

VÅGSBYGD

ØVRE RINGVEI 10B, 4620 KRISTIANSAND S

Romslig og oppgradert familiebolig med hybel | Flotte uteområder | Hagestue med nydelig utsikt



Prisantydning: 5 590 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Øvre Ringvei 10B! En romslig og oppgradert del av tomannsbolig med hybel, flotte uteområder og hagestue med nydelig utsikt. Hoveddelen er betydelig modernisert og byr på en lekker, åpen stue- og kjøkkenløsning med nytt kjøkken, stor kjøkkenøy og god plass til både spisegruppe og sofamøblement. Videre får du to soverom og to flotte bad fra 2023/24. I underetasjen er det i tillegg et disponibelt rom og en bod som i dag benyttes som sov/kontor og kjellerstue, noe som gir ekstra fleksibilitet.

Hybelen har egen inngang, to soverom, stue/kjøkken, bad og vaskerom, og leies ut for kr 10.660,- pr. mnd.

Eiendommen ligger i et etablert område med kort vei til servicetilbud, skoler, barnehager og turområder. Her får man en god kombinasjon av nærhet til byen og rolige omgivelser.

Adresse	Øvre ringvei 10B
Prisantydning	5 590 000,- + omk.
Omkostning	155 540,-
Totalpris	5 745 540,-
BRA-i/BRA Total	264/264 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1984
Tomt	571.9 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
Telefon: 954 26 574
Mail: bs@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
46	Egenerklæring
53	Tilstandsrapport
84	Nabolagsprofil
116	Boligkjøperforsikring
118	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 264 kvm

BRA totalt: 264 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 99 kvm: Kontor, entré, tv-stue, bod 1, bod 2, hall m/trapp

1. etasje

BRA-i: 110 kvm: Bad, hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom 1 hybel, soverom 2 hybel, entré hybel, bod hybel, trapperom hybel

2. etasje

BRA-i: 55 kvm:

Soverom 1, soverom 2, stue m/trapp, bod, bad, kott, vaskerom, stue hybel, kjøkken hybel, bad hybel, vaskerom hybel

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

2. etasje

15 kvm

Ikke målbare arealer

I 2. etasje er det 11 kvm som ikke måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og rominndeling. Mottatt tegninger omfatter ikke hele det opprinnelige bygget, og godkjent bruk av samtlige rom kan derfor ikke verifiseres. Det er flere endringer på romløsningene ellers i boligen.

Kvist på loftet med stue er opprinnelig del av kott og soverom.

I 1.etasje er kjøkkenet flyttet, veggen mellom opprinnelig kjøkken og stue er fjernet.

I underetasjen er det på godkjente tegninger hall, redskaps bod og bod, dagens bruk er kontor og TV-stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

571.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en pent opparbeidet og variert tomt med flere hyggelige uteplasser fordelt på ulike nivåer. Her er det etablert romslige terrasser med gode møbleringsmuligheter, lune soner og beplantning som skjermer fint mot omgivelsene. På den øvre delen av tomten ligger en hyggelig hagestue med tilhørende terrasse, hvorfra man kan nyte nydelig utsikt over nærområdet og videre utover.

Tomten er opparbeidet med blant annet naturfjell, busker, trær og støttemurer, og de ulike nivåene skaper flere naturlige soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. I front er det gode parkeringsmuligheter med adkomst til garasje.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen tilhørende gnr. 12, bnr. 310 delvis er plassert på eiendommens grunn. Se vedlagt kart i prospektet for nærmere plassering.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Vågsbygd, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området er veletablert og passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker nærhet til skole, fritidstilbud, servicetjenester og fine turområder.

Fra boligen er det kort vei til både skole, lekeplass og idrettsanlegg, samtidig som Vågsbygd sentrum med butikker, servicetilbud, bibliotek og øvrige fasiliteter ligger i nærområdet. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon, med turstier, grøntområder og sjøen innen relativt kort avstand.

Beliggenheten gir samtidig enkel adkomst videre mot Kristiansand sentrum og øvrige deler av byen. Fra de

øvre delene av eiendommen og hagestuen er det nydelig utsikt over nærområdet og videre utover, noe som gir boligen en ekstra fin kvalitet.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Paul Obrestad Espeland

Grethe Obrestad Espeland

Byggemåte

Tomannsbolig

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og bordkledning. Murkonstruksjon med pussede murfasader. Det er malte vinduer med 2-lags glass. I deler av boligen er det nyere malte vinduer med 2- og 3-lags glass. Glassene har datostempling 2014 og 2023. I boligen er det 2 eldre ytterdør i treverk og en eldre verandadør i hybelen. Det er malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Veranda med utgang fra stue i 1. etasje og loftet. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Veranda med utgang fra kjøkkenet i hybelen. Dekke av betong.

