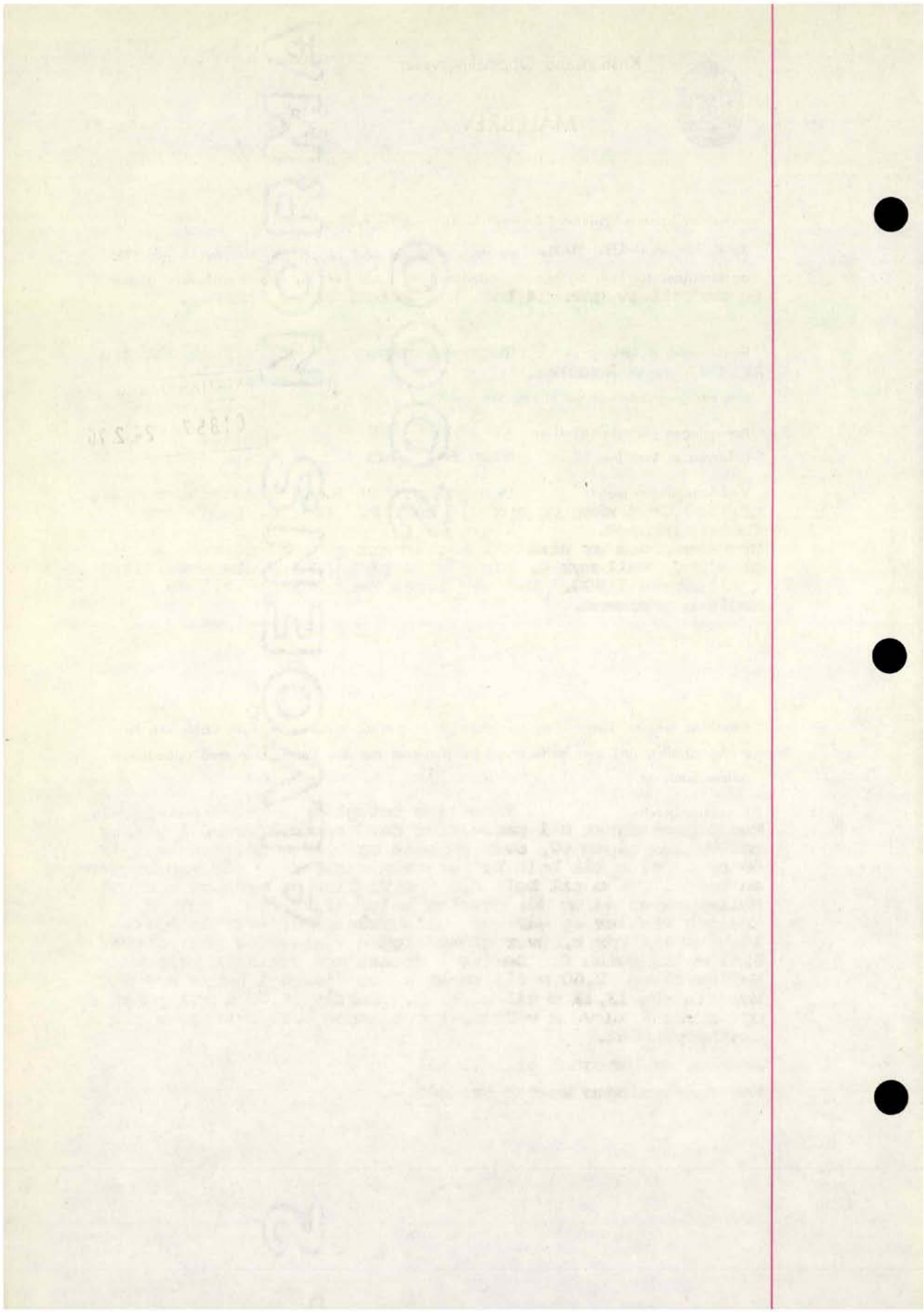
Ved forretningen møtte: Utbyggingssjef A. Gjellestad for matr. nr. 640 Grim skog og gnr. 14 bnr. 8. Ing. A. Sunde for Tomteselskapet.
Grensene, som er utsatt i marken etter godkjent reguleringsplan for Hellemyr 4, ble påvist på målebrevssammenstilling i målestokk 1:500. Det var ingen bemerkninger til de angitte grensene.

