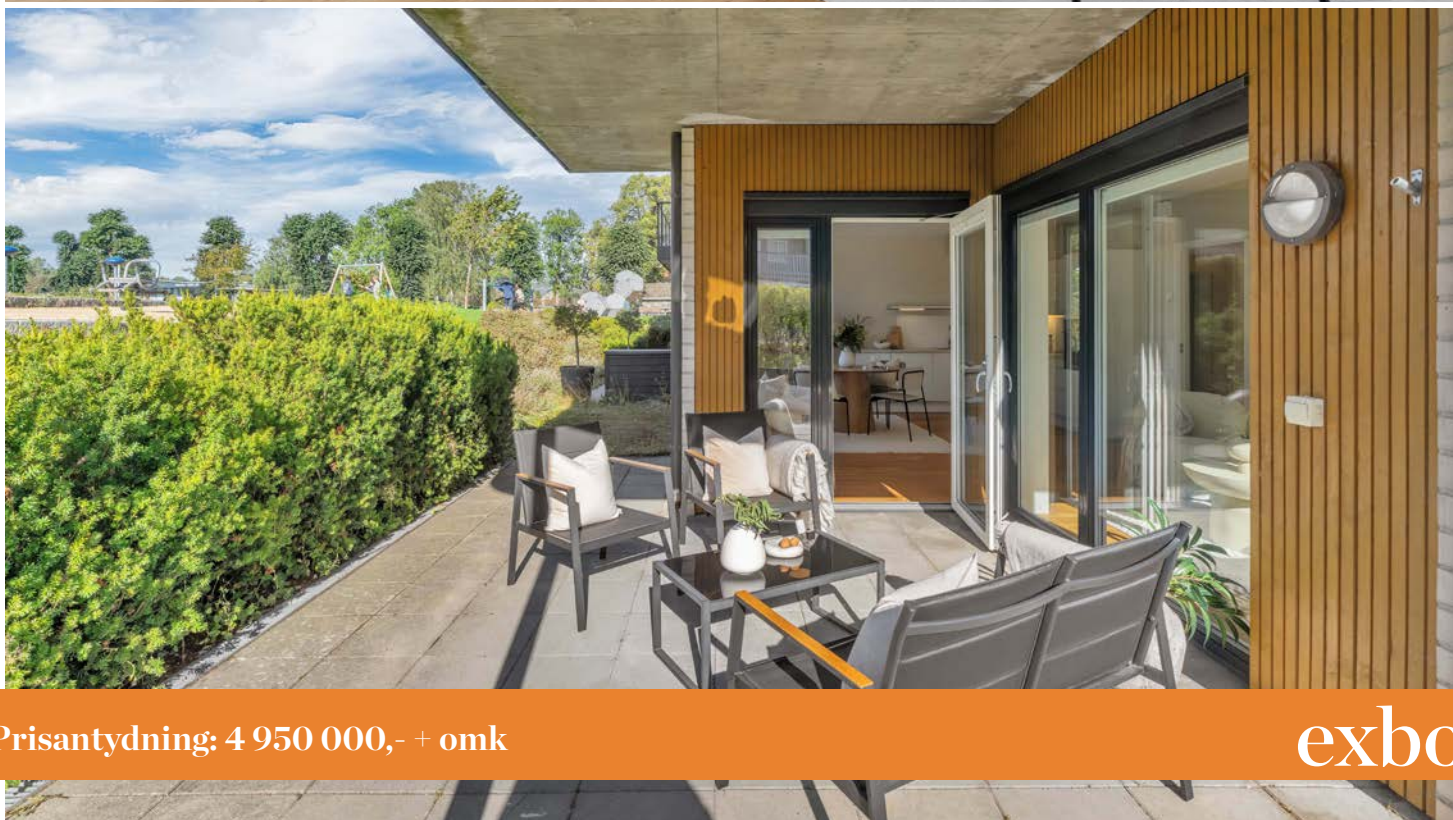


LUND

TRYMS VEI 9, 4631 KRISTIANSAND S

Nydelig 3-roms hjørneleilighet på Lund | Parkering | Romslig solrik uteplass | Kort vei til UiA



Prisantydning: 4 950 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til en innbydende hjørneleilighet i Tryms vei 9 - presentert av Terje Kvelland Skaara!

Hjørneleiligheten ligger på bakkeplan i et rolig og etablert område på Lund/Oddemarka, med kort vei til sentrum, UiA og flotte turmuligheter i Jegersberg. Boligen har en privat, overbygget terrasse på 21 kvm med gode solforhold.

Leiligheten har en lys og åpen stue med kjøkken, og fra stuen går du rett ut på terrassen. Videre er det entré, to soverom, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, separat toalett og bod.

Til leiligheten hører en kjellerbod på 6 kvm. Sameiet har også en stor felles takterrasse med flotte solforhold. Heis i bygget. Parkering i kjeller følger med i prisen.

Velkommen til visning- husk påmelding!

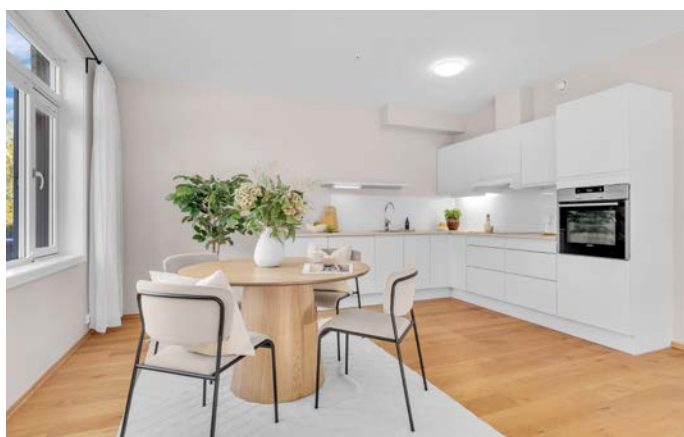
Adresse	Tryms vei 9
Prisantydning	4 950 000,- + omk.
Omkostning	135 040,-
Totalpris	5 085 040,-
Felleskostnader	Kr 5 755,-
BRA-i/BRA Total	82/82 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Tomt	1596.6 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 46 Egenerklæring
- 51 Nabolagsprofil
- 76 Boligkjøperforsikring
- 78 Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 82 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 6 kvm.

1. etasje

BRA-i: 76 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dagens rominndeling er endret litt ved at inntegnet dør i skillevegg midt i entre er flytte bort til skillevegg mot stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1596.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiet har en tomt på 1 596,6 m², som er pent opparbeidet med plen og bed.

På taket finner du en romslig felles takterrasse med flotte solforhold. Den har flere sittegrupper og en felles gassgrill, og det er også et felles toalett i tilknytning til takterrassen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Lund, med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Bussholdeplassen er like

ved, og til fots når du både matbutikk, Gimlehallen, Oddernes kirke og Universitetet i Agder med treningssenteret Spicheren. Til sentrum av Kristiansand er det kun 2,5 km.

Jegersberg ligger rett i nærheten og byr på flott turterreng hele året, med lysløyper om vinteren og badeplasser om sommeren. Like ved ligger både Lovisenlund skole (barneskole), Oddemarka skole (ungdomsskole) og KKG videregående skole.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Lund 2040 i AS

Innhold

- 1. etg: Entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom, bod
- Kjeller: bod

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i bygg oppført i 2016.

Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggår: 2016

UTVENDIG

Vinduer i tre og PVC/plast med 3-lags glass.

Inngangsdør og balkongdør. Terrasse på terreng med beleggingsstein.

NNVENDIG

Støpt gulv i leiligheten. Gulv med parkett. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

Toalettrom har gulv/vegg med fliser og malt himling.

Vegghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dagens rominndeling er endret litt ved at inntegnet dør i skillevegg midt i entre er flytte bort til skillevegg mot stue/kjøkken.

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.

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.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vannbåren varme i alle rom bortsett fra bod/teknisk rom. Det er installert fjernvarme (varmegjenvinning/ventilasjon).

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.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke. Oppvarmingskarakter lys grønn. Energikarakter C. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom fellesutgifter. Eiendomsskatt faktureres direkte til eier kr. 5293,-.