INNVENDIG

Gulvene er parkett, laminat, malte flis og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark. Det er montert avsug for Radon, målinger fremvist viser under grenseverdier. Det er elementpipe, mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er delvis påførte av tre. Rommene som vender mot terrenget er oppholdsrom og

boder. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Under deler av den eldre boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig er det en malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. etasje - Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Membransjiktet er opplyst etablert i 2023. Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. etasje - Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Membransjiktet er opplyst etablert i 2024. Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. etasje - Vaskerom

Rommet inneholder: opplegg til vaskemaskin. På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt/tapetserte plater. I taket er det malt panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. etasje - Bad hybel

Badet inneholder dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med servant. Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himling er utført med panel. Rommet er ventilert via ventil i tak. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

2. etasje > Vaskerom hybel

Vaskerommet er av eldre dato. Rommet inneholder: servant og opplegg til vaskemaskin. På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av fliser. I taket er det panel. Rommet er ventilert med ventil i taket. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i

laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

I deler av boligen er det eldre innvendige vannledninger av kobber. I deler av boligen er det innvendige vannledninger av plast. Innvendige avløpsrør i deler av boligen er av PP-plastrør fra da boligen ble tilbygd eller nylig renover. I hybelen er det sannsynligvis støpejernsrør fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank i hoveddelen. Det er ca. 200 liters varmtvannstank i hybelen. Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er delvis montert etter 1. januar 1999. Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent. Utvendig fuktsikring fra byggeår. Grunnmuren er i lettklinkerblokker. I front av boligen er det tilfredsstillende fall bort fra bygget. Deler av terrenget på baksiden er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette gir mindre gunstige avrenningsforhold og kan føre til at overflatevann blir stående inntil bygget eller belaster grunnmur og drenering ved kraftig nedbør og snøsmelting. Terrengjustering anbefales for å sikre bedre avrenning bort fra bygningen. Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ved overtakelse i 2023 var det lekkasjer i begge bad i hoveddelen, som ble totalrenover 2023/2024 av fagfolk. Det har tidligere vært noen forstoppelser i avløpsrøret utenfor (utbedret), og vanninntrengning i underetasjen (utbedret). Garasjen har noen sprekker i murveggene og litt vanninnsig ved kraftig nedbør. Det ble oppdaget rotteaktivitet i 2023, som er utbedret. Elanlegget er oppgradert av fagfirma med samsvarserklæring. I stue og kjøkken er bærevegger erstattet med ståldragere, kontrollert av ingeniørfirma. En bod i underetasjen brukes i dag som kontor/kjellerstue, men er ikke godkjent som oppholdsrom. Det er avdekket forhøyet

radon, og radonsug er installert som tiltak.

Innhold

Innhold

Boligen går over tre plan og er i dag innredet med hoveddel og separat utleiedel/hybel. Den opprinnelige delen av boligen, som i dag utgjør hybelen, er fra 1950-tallet. Boligen ble senere vesentlig utvidet/ombygget i 1984, da hoveddelen ble etablert.

Hoveddel

Underetasje: Entré, hall med trapp, kontor og 3 boder.

1. etasje: Hall med trapp, bad samt romslig stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse.

2. etasje: To soverom, loftstue, bad, vaskerom, bod og kott.

Utleiedel/hybel

Utleiedelen har egen inngang og inneholder entré, to soverom, bod og trapperom i 1. etasje, samt stue, kjøkken, bad og vaskerom i 2. etasje. Utleiedelen er opplyst å være ca. 80 m² og disponerer egen biloppstillingsplass.

Dagens

leieinntekt er kr 10.660,- pr. måned, ekskl. strøm.

Leietaker har opplyst at hun ønsker å fortsette leieforholdet ved et eventuelt eierskifte.

Avvik fra godkjente tegninger / offentlig godkjenning

Det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

Rom i underetasjen som i dag er innredet og benyttet som oppholdsrom, er på godkjente tegninger vist som redskapsbod. Rommet er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

Soverommet i underetasjen er på godkjente tegninger vist som hall. Rommet er imidlertid godkjent for varig opphold/beboelse.

Rommet som i dag benyttes som loftstue, er på godkjente tegninger vist som kott/tilleggsareal og er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

På fasade mot vest er plasseringen av balkongdør og vindu endret, og det er satt inn et mindre vindu enn det som fremgår av godkjente tegninger. Platting utenfor

hagestue, terrasse, utebod ved garasje og overbygg over carport fremgår heller ikke av tegningene og er etter det megler kjenner til ikke omsøkt/godkjent av kommunen.

Det foreligger ikke opprinnelige byggetegninger fra byggeåret på 1950-tallet. Megler har kun mottatt tegninger i forbindelse med tilbygg av hoveddelen fra 1984. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere om dagens bruk av øvrige rom i boligen samsvarer med godkjent bruk.

Kommunen kan følge opp tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent, og kan blant annet kreve at forholdene omsøkes etter gjeldende regelverk. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for eventuelle fremtidige pålegg, søknader, godkjenninger og kostnader knyttet til ovennevnte forhold.

Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt, og må leses i sin helhet.

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.