Parsellens grenser, størrelse og form framgår av grensebeskrivelse og kart. Kartverkets faste merker (bolter, rør) som måtte finnes på parsellen må ikke fjernes uten med oppmålingssjefens samtykke.

Grensebeskrivelse: Parsellen betegnes: a-b-c-d-e-f-g-h-i.
Med utgangspunkt a i parsellens nordvestre hjørne, i grense mot Hellemyråsen 40, over en bolt og 0,19 m syd for bolt nr. 468b, 19,47 m til bolt b. Grensen vinkler og går videre over en bolt 11,56 m til bolt c. Her vinkler grensen og går mot Hellemyråsen 44,og 46, over en bolt, 13,22 m til bolt d. Grensen vinkler og går mot Hellemyråsen 36, over en bolt, 14,80 m til rør e, hvor grensen igjen vinkler og går videre 5,43 m til punkt f. Derfra i grense mot regulert veigrunn Hellemyråsen, 2,60 m til punkt g, og videre i kurve R = 8 m, kordelengde 13,11 m til punkt h. Derfra 16,25 m til punkt i, og videre i kurve R = 29 m, kordelengde 5,70 m tilbake til utgangspunktet.

Arealet er beregnet til 655 m2.

Kartforretningen koster kr. 400,-.



Kristiansand oppmålingsvesen

MÅLEBREVSKART 10 097

over matr. nr.

HELLEMYRÅSEN 38

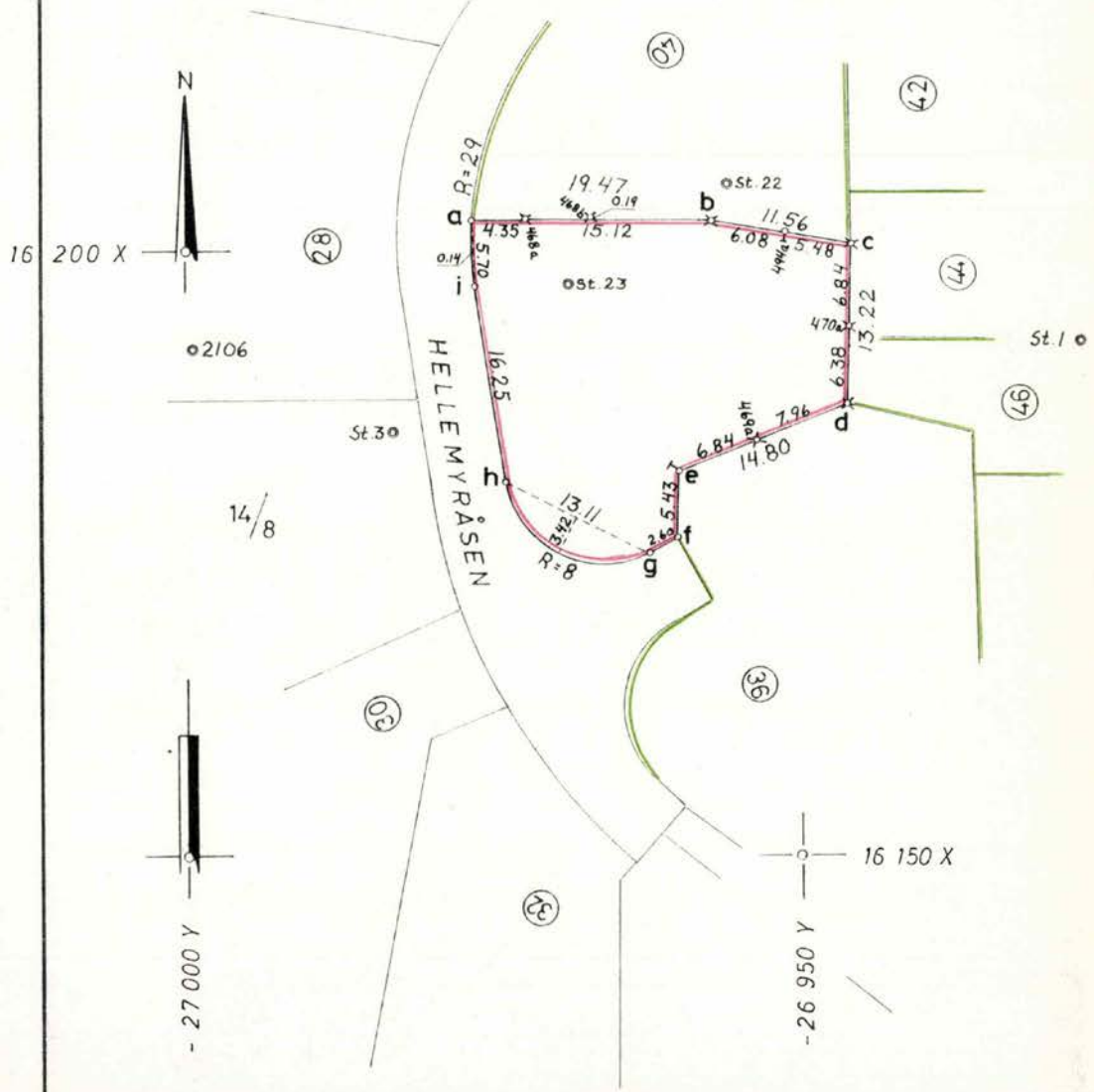
Gnr. 14 bnr.