Eiendomsskatt

Kr 5 292

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 134 136

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 536 544

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!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

TV/Internett kr. 589,-

Forskudd fjernvarme kr. 600,-

Fellestiltak kr. 200,-

Adm.gebyr kr. 10,-

Felleskostnader 88 kvm kr. 4 356,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5755

SAMEIET

Sameienavn

Boligsameiet Tryms Vei 9

Organisasjonsnummer

917681244

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

DKS AS Økonomitjenester

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 99, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Tryms vei 9, datert 20.12.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: boligformål

Stadfestet/sist endret: 28.02.2024

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

123 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

124 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

135 040,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

5 074 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 085 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 040

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 ikke 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

Meglers vederlag må flettes inn via Fraser: Meglers vederlag NY.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

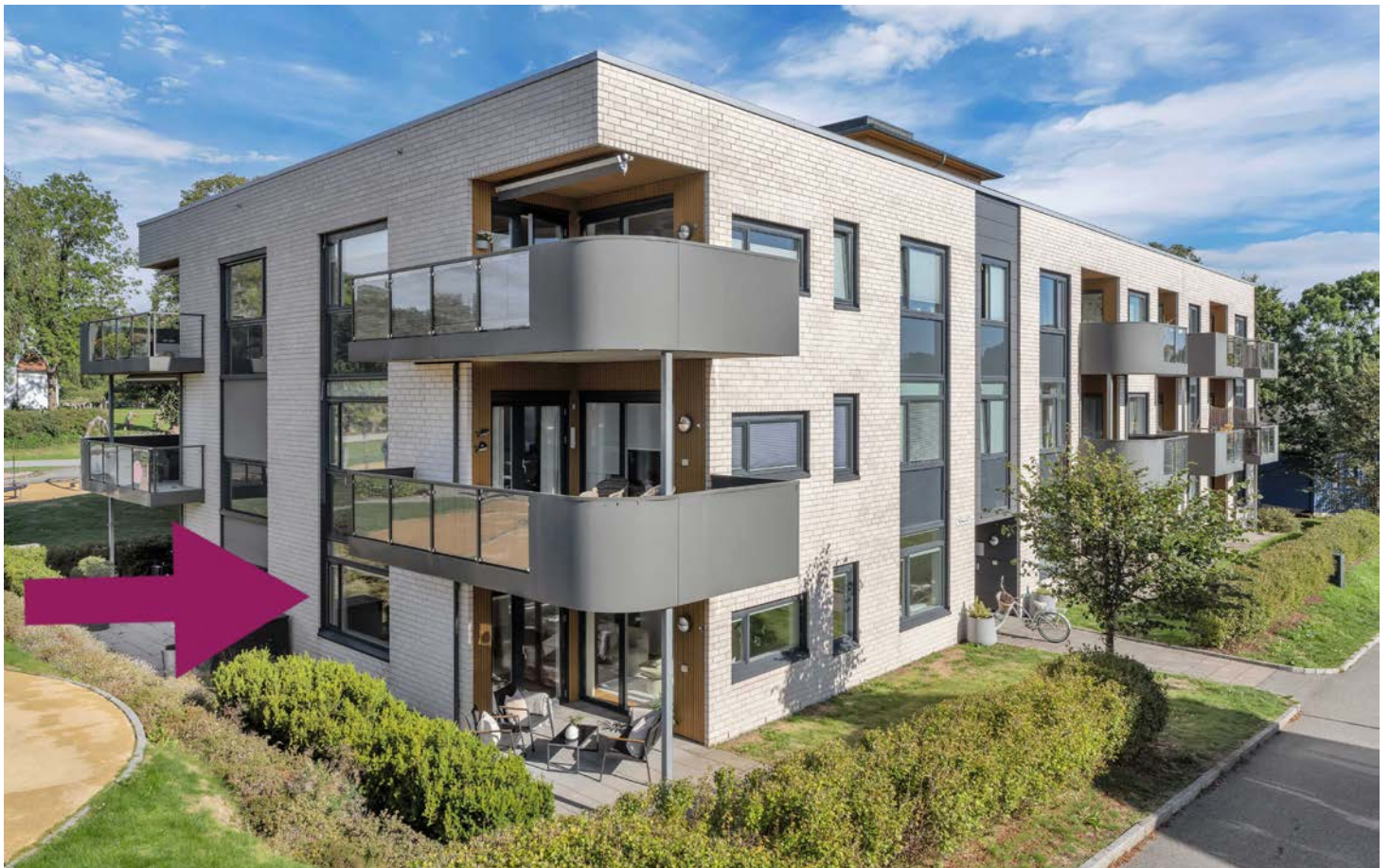
Tlf: 982 80 349

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

Salgsoppgavedato

18.09.2026



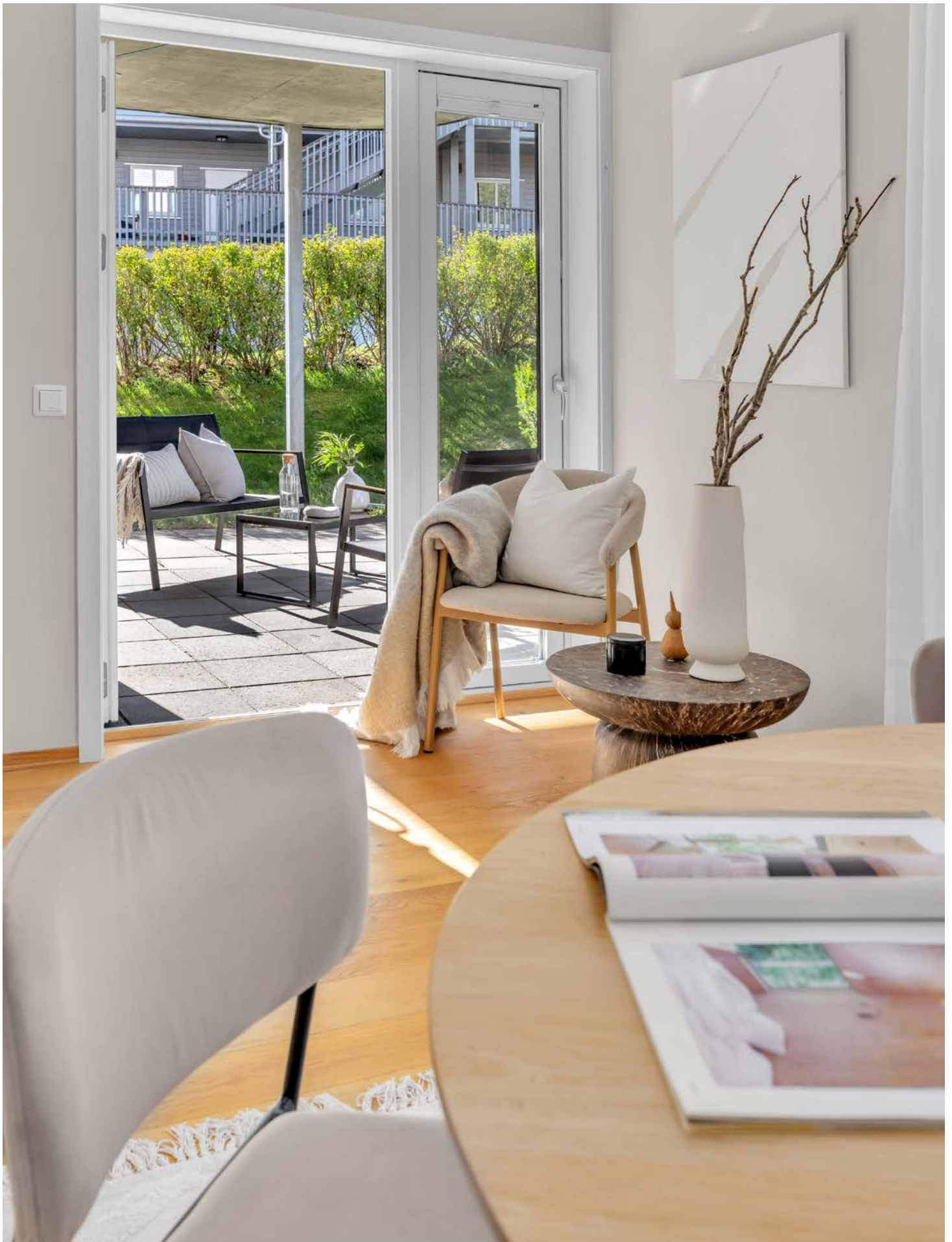






















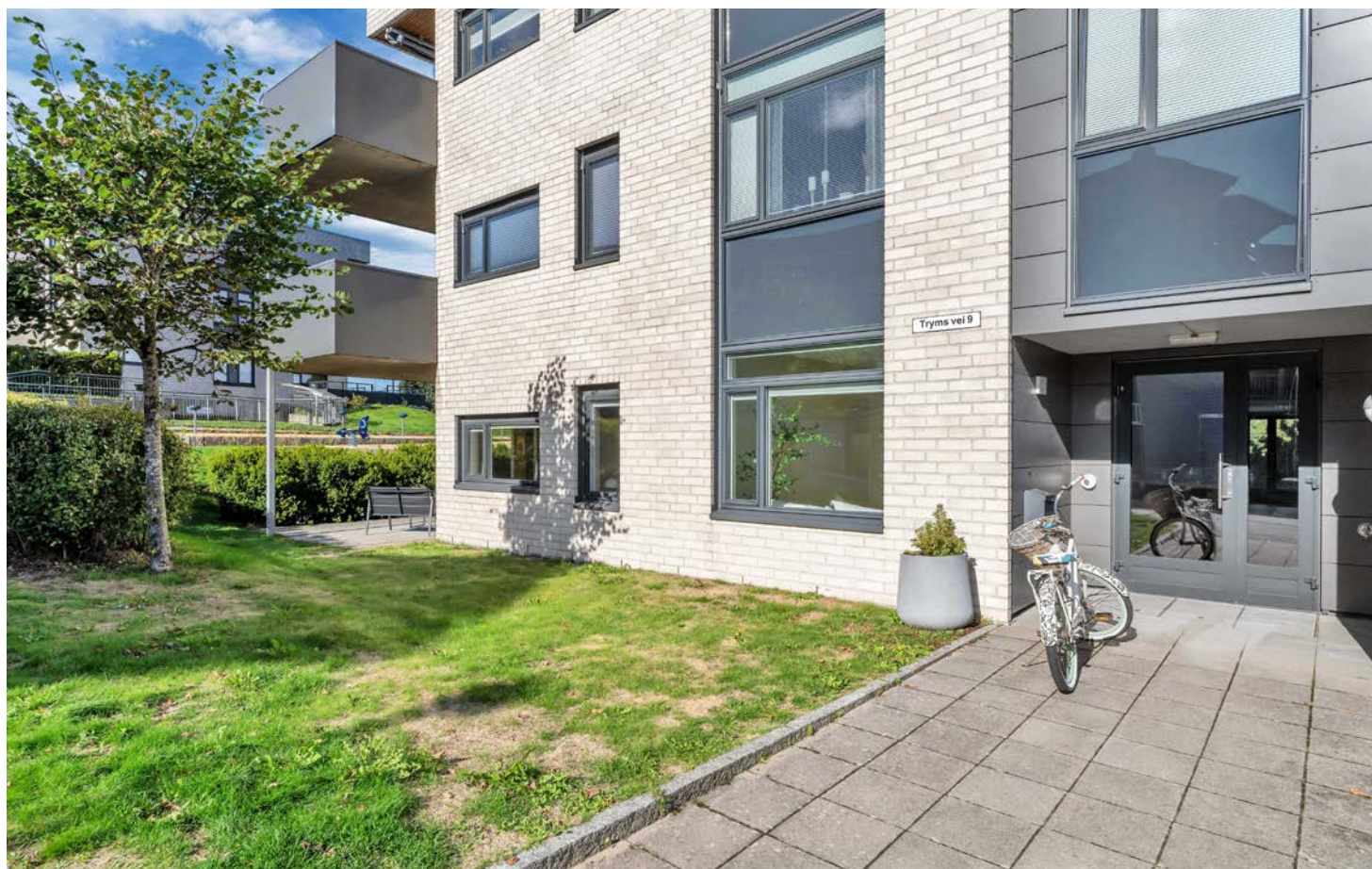




















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Tryms vei 9, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 44, bnr. 99, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 18.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6251

Eiendomsverdi ref nr: ZA4000

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i bygg oppført i 2016.
Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre og PVC/plast med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Terrasse på terreng med belegningsstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i leiligheten. Gulv med parkett. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Veggghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv/vegg med fliser og malt himling. Veggghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

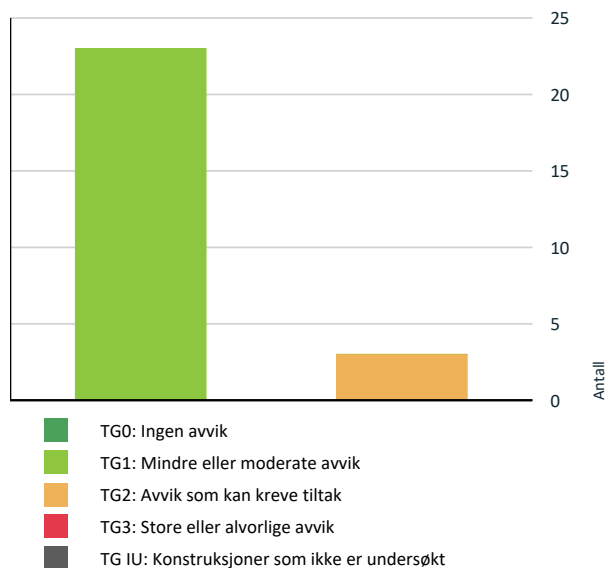