Følgende medfølger ikke handelen: lamper og hylle i stuen, samt kameraer ved garasje og inngangsdør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen eiendom, med garasje og øvrig parkering på gårds plass/carportareal. Det er også montert Easee ladeboks for elbil i garasjen. Utleiedelen disponerer i tillegg én egen biloppstillingsplass på grusplass mot Bregneveien 23.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i

utleieboliger. Selger opplyser at det er foretatt radonmålinger i både hoveddel og utleiedel. I hoveddelen er det målt med sporfilm, og resultatene skal være under gjeldende grenseverdier. I utleiedelen er det montert radonpumpe i krypkjeller. Selger opplyser at egne målinger etter montering viser verdier godt under grenseverdien. Det er foreløpig ikke utført måling med sporfilm i utleiedelen, da dette først kan gjøres fra 15. oktober.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte 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

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler, varmepumpe i stuen i hoveddelen og vedovn i henholdsvis bod i underetasjen og hybelen. Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

E

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 312

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 14 312,- pr. år. Dette omfatter: vann, avløp, feiing og tilsynsgebyr.

Det er installert vannmåler, gebyr vil variere etter forbruk.

Renovasjon utgjør kr. 5 448,-. Dette beløpet varierer etter forbruk.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 5 549,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 251 699

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 006 794

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 Lillesands sparebank. Dette skal du

som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet!

La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 309 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/12/309:

23.08.1985 - Dokumentnr: 13087 - Best. om vann/kloakkledn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for bolig og garasje.

Det foreligger ferdigattest for hagestue, datert: 22.06.2012.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i

henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.
Det er installert vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Formål: bebyggelse og anlegg.

Boligen ligger innenfor gul sone på luftkvalitet og støy, se vedlagt plankart i prospekt for mer informasjon.

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.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

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

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

det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

139 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

140 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

155 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

5 730 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 745 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 155 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge

regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:

kr. 55 900,00

1,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900, Oppgjørsgebyr kr. 5 500, Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900, Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 100 952