Areal: 655 m²

Målestokk: 1:500

KOORDINATER

Pkt.		Y	X
a	468	+26976.76	16202.60
	468a	972.41	202.53
	468b	967.03	202.63
b	494	957.29	202.28
	494a	951.28	201.39
c	467	945.89	200.39
	470a	946.12	193.55
d	470	946.28	187.17
	469a	953.66	184.18
e	469	960.02	181.66
f	219	960.07	176.23
g	217	962.35	174.98
h	216	974.08	180.84
i	215	976.49	196.91
St.	1	927.25	192.40
"	3	983.23	184.90
"	22	956.03	205.34
"	23	968.96	197.04
Pp	2106	999.50	194.76



Parsellen blir utskilt fra ~~mtr.~~ gnr. 14 bnr. 8
Parsellens areal er beregnet til 655 m2
Parsellen skal anvendes til boligtomt
Parsellen har fått bruksnavnet Hellemyråsen 38
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning.

Sten Aateigen s. Tarald Scheie s. Terje Karlsen s.

At foranstående er i samsvar med kartforretningsprotokollen bekreftes herved.

KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN
20/2-76

Tinglyst ved Kristiansand Byrett ..... som dagbok nr. .....
For tinglysingen betalt kr. .....
Heftelser anmerkes mot kr. .....

Parsellen har fått gnr./bnr. mtr. nr. ..... i Kristiansand.

Påtegninger: [1])

.....
Tinglysingsdommer

[1]) Videre tinglysing. Her føres også rettelser og ajourføringer.

enova

Energiattest

Adresse **Hellemyråsen 38, 4628 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347157**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168071132**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **1323**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **259,38**

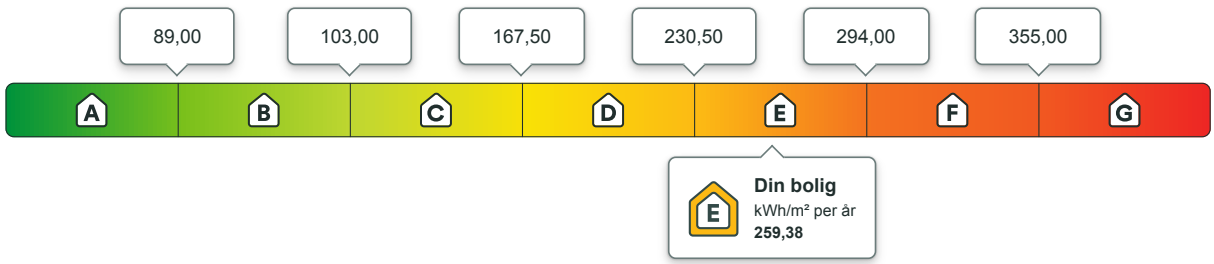
Hellemyråsen 38, 4628 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
46 087,91	**218,34**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hellemyråsen 38, 4628 KRISTIANSAND S