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagen rominndeling er endret litt ved at inntegnet dør i skillevegg midt i entre er flytte bort til skillevegg mot stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendig vann og avløpsrør	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre og PVC/plast med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Bakongdør.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør tar imot dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Behov for justering.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse på terreng med beleggningsstein.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. Sameie har en vedlikeholdsplan.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett. Parkettgulv har noen merker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt gulv i leiligheten. Målt høydeforskjell på gulv opptil 15mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse
Alder tilsier at bygget er utført med radonsperre. Radonmåling er ikke utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige slette dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2016.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Bad med dokumentert utførelse i form av kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 26mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 8mm nedsenket.

Vurdering av avvik:

- Deler av gulv i dusj har lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Fare for noe vannansamling i områder på gulv i dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og lufting via skyvedør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har gulv/vegg med fliser og malt himling.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innredning.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekks ventil og lufte spalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 2 Innvendig vann og avløpsrør

Vurdering av avvik:

- I følge nabo er det til tider klunking i røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Bør undersøkes nærmere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannboren varme med fordeler skap.



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

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 30.08.2016 (nyanlegg).



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

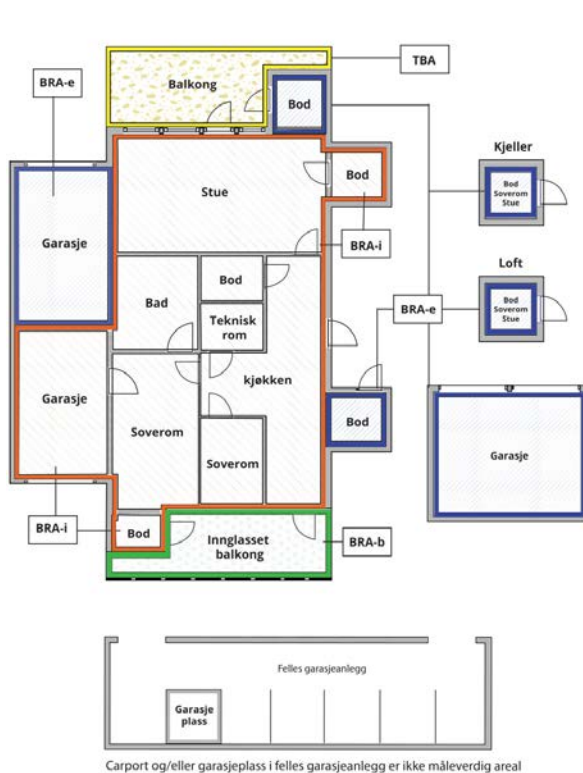
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	76			76	21
Kjeller		6		6	
SUM	76	6			21
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagen rominndeling er endret litt ved at inntegnet dør i skillevegg midt i entre er flytte bort til skillevegg mot stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	44	99		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tryms vei 9