Oppdragsansvarlig

Benjamin Wold Stiansen

Eiendomsmegler

bs@exbo.no

Tlf: 954 26 574

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

25.09.2026







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

















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













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







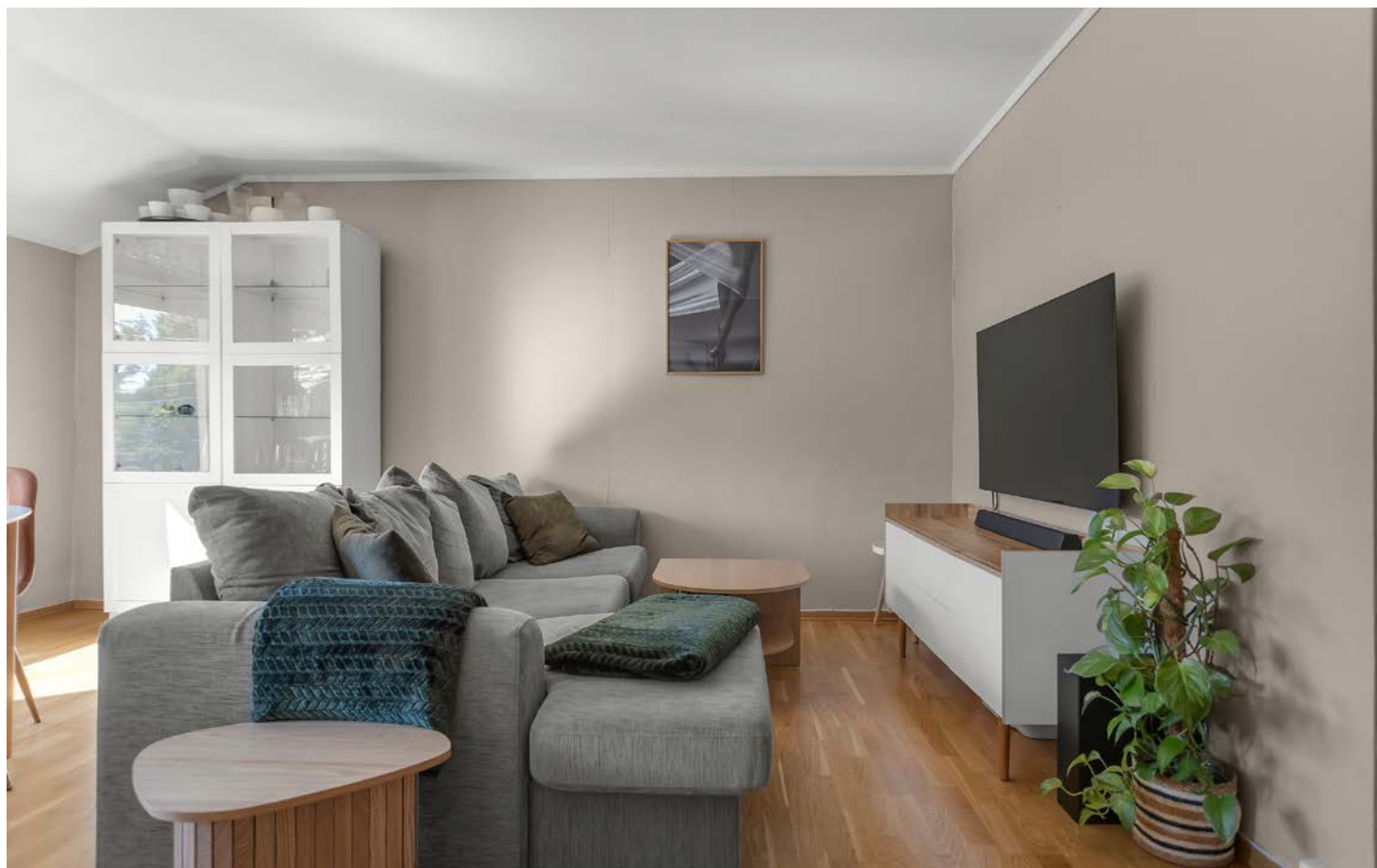






Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.









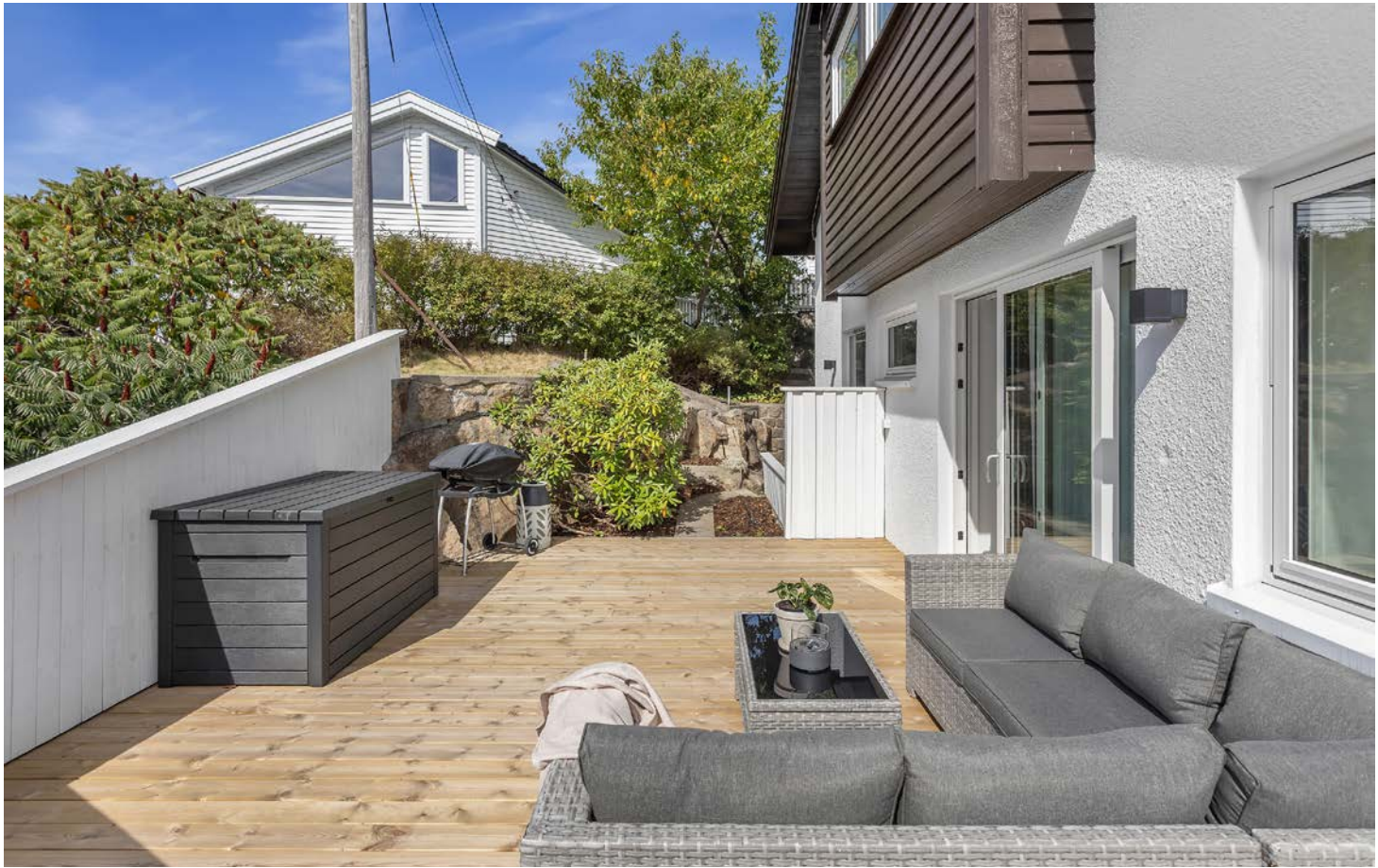




Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006260091	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grethe Obrestad Espeland	Paul Obrestad Espeland
Gateadresse	
Øvre ringvei 10B	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4620
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1006260091

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

Beskrivelse

Ved overtakelse i 2023 ble det avdekket lekkasjer fra begge bad i hoveddelen av boligen. På bad i 1. etasje var fallet mot sluk utilstrekkelig, slik at vann rant forbi sluket og ned gjennom etasjeskillet til bod i kjeller. På bad i 2. etasje var det lekkasje fra sluk med fuktpåvirkning på panel i kjøkkenet under. Begge badene ble totalrenovert i 2023/2024. Badene ble revet ned til konstruksjonen, og alt av rørinstallasjoner, membran og overflater ble fornyet. Undertegnede, som er faglært tømrer, utførte tømrerarbeidene, mens rørlegger-, elektro- og murerarbeider ble utført av fagpersoner. For badet i utleiedelen foreligger det ingen ytterligere opplysninger utover det som fremgår av uavhengig tilstandsrapport, da det ikke er utført arbeider eller gjort undersøkelser av dette badet i vår eierperiode.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Begge bad i hoveddelen ble totalrenovert i 2023/2024 med nye rørinstallasjoner, membran, overflater og innredning. Tømrerarbeidene er utført av undertegnede (faglært tømrer), mens rørlegger-, elektro- og murerarbeider er utført av fagpersoner.

Arbeid utført av

Flekkerøy VVS, Murpartner AS og Audun Frustøl Elektro AS

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fornyset av Flekkerøy VVS og Murpartner AS.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om to tilfeller med forstoppelse i avløpsanlegget (2012 og 2019) som følge av brudd på avløpsrør i hagen foran boligen. Forholdene skal ha blitt utbedret, og avløpsrør ble skiftet av autorisert firma i 2019. Det er ikke kjent at det har vært tilbakeslag av avløpsvann eller lignende forhold i vår eierperiode.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om to tilfeller med forstoppelse i avløpsanlegget (2012 og 2019) som følge av brudd på utvendig avløpsledning i hagen foran boligen. Forholdene ble utbedret, og avløpsledningen ble skiftet av autorisert firma i 2019. I vår eierperiode er vanninstallasjonene i hoveddelen i all hovedsak fornyet med nytt vannskap og nytt rør-i-rør-system. Eksisterende vannledninger er beholdt til vaskerommet, som ikke er renovert, samt til utekran i carport. Det er lagt til rette med nye rørføringer for fremtidig oppgradering av vaskerommet, og utekranen har egen avstengningskran i vannskapet. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med disse arbeidene er utført av Flekkerøy VVS. Det er ikke foretatt endringer på vann- eller avløpsinstallasjoner i utleiedelen i vår eierperiode. Det er ikke kjent at det har vært tilbakeslag av avløpsvann eller lignende forhold i vår eierperiode.

Arbeid utført av

Flekkerøy VVS, Flå VVS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om vanninntrengning i underetasjen under ekstremværet «Knud» i 2018. Ifølge tidligere eier kom det da vann opp gjennom gulvkonstruksjonen i deler av underetasjen som følge av ekstraordinære nedbørsmengder. Forholdet ble tørket opp og utbedret, og det ble ikke opplyst om senere problemer som følge av hendelsen. I vår eierperiode har det ikke vært kjent vanninnsig eller problemer med dreneringen. Ved en anledning kom det vann inn ved kjellerdøren i forbindelse med husvask og bruk av store vannmengder direkte mot området foran døren. Det ble vurdert å skyldes at utvendig terrengnivå lå tilnærmet lik dørterskelen. Terrengtet er i ettertid senket slik at det er etablert om lag 10 cm høydeforskjell mellom grusnivå og terskel for å redusere risikoen for innsig. Gulvene i rommene i underetasjen som tidligere hadde parkett er skiftet i vår eierperiode. Gulvet i kjellerstuen ble fornyet etter hendelsen ved kjellerdøren. Etter de utførte tiltakene kjenner vi ikke til fuktproblematikk eller vanninntrengning i underetasjen. Takvann fra baksiden av hoveddelen er i rør og tilkoblet eksisterende overvannssystem hos nabo. Dette ble utført oktober 2025, i samtykke med nabo. Utover dette er det ikke kjent forhold ved dreneringen eller fuktproblematikk i vår eierperiode.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste at taket på hoveddelen ble skiftet i 2015 og taket på utleiedelen i 2010. Vi kjenner ikke til lekkasjer eller utettheter i taket i vår eierperiode. Merker etter tidligere lekkasje i loftsrommet, som tidligere eier har opplyst om, er fortsatt synlige i enkelte gipsoverflater i boden bak badet på loftet. Vi har ikke registrert tegn til videre fuktpåvirkning eller nye lekkasjer. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten for vurdering av konstruksjonen. Terrassedekket over sykkelboden er skiftet i vår eierperiode. I forbindelse med arbeidene ble konstruksjonen forbedret og tettet ytterligere. Det forekommer likevel noe vanninnslag i sykkelboden, særlig fra omkringliggende terreng ved kraftig nedbør, da boden ikke er utført som en fullstendig vanntett konstruksjon. Garasjen har enkelte synlige sprekker i murveggene, og gulvet synes å ha satt seg noe i bakkant slik at det enkelte steder er en mindre åpning mellom gulv og vegg bakerst i garasjen. Ved nedbør kommer det vann inn i bakre høyre hjørne av garasjen og renner videre langs veggen på venstre side (sett fra garasjeporten). Forholdet har vært uendret gjennom hele vår eierperiode, og vi har ikke registrert endringer eller forverring i perioden vi har eid boligen. For øvrige vurderinger av tak, terrasse, garasje og fasader vises det til vedlagte tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste at pipen i utleiedelen ble rehabilitert med innvendig stålrør før vårt kjøp av boligen. Utover dette kjenner vi ikke til pålegg, fyringsforbud eller vesentlige problemer knyttet til ildsteder, skorstein eller pipe i vår eierperiode. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen tydelige sprekker i murvegger i garasje, samt vegger ved bod og buer ved uteplass. Vi har ikke sett noen negativ utvikling i disse sprekkenes i vår eierperiode.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med renovering av badet i 1. etasje i 2023 ble det avdekket tegn til rotteaktivitet i takkonstruksjonen over bad og tilstøtende gang. Det ble engasjert skadedyrfirma for kontroll og rådgivning. På bakgrunn av anbefalte tiltak ble ventiler sikret med nye rister, vegetasjon inntil boligen fjernet, og mulige adkomstpunkter i krypkjeller under utleiedelen tettet. Det ble også satt ut feller, og totalt ble det fanget fem rotter. I tillegg ble hulrom mellom hoveddel og utleiedel åpnet og tettet med betong for å redusere mulige adkomstveier mellom enhetene. Etter at tiltakene ble gjennomført i 2023 har vi ikke registrert nye tegn til rotteaktivitet eller annen skadedyrproblematikk. Det har også vært enkelte forekomster av sukkermaur i utleiedelen i vår eierperiode. Mauraktiviteten synes å ha vært knyttet til en klatreplante som tidligere vokste opp langs fasaden ved hjørnet av utleiedelen. Forekomstene ble behandlet med maurmiddel ved behov, og klatreplanten er senere fjernet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering og oppgradering av boligen. Undertegnede har i enkelte tilfeller utført forberedende arbeider som legging av trekkerør. Alt elektrisk arbeid, herunder tilkoblinger, kontroll og idriftsettelse, er utført av Audun Frustøl Elektro AS. Dokumentasjon og samsvarserklæringer foreligger for utførte arbeider.

Arbeid utført av

Audun Frustøl Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av EL-tilsyn 16.02.2026. Avvik utbedret av Audun Frustøl Elektro AS. Sak avsluttet 20.03.2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks er montert garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet terrassebord på hovedterrasse. Arbeid utført av undertegnede som er faglært tømrer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedelen utgjør opprinnelig den ene delen av en tomannsbolig oppført i 1951. Senere er hoveddelen av boligen bygget til den opprinnelige boenheten. Utleiedelen har egen inngang og er samtidig forbundet med hoveddelen via innvendig dør.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybeldelen er registrert som utleiedel (H0102) og har bl.a. egen strømmåler.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har innredet en tidligere bod i underetasjen og benyttet rommet som kontor/hobbyrom. Rommet er ikke søkt eller godkjent som varig oppholdsrom. I vår eierperiode har rommet vært benyttet som kjellerstue. Det er utført overflateoppgraderinger i form av nytt gulv og nytt himlingstak, men det er ikke foretatt ytterligere bruksendringer eller bygningsmessige utvidelser av rommet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det ble i forbindelse med renoveringsarbeider avdekket forhøyede radonverdier i boligen. Som tiltak ble det installert radonsug i hoveddelen samt radonsug i krypkjeller under utleiedelen. Det er utført kontrollmåling med sporfilmer i hoveddelen i perioden 13.02.2026–15.04.2026. Målingene ble gjennomført i alle tre etasjer, og høyeste beregnede årsmiddelverdi ble målt i kjelleren til 49 Bq/m³. Det er ikke gjennomført egne radonmålinger med sporfilm i utleiedelen etter de utførte tiltakene. Foreløpige målinger med Airthings Wave Plus indikerer imidlertid lavere radonnivåer enn de som er målt i kjelleren i hoveddelen. Etter installasjon av radonsug i krypkjeller under utleiedelen viser målinger fra Airthings Wave Plus et gjennomsnitt på 26 Bq/m³ for perioden 15.06.2026–17.08.2026. Endelig dokumentasjon av radonnivåene i utleiedelen må foretas ved måling med sporfilm i fyringssesongen. Dokumentasjon for utførte tiltak og radonmålinger kan fremlegges.