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Hellemyråsen 38, 4628 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Nabolagsprofil

Hellemyråsen 38 - Nabolaget Hellemyr vestre/Fidjane - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Hellemyrhallen Linje M4	5 min 0.5 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	4 min 2.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 4.9 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 5 km
Høllen brygge Linje 92	16 min 12.4 km

Skoler

Hellemyr skole (1-7 kl.) 386 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	9 min 5.2 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	11 min 5.1 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	12 min 8.1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min 4.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

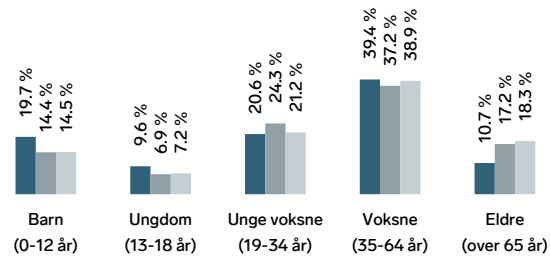
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellemyr vestre/Fidjane	1 156	432
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellemyr barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Skomagergada barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.3 km
Hellemyr Solkollen barnehage (0-6 år) 135 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vestheiene Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 km
Rema 1000 Tinnheia	8 min

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

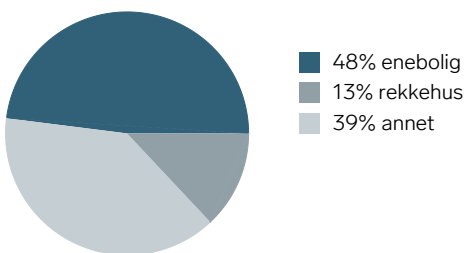
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Macron arena og Hellemyrhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.6 km	
Hellemyra nærmiljøløkke Ballspill	7 min 0.7 km	
Trimeriet Rige	18 min	
Just Best Padel	7 min	

Boligmasse



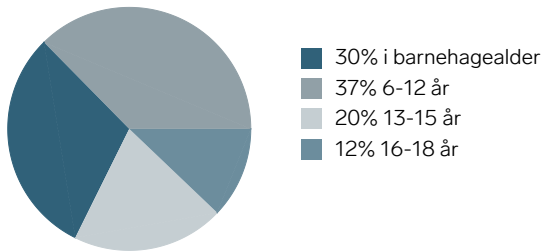
«Et trygt sted å bo med mange barnefamilier, og lysløype rett i nærheten. Kort vei til butikk, busstopp, barnehager og skole.»