Hjemmelshaver

Lund 2040 I AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i nyere del av etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.12.2016	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 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 brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260222	
Selger 1 navn	
Walter Ludvik Grov	
Gateadresse	
Tryms vei 9	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260222

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260222

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Walter Grov	4c5a4362e1835c71842462 6c4b20795810c33c45	17.09.2026 10:01:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260222

- 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>

Nabolagsprofil

Tryms vei 9 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Oddemarka Totalt 23 ulike linjer	4 min 0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	8 min 0.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	5 min 2.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 2.8 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min 11.7 km

Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	1 min 0.1 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	8 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	17 min 1.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

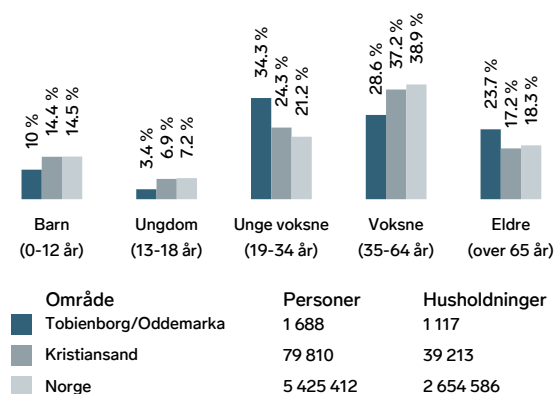
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	1 min 0.1 km
Bispegra barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Bjørndalen barnehage (0-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	8 min
Joker Oddernesveien PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km

Primære transportmidler

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

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

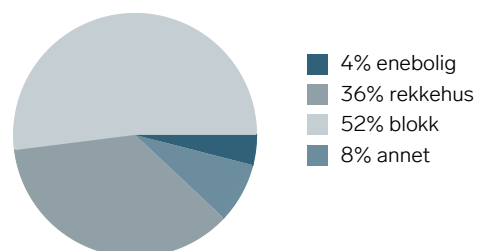
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Oddemarka skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.3 km
-  Badmintoncenteret flerbrukshall 3 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Spicheren Treningssenter 10 min 
-  Fresh Fitness Lund 14 min 

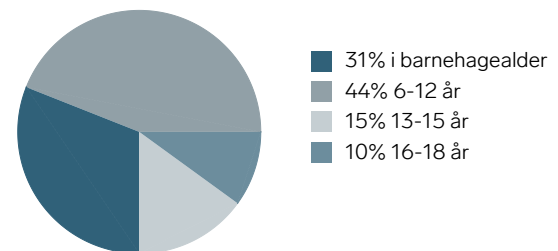
Boligmasse



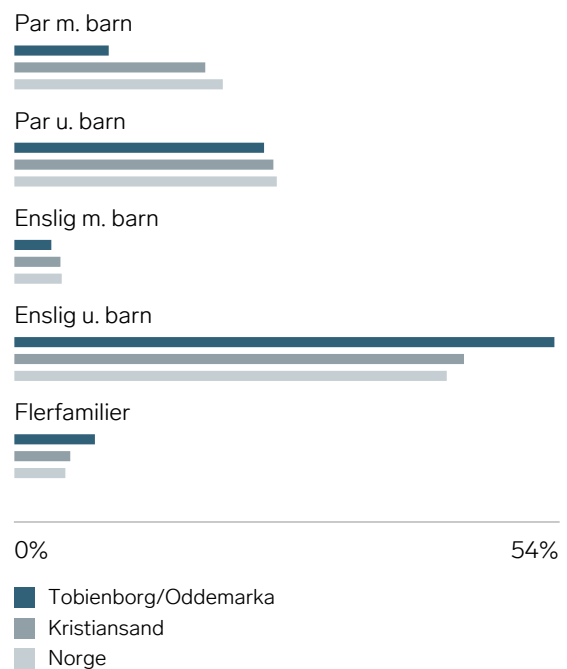
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 5 min 
-  Apotek 1 Lund 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

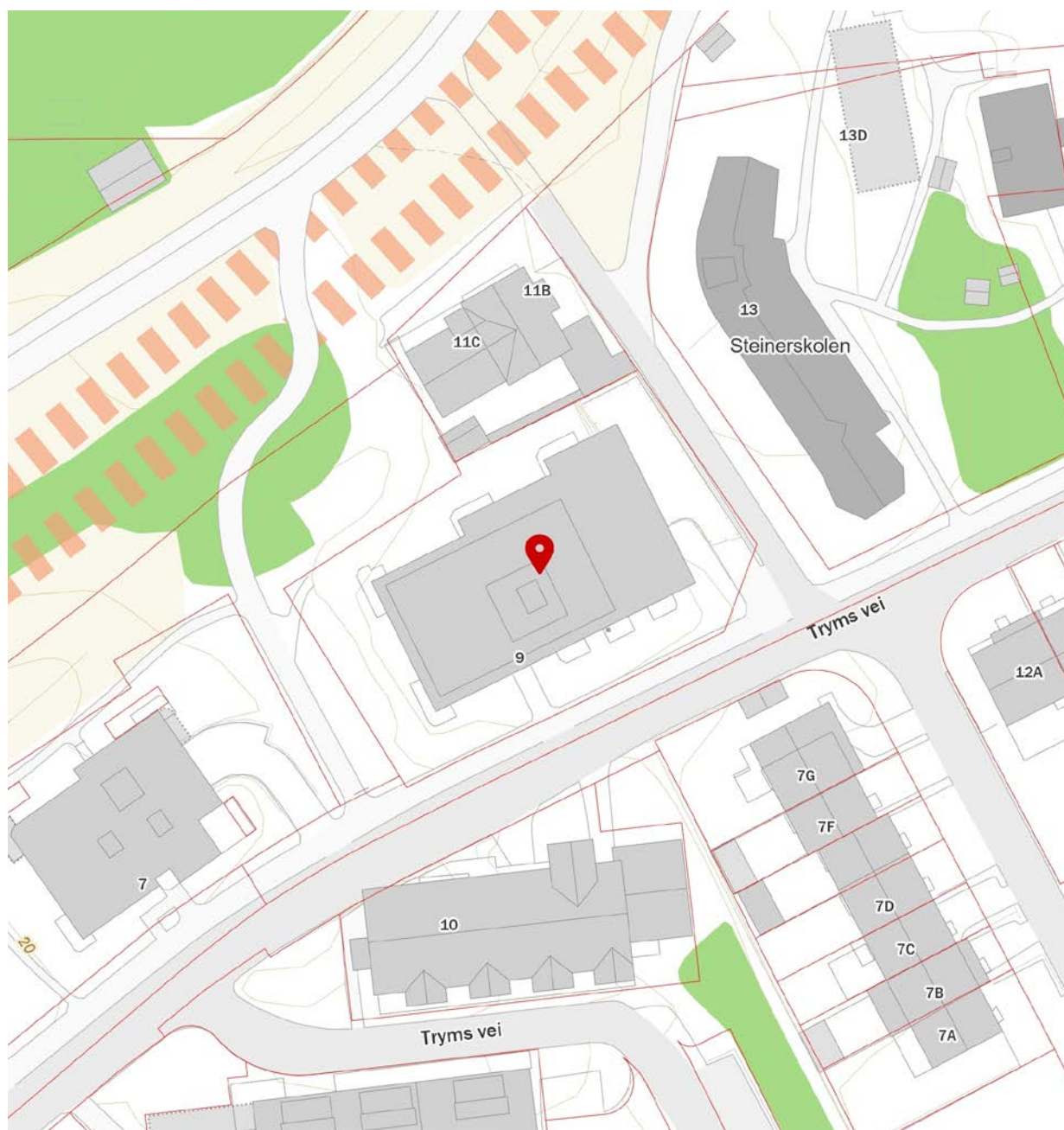
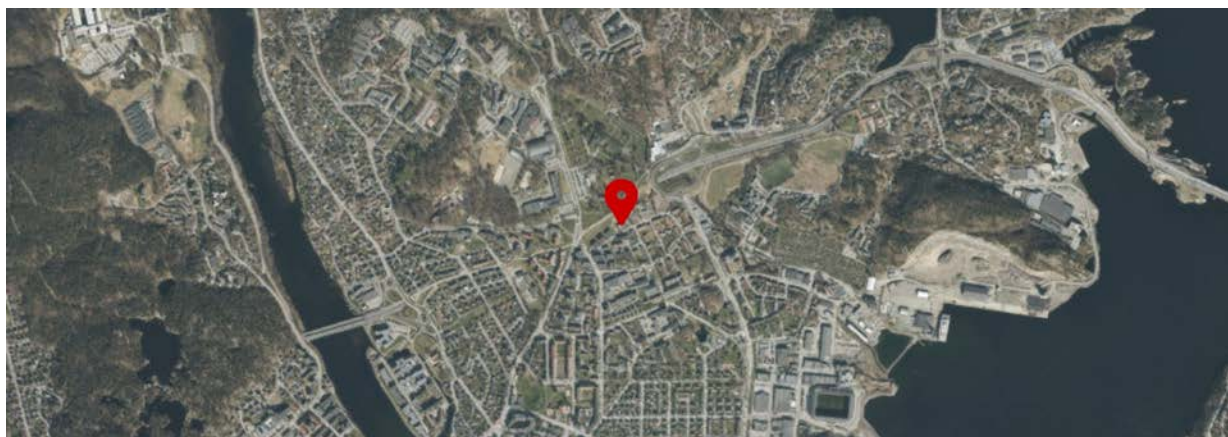


Familiesammensetning



Sivilstand

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





EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 44

Bnr.: 99

Fnr.:

Snr.:

Adresse: Tryms vei 9

Areal i m2: 1596

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

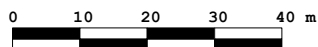
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 02.09.2026

Sign.: Suzana Rijic





Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201413347-47
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 20.12.2016

Tryms vei 9 - 44/99 - nybygg - ferdigattest

Byggeplass:	Tryms vei 9	Eiendom:	44/99
Ansvarlig søker:	Basis arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgate 42 4612 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Fennefoss Eiendom AS	Adresse:	Postboks 458 4664 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for leilighetsbygg med 21 boenheter og underliggende parkeringskjeller slik det er beskrevet i rammetillatelse av 11.09.2015, igangsettingstillatelse av 13.10.2015, 14.10.2015 og 15.01.2016. Dispensasjon for fjernvarme i ventilasjonsanlegg av 23.11.2015 og dispensasjon og endring av tillatelse av 16.12.2015.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Håkon André Arnesen
Telefon
+47 38 24 32 28

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Kopi: Fennefoss Eiendom AS, Postboks 458, 4664 KRISTIANSAND S



Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201413347-8 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 10.09.2015

Tryms vei 9 og 11 - 44/99 og 106 - nybygg- rammetillatelse

Byggeplass:	Tryms vei 9	Eiendom:	44/99
Byggeplass:	Tryms vei 11	Eiendom:	44/106
Ansvarlig søker:	Basis arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgate 42 4612 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Fennefoss Eiendom AS	Adresse:	Postboks 458 4664 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tiltaksart:	Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.04.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) pk.t a og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 22.12.14, revidert plantegning av 1. etasje og 4. etasje mottatt 09.03.15, samt revidert plantegning av parkeringskjeller og snitt mottatt 04.09.15 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg med 21 boenheter med underliggende parkeringskjeller.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankartets angitte byggegrense for parkeringskjeller i den sørvestre del av tomte, samt angitt sokkelhøyde for å senke golv 1.etg. med 20 cm.

Det foreligger merknader til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf. SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt 22.12.14 og tilleggsinformasjon mottatt 06.01.15, 09.01.15, 09.03.15, 26.03.15 og justert søknad mottatt 04.09.15. Med hjemmel i plan- og

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 24 31 94

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

bygningsloven § 21-3, har plan, bygg - og oppmålingsetaten fritatt for nabovarsling av justert søknad da naboers/gjenboers interesser ikke blir berørt av endringen.

Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg med 21 boenheter med underliggende parkeringskjeller. BRA for bolig er oppgitt til 1170,5 m².

Spesielle forhold:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til problemer med rystelser i nylig oppførte blokker i Tryms vei 3-7 og forutsetter at forholdet blir ivaretatt i prosjektering og utførelse.

Tiltaket vil bli plassert over 2 eiendommer. Eiendommene må sammenføres før igangsettingstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 95 pkt. 5.

Når det gjelder rekkefølgebestemmelse pkt. 6, anmodes utbygger om å kontakte Teknisk direktør v/Harald Karlsen for fullføring av utbyggingsavtale.

Gjeldende plangrunnlag:

Detaljreguleringsplan Tryms vei 9-11. Godkjent 26.11.14. Formål blokkbebyggelse.

Reguleringsplanen ble vedtatt av Bystyret 26.11.14. Vedtaket ble påklaget. Klagesaken ble ferdigbehandlet av fylkesmannen i Vest-Agder 18.05.15. Fylkesmannen opprettholdt bystyrets reguleringsvedtak av 26.11.14.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er avsatt til byggeområde i kommuneplanen, området er regulert til boligformål og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

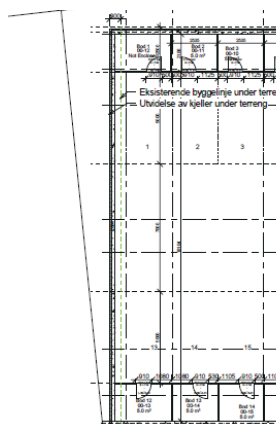
Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankartets angitte byggegrense for parkeringskjeller i vestre del av tomta, samt angitt sokkelhøyde for å senke golv 1. etg. med 0,2 m.

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på høring ettersom fylkeskommunen og statlige myndigheters saksområde ikke blir direkte berørt.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:



ENDRET SOKKELHØYDE

Den regulerte sokkelhøyden på + 16,00 moh ønskes senket med inntil 20cm. Saken har vært tatt opp pr e-post med byggesaksleder, som ikke ser noe problem med en slik justering, -se vedlagte e-post veksling.

ENDRET BYGGELIV FOR YTTERVEGG UNDER TERRENG – DISPENSASJON FRA REGULERT BYGGELINJE FOR KJELLER

Dels p g a byggets konstruksjon (søyler) og dels p g a ønske om mer tilstrekkelig manøvreringsplass for bilene, ønskes kjellerens yttervegg flyttet 60 cm ut over regulert byggegrense for kjelleretasjen. Fordi terrenget og Trymsvei stiger mot nord, vil denne utvidelsen ligge helt og holdent under terreng. Begrunnelsen for dispensasjonen er at utvidelsen gir en mer effektiv statisk modell for bygget og bedre brukbarhet for garasjering i kjelleren. Det følger ingen konsekvenser for omgivelsene fordi utvidelsen i sin helhet vil være under terreng.

NABOVARSLING

Fordi utvidelsen ikke vil være synlig for naboer, søkes det om unntak for nabovarsling.

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, er blant annet det offentlige behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på blant annet utnyttelse av tomten, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også evt. støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, trafiksikkerhet, brannsikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Vurdering og konklusjon:

Hensynene bak byggegrenser og høydebestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet, siden endringen gjelder en mindre utvidelse av parkeringskjeller under terreng mot sørvest og senkning av golvnivå i 1. etasje. Byggets ytre rammer over terreng endres ikke (byggehøyder/bygningsvolum) og endringen fører ikke til ulemper for naboene. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan-, bygg - og oppmålingsetaten fritatt for nabovarsling av endringen da naboers/gjenboers interesser ikke blir berørt av endringen.

Plan-, og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan-, og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 22.12.14 og tilleggsinformasjon mottatt 09.03.15 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg og mener at tiltaket er estetisk tilfredsstillende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som gesims 3. etasje fastsettes til cote + 25,5. (NN1954)

Høydeplasseringen definert som gesims takoppbygg tekniske installasjoner fastsettes til 26,65 (NN 1954)

Høydeplasseringen definert som gesims takoppbygg for heis/trapp fastsettes til cote + 27,50 (NN1954)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan må suppleres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 21 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller. Plassene er vist på tegning, og skal opparbeides slik de er vist. 2 av plassene skal være HC-plasser med bredde min. 4,5 m. Disse kan ikke selges videre til beboerne. Min. 20 % av plassene skal være tilrettelagt for lading av el-bil. Det er i tillegg krav om 5 gjesteparkeringsplasser (5 plasser er vist utenfor bygget). Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

42 sykkelparkeringsplasser som vist på plantegning av kjeller skal etableres slik de er vist.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf. TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varmer AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Eiendomsforhold:

Eiendommene må sammenføres før det blir gitt igangsettingstillatelse, jf. pbl. § 21-4 6. avsnitt punkt c.

Merknader:

Eier av Tryms vei 11B- 44/97 – anfører 14.12.14:

"Det er tidligere sagt i denne saken fra utbygger at bygget skulle ligge med samme avstand fra Tryms vei som de andre leilighetene (Tryms vei 3-7).

Ut fra situasjonsplan er avstanden ikke ihht. dette. Vi ber om at bygget trekkes 4 meter fra tomtengrensen mot Tryms vei.

Hva skjer med vår garasje? Vi har planer om å utvide den, men vi har ventet for å se hva som skjer med Tryms vei 9-11."

Eier av Tryms vei 11C- 44/97 – anfører 15.12.14:

"Klager på avstanden fra Tryms vei til bebyggelse, denne er altfor stor. Bebyggelsen må trekkes helt ut mot Tryms vei. Slik de øvrige blokkene er plassert."

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader:

Ansvarlig søker anfører 18.12.14:

"Til dette er å bemerke at omsøkte bygg er plassert i henhold til den godkjente detaljreguleringsplanens byggegrenser slik disse er fastsatt i planprosessen – som begge de to naboene har vært delaktig i. Som det fremgår av Utomhusplanen (vedlegg F-1), ligger også omsøkte bygg i samme avstand / byggeflukt mot Tryms vei som nabobyggene i nr. 5-7.

Når det gjelder spørsmålet fra tilgrensende nabo i Tryms vei 11B om hva som skjer med egen garasje som ligger i nabogrensen og har felles vegg med tiltakshavers garasje som er planlagt revet, så er

tiltakshaver i dialog med denne naboen om kompensasjon for ulempene ved at tiltakshavers garasje rives."

Uttalelser fra annen myndighet:

Parkvesenet uttalte 04.03.15:

"Parkvesenet har mottatt utomhusplan, datert 18.12.2014 ifbm rammesøknad for Trymsvei 9-11. Parkvesenet kan anbefale at utomhusplan godkjennes med noen enkelte tilleggskommentarer som suppleres i utomhusplanen.

Ifbm første byggetrinn Trymsvei 3-7, er det nevnt at det for F2 må suppleres med et lekeelement/ lekskulptur for de minste, samt sittebenk henvendt mot sør og vegetasjonsryggen i bakkant. Området mellom kvartalsleken og Trymsvei 9 er noe rufsete, i påvente av utbyggingen i nr 9, og denne delen kan forbedres nå, med bedre og jevnere overflate for gressareal. Det bør sendes inn et snitt for denne delen, fra gummidekket til gangsti inn mot nr 9. Kan løses ved en slak voll, stigning 1:3, maks 1:4 mot bebyggelsen.

For friområdet F1 og kvartalslekeplassen kan gjennomgående gruset sti få endret dekke til asfalt tilpasset mot kantavgrensningen."

Parkvesenet uttalte 04.03.15 til revidert utomhusplan:

"Sak 201413347, rammesøknad for Trymsvei 9 -11. For den reviderte reguleringsplanen gjelder også rekkefølgebestemmelsene at kvartalslekeplass skal være ferdigstilt.

Det første byggetrinnet, Trymsvei 3-7. sørget for opparbeidelsen med lekeplassutstyr og gruset adkomst fra begge sider. Det som gjenstår for en komplett kvartalslekeplass, er at adkomstveien inn på lekeplassen fra begge sider gis fast dekke, asfalt i stedet for grus som toppdekke. Ihht toppdekke i urbane områder, viser til «Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune», pkt 2.3.7, slik at dette revideres i utomhusplan. Dette vil utgjøre et lite bidrag for byggeprosjektet Trymsvei 9-11 i forhold til en eventuell forholdsmessighet utifra antall boenheter.

Overgangen mellom den opparbeidede delen av kvartalslek og Trymsvei 9 vises på snitt sammen med søknad om igangsetting som du skriver.

I tillegg er det lagt opptil og vist en ganske enkel sandlekeplass, som sammen med ovenfornevnte vil gi et komplett anlegg.

For øvrig må utomhusplan inneholde tegnforklaring, samt en kort beskrivelse for innholdet."

Parkvesenet uttalte 27.03.15 til revidert utomhusplan:

"Parkvesenet har mottatt revidert utomhusplan for Trymsvei, sist datert 25.03.2015.

Parkvesenet kan anbefale denne godkjent som vist med asfaltert dekke gjennom området, samt opparbeiding av sandlekeplass F2 som knyttes sammen med F1 slik at disse blir en sammenhengende sandlekeplass. Det anbefales ved opparbeidelse at det brukes storgatestein som avgrensning på gummidekket, da gummidekket limes best mot storgatestein. Eventuelt ved bruk av nedsenket kantstein, må disse ha ruflet kant mot gummidekke.

Det vises også til tilbakemelding fra ingeniørvesenet på teknisk plan ifbm omlegging av ledning og plassering av kum."

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten godkjenner utomhusplan datert 25.03.16 under forutsetning av at parkvesenets merknader blir ivaretatt.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: Tryms vei 9.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jf. TEK10 § 9-6.

Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Revidert utomhustegning skal godkjennes av Ingeniørvesenet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
4. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
5. Eiendommene skal være sammenføyd.
6. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foretas geotekniske undersøkelser.
7. Del av St. Olavs vei må være ferdig opparbeidet som miljøgate, eller del av Oddemarkakrysset må være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Oddemarka kryssområde før det gis igangsettingstillatelse til byggearbeider innenfor planområdet.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Rekkefølgekrav:

5.1 Før det gis rammetillatelse for boligene, skal det foreligge godkjent utomhusplan for friområdet.

5.2 Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei for områder som er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foretas geotekniske undersøkelser.

5.4 Før det gis brukstillatelse for bolig, skal friområdet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det gis brukstillatelse for bolig skal trafikkområder være ferdig opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for boligene i planområdet, skal kvartalslekeplass på friområde nord for planområdet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

5.5 Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Del av St. Olavs vei må være ferdig opparbeidet som miljøgate, eller del av Oddemarkakrysset må være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Oddemarka kryssområde før det gis igangsettingstillatelse til byggearbeider innenfor planområdet.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr 193 000,- (gebyr for 21 boenheter) må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Sentralt:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	BASIS Arkitekter AS	Ja	SØK PRO	2	Ansvarlig søker Arkitekturprosjektering Utearealer og landskapsutforming Bygningsfysikk

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + kartavgift kr 500,- + samlet gebyr for ansvarsrett til sammen **kr 198 850,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering. Merknadshavende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

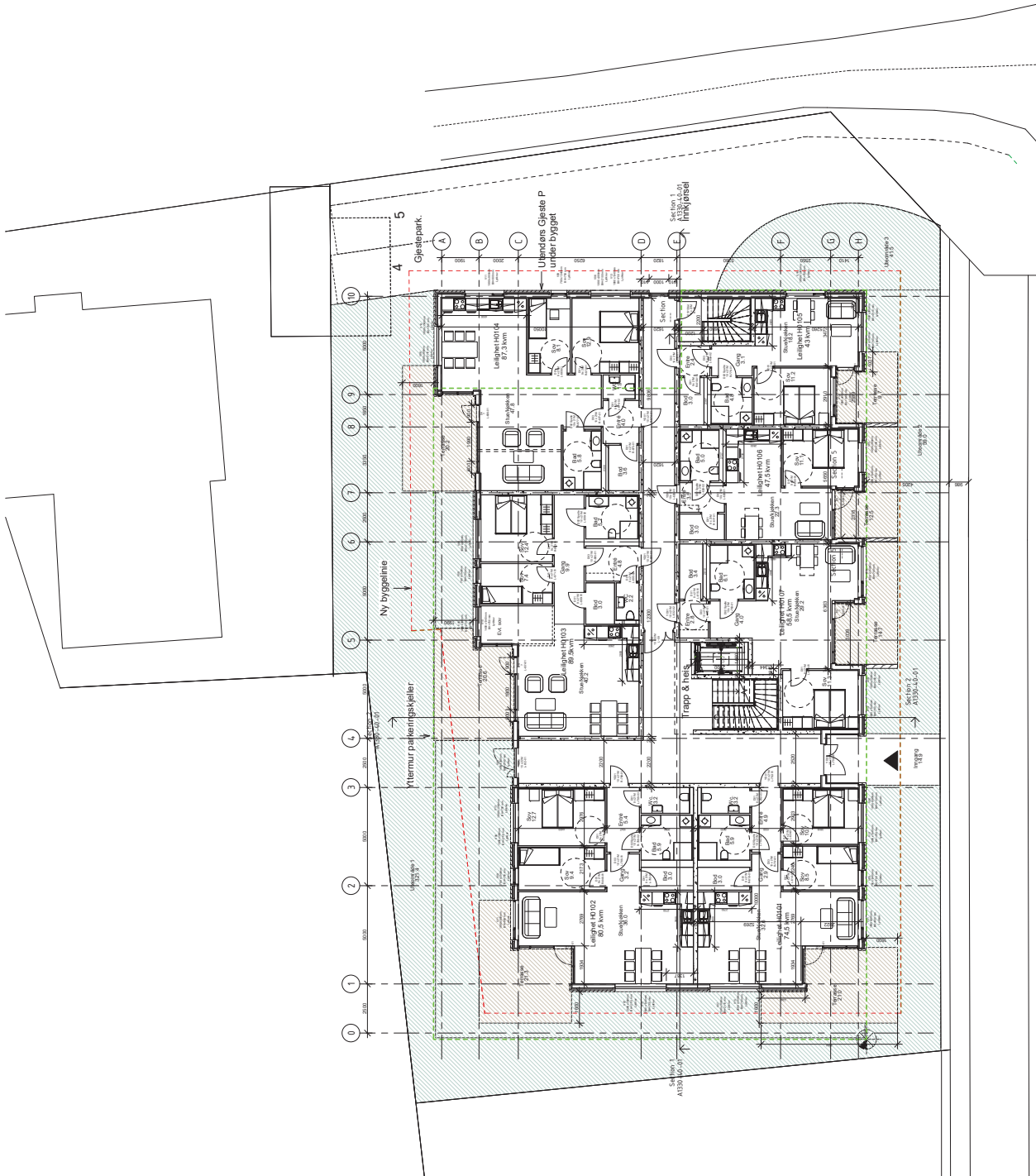
Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

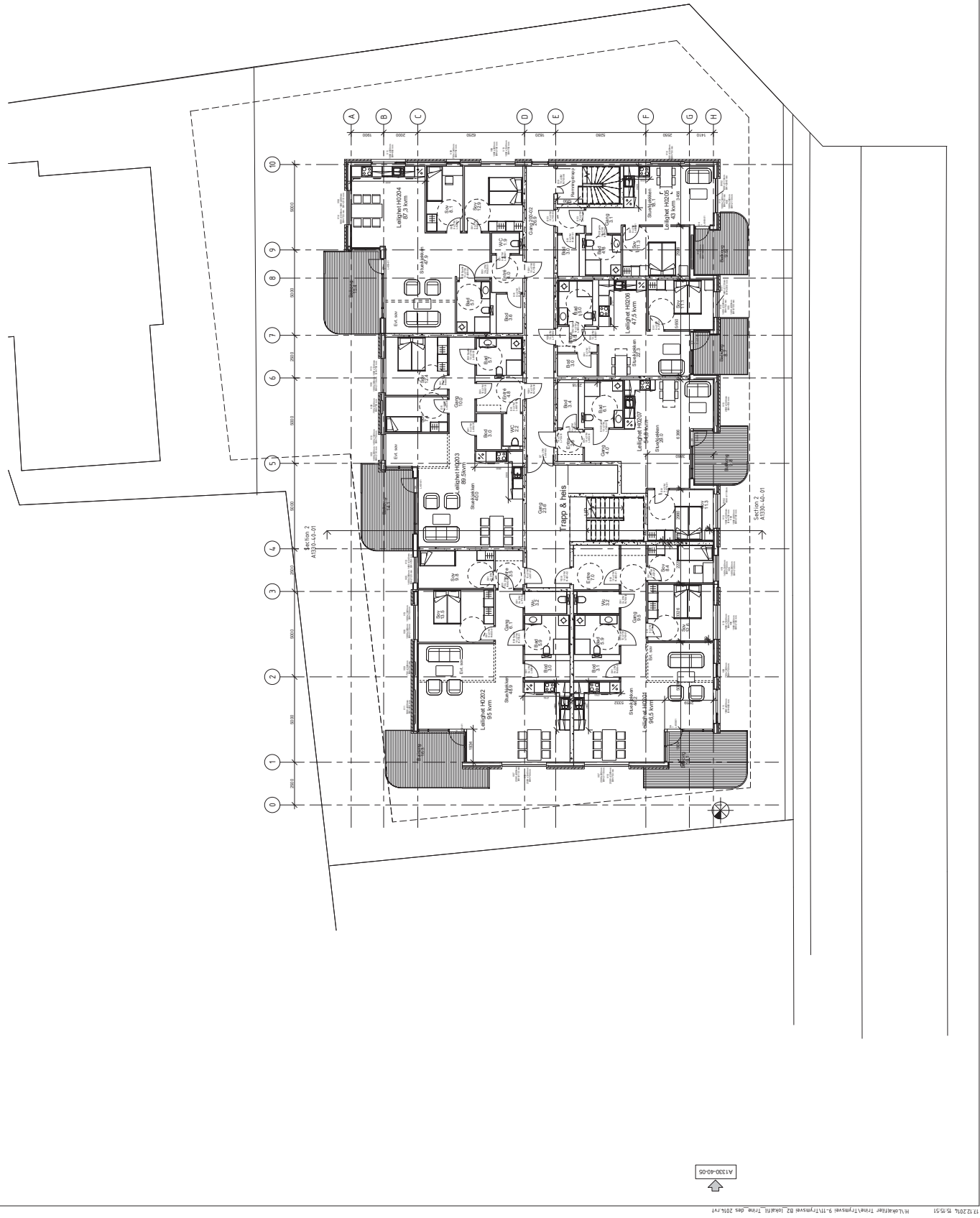
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

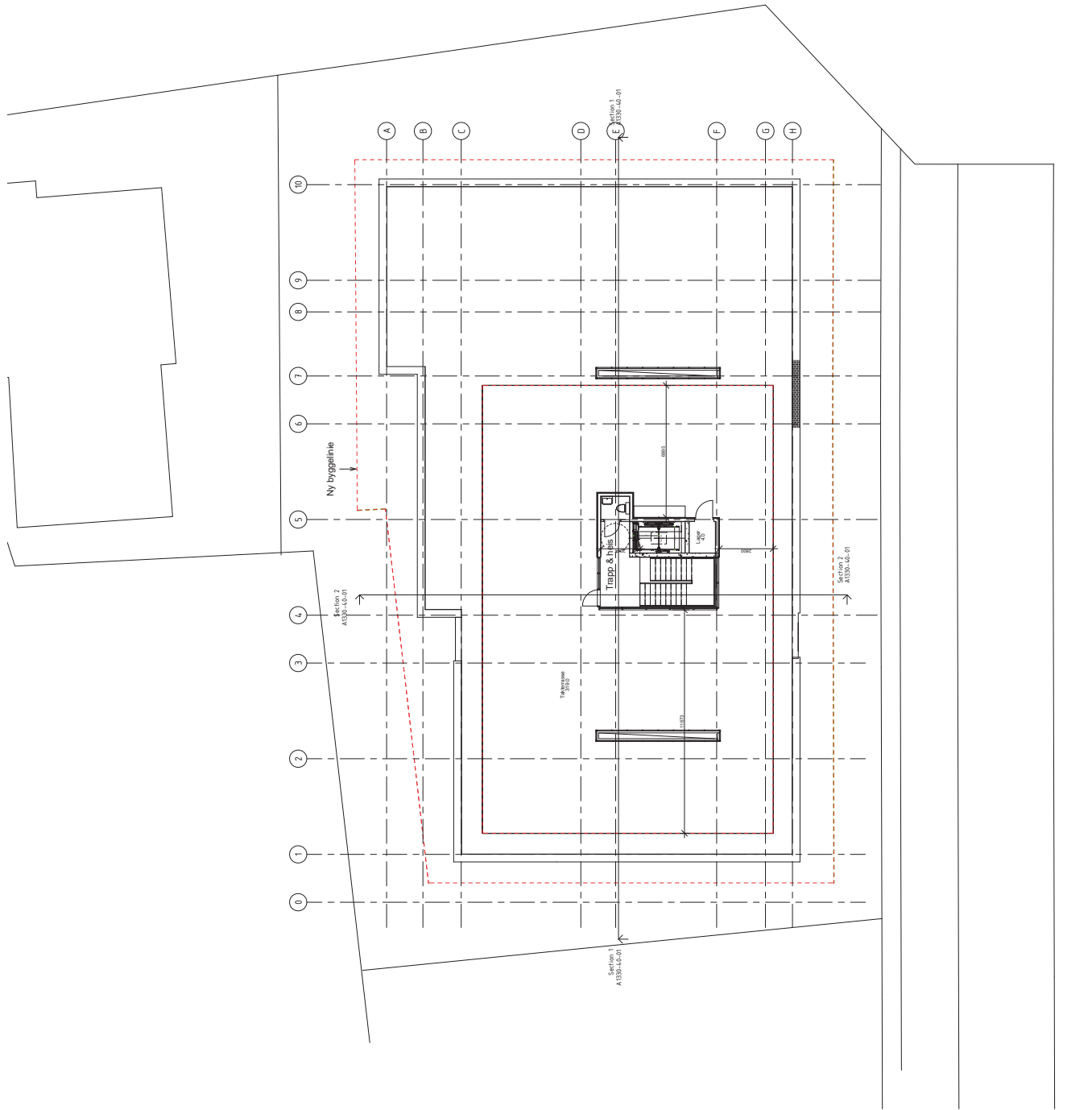
Kopi til: Tiltakshaver
Anders Tellefsen og Nina Weissner Pettersen, Tryms vei 11B, 4631 Kristiansand
Tom Weissner Pettersen, Tryms vei 11C, 4631 Kristiansand

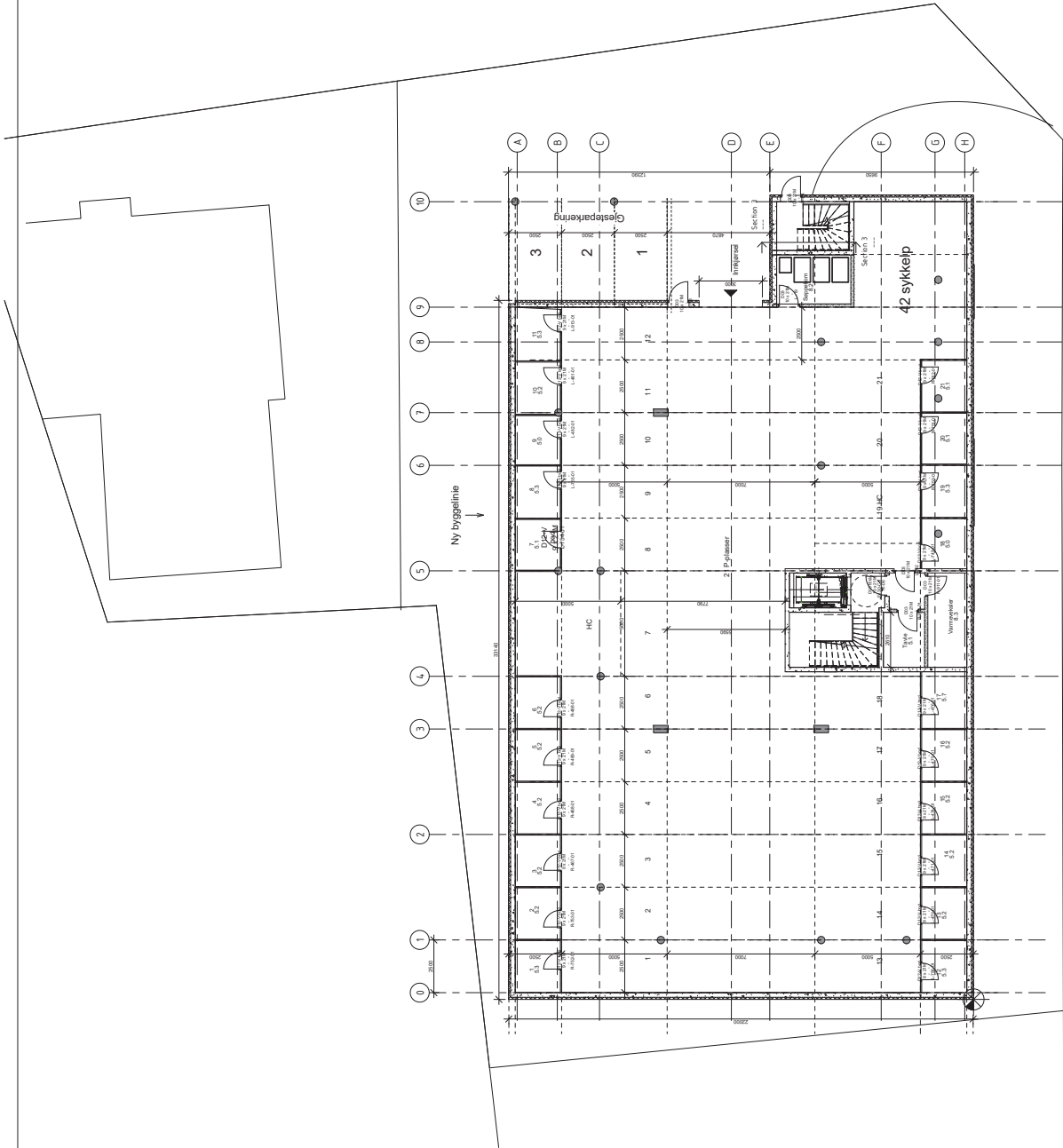
Utleareal bakkeplan 421 kvm
Terrasser 118 kvm
Total 539 kvm





A1330-40-05







Adresse

Tryms vei 9, 4631 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

18.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-354896

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300517506

Gårdsnummer

44

Bruksnummer

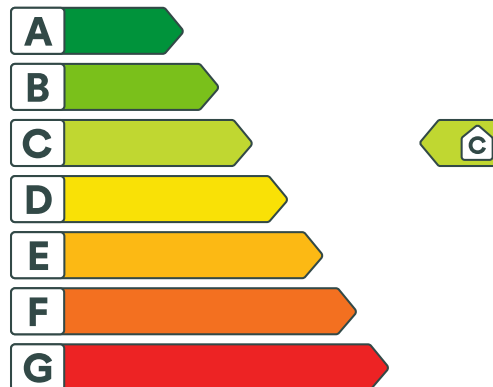
99

Seksjonsnummer

1

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

2017

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



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 avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

118,08



Tryms vei 9, 4631 KRISTIANSAND S

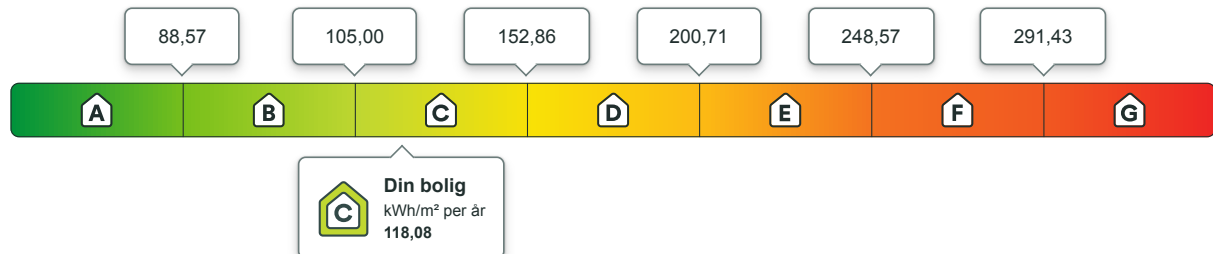


Energi

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 standardisert, slik at boligens 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, fratrullet 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
7 283,01

kWh/m² per år
104,04

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>



Tryms vei 9, 4631 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



Tryms vei 9, 4631 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



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 kontraktssignering 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](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

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!



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

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

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.

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre 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 bud-giverne 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



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 