21.1 Radonmåling

År

2026

Verdi

49 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger tilstandsrapport, radonmålinger med sporfilm, dokumentasjon på utførte radontiltak samt dokumentasjon fra ulike fagfirmaer knyttet til renoverings- og utbedringsarbeider utført i vår eierperiode. Dokumentasjonen kan fremlegges ved forespørsel.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260091

Tilleggskommentar

I forbindelse med renovering av stue og kjøkken ble eksisterende bærekonstruksjoner erstattet med ståldragere for å tilrettelegge for en åpnere planløsning. På kjøkkenet ble eksisterende limtredrager erstattet med ståldrager, og i stuen ble eksisterende bærevegg erstattet med ståldrager. Tiltakene er prosjektert, beregnet og kontrollert av rådgivende ingeniørfirma. Utførelsen ble kontrollert underveis og etter ferdigstillelse. Det foreligger signert notat som beskriver grunnlag for prosjekteringen, konstruksjonsberegninger, kontroll av utførelse og konklusjon vedrørende sikkerhet og bæreevne. Dokumentasjonen kan fremlegges på forespørsel.

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 nedstigende 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1006260091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Obrestad	52bad432f3555a1401e30	02.09.2026	Signer authenticated by One time code
Espeland	906b0e386931592f1fd	19:43:26 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Obrestad Espeland	92c7442afc10cf764c6e95	02.09.2026	Signer authenticated by One time code
	3dfc7c8bd5ac950bff	19:44:16 UTC	

Document reference: 1006260091

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øvre ringvei 10 B, 4620 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 12, bnr. 309

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 27.08.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 20924-3121

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DI5196

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

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

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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og bordkledning.
Murkonstruksjon med pussede murfasader.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
I deler av boligen er det nyere malte vinduer med 2- og 3-lags glass.
Glassene har datostempling 2014 og 2023.
I boligen er det 2 eldre ytterdør i treverk og en eldre verandadør i hybelen.
Det er malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue i 1. etasje og loftet. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Veranda med utgang fra kjøkkenet i hybelen. Dekke av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er parkett, laminat, malte flis og betong.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er montert avsg for Radon, målinger fremvist viser under grenseverdier.
Det er elementpipe, mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er delvis påførte av tre.
Rommene som vender mot terrenget er oppholdsrom og boder.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Under deler av den eldre boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innwendig er det en malt tretrapp.
Innwendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje › Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Membransjiktet er opplyst etablert i 2023.
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. etasje › Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Membransjiktet er opplyst etablert i 2024.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. etasje › Vaskerom

Rommet inneholder: opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt/tapetserte plater. I taket er det malt panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. etasje › Bad hybel

Badet inneholder dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med servant.
Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himling er utført med panel.
Rommet er ventilert via ventil i tak.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

2. etasje › Vaskerom hybel

Vaskerommet er av eldre dato.
Rommet inneholder: servant og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av fliser. I taket er det panel.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I deler av boligen er det eldre innvendige vannledninger av kobber.
I deler av boligen er det innvendige vannledninger av plast.
Innwendige avløpsrør i deler av boligen er av PP-plastrør fra da boligen ble tilbygd eller nylig renoveret.
I hybelen er det sannsynligvis støpejernsrør fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank i hoveddelen.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank i hybelen.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er delvis montert etter 1. januar 1999.
Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Utvendig fuktsikring fra byggeår.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
I front av boligen er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.
Deler av terrenget på baksiden er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Dette gir mindre gunstige avrenningsforhold og kan føre til at overflatevann blir stående inntil bygget eller belaster grunnmur og drenering ved kraftig nedbør og snøsmelting. Terrengjustering anbefales for å sikre bedre avrenning bort fra bygningen
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og rominndeling. Mottatt tegninger omfatter ikke hele det opprinnelige bygget, og godkjent bruk av samtlige rom kan derfor ikke verifiseres. Det er flere endringer på romløsningene ellers i boligen.

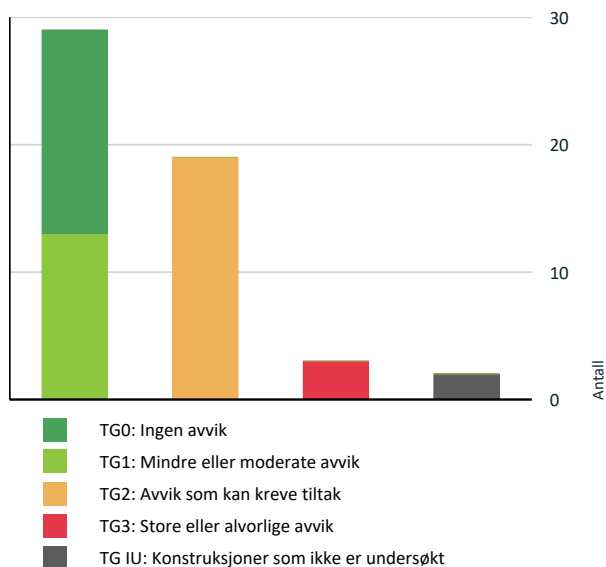
Kvist på loftet med stue er opprinnelig del av kott og soverom.

I 1.etasje er kjøkkenet flyttet, veggen mellom opprinnelig kjøkken og stue er fjernet.

I underetasjen er det på godkjente tegninger hall, redskaps bod og bod, dagens bruk er kontor og TV-stue.

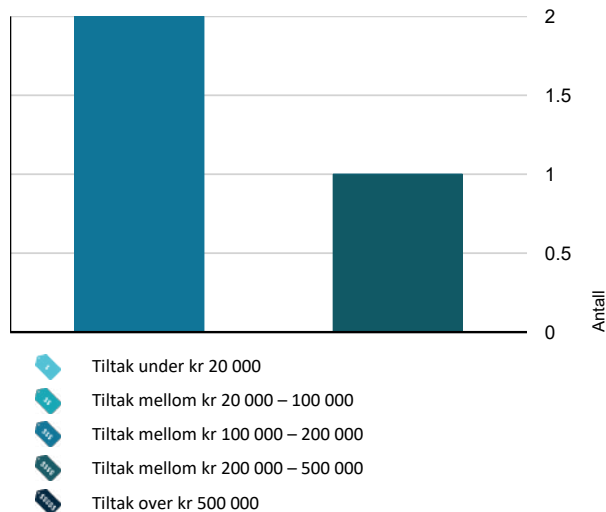
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 27.8.2026 Klokka 12.00

Det var sol og 22 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad hybel > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom hybel > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Mur yttervegger [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
!	Utvendig > Veranda hybel	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - eldre	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - hybel	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Avvik: Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Kommentar

Opprinnelig bygd i 1952, tilbygg
1985.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak av duk.
Takflatene er opplyst etablert i 2010 og 2015.

Vurdering av avvik:

- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år på deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

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



Undertak av duk.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

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



Rust på feieluke på felles pipe.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av duk og plater. Lloftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Årsaken bør undersøkes nærmere, herunder takets tetthet, lufting og eventuelle lekkasjepunkter. Områdene bør følges over tid.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Mur yttervegger

Beskrivelse

Deler av fasaden består av pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Åpne riss kan slippe inn vann og ved frostbelastning føre til videre oppsprekking og avskalling.

Jevnlig vedlikehold av murvegger forlenger levetiden betraktelig, sprekker og riss bør tettes før frost og regn kommer inn bak pussen.



Enkelte mindre sprekker helt i bunnen i fronten.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer nyere dato

Beskrivelse

I deler av boligen er det nyere malte vinduer med 2- og 3-lags glass. Glassene har datostempling 2014 og 2023.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

I boligen er det 2 eldre ytterdør i treverk og en eldre verandadør i hybelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører - nyere dato

Beskrivelse

Det er malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue i 1. etasje og loftet. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Veranda hybel

Beskrivelse

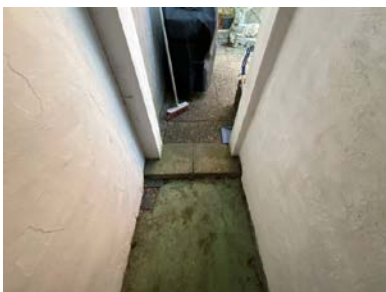
Veranda med utgang fra kjøkkenet i hybelen. Dekke av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.



Lite overbygd areal med delvis bod under.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat, malte flis og betong.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og panel. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

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

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

Radon

Beskrivelse

Det er montert avsg for Radon, målinger fremvist viser under grenseverdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Eldste pipe er rehabilitert, nyere Leca pipe er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er delvis påførte av tre.

Rommene som vender mot terrenget er oppholdsrom og boder.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Målingen gjelder et lokalt område og utelukker ikke skjulte forhold andre steder.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Under deler av den eldre boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Målingene som er gjort viser svakt forhøyet verdier, dette kan være fuktopptrekk på grunn av manglende fuktsperre på grunnen eller at fuktig luft fra utsiden trekker inn i kryperommet.

Dersom det blir synlig vann i kryperommet eller økt fuktighet i treverket bør det etableres fuktsperre på grunnen og vurderes å montere avfukter.

De påviste fuktmålingene er helt på grensen mot hvor skader kan oppstå, nå er befaringen utført på den tiden av året det sannsynligvis er lavest fukt i denne typen rom.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrerte svakt forhøyede fuktverdier og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Det anbefales å etablere fuktsperre på grunnen, kontrollere ventilasjonen og tette åpninger mot skadedyr.

Fuktforholdene bør følges over tid. Avfukter kan vurderes dersom målinger viser vedvarende høye verdier.

Ombygging eller utskifting av gulvkonstruksjonen bør først vurderes dersom nærmere undersøkelser påviser skade.

Tilstandsrapport



Fuktsperre på grunnen bør etableres.

Innvendige trapper

Beskrivelse

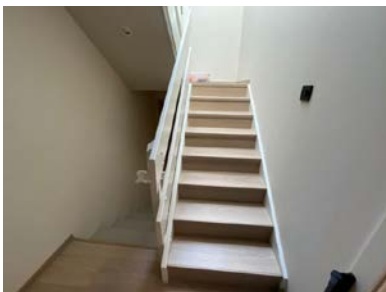
Innvendig er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskafer, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafer, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Innvendige dører

Beskrivelse

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vært rotter i deler av boligen, og at forholdet er utbedret. Det ble ikke registrert tegn til aktiv forekomst av fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på våtrommet i form av bilder, kvitteringer eller beskrivelser.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Det er montert tett glassvegg mot døren