Sitat fra en lokalkjent

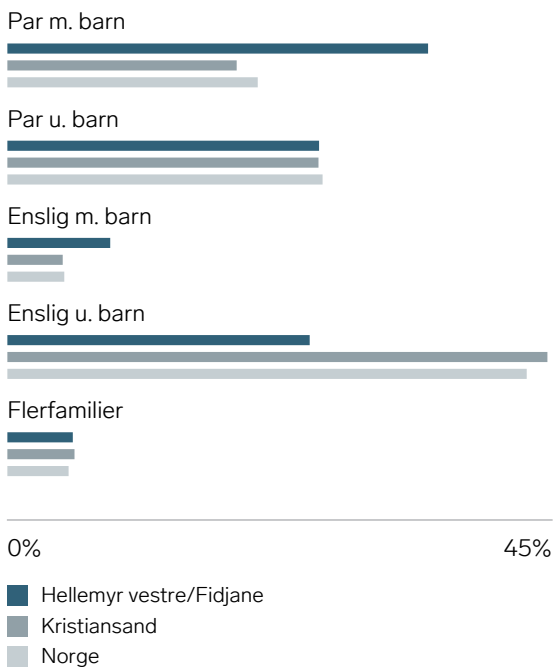
Varer/Tjenester

Brennåsen senter	7 min
Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



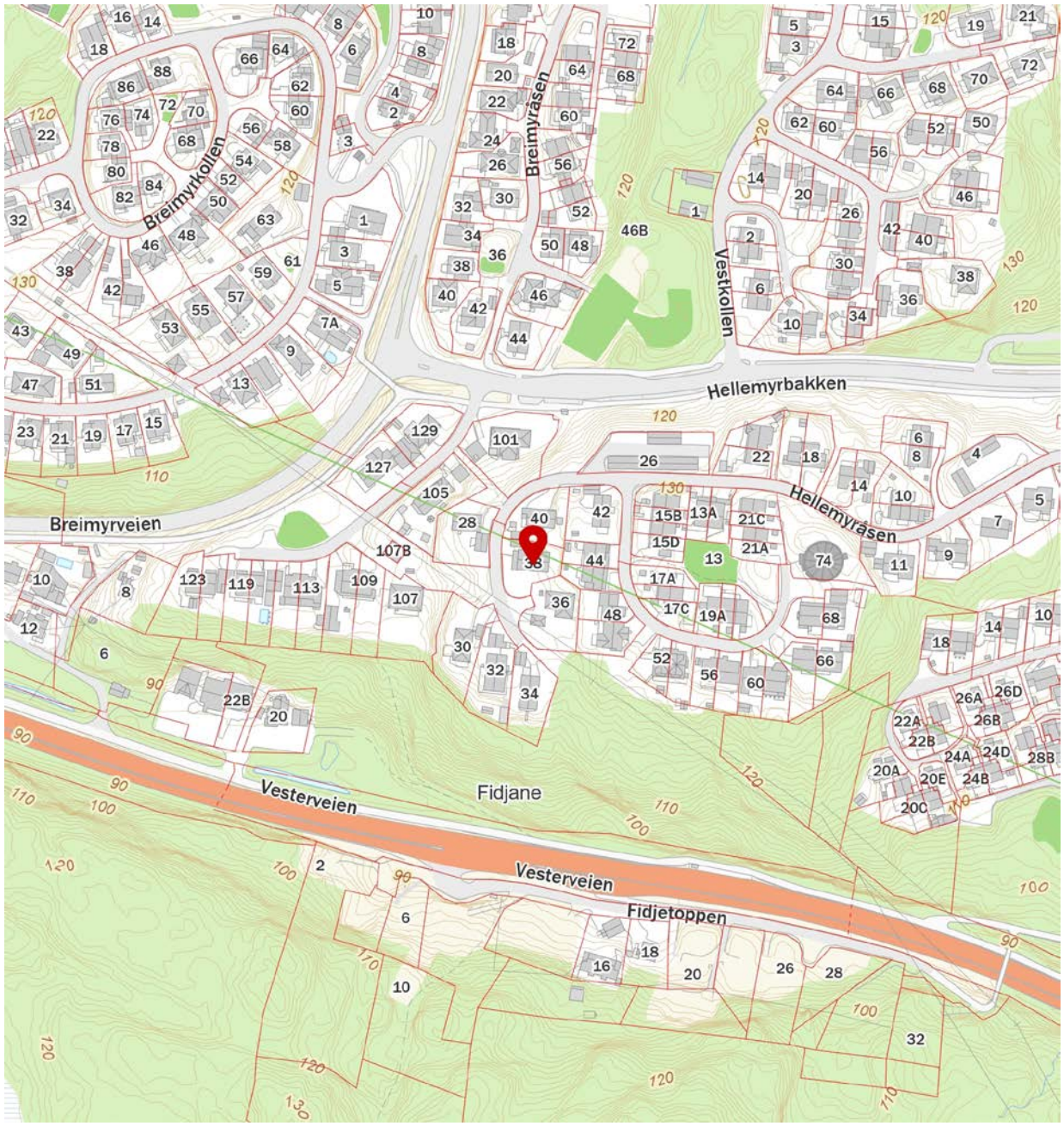
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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 2026



FINN 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 2026

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

NOTATER

NOTATER

NOTATER

GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere 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.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Preben Molde Rasmussen
T: 915 69 841
pr@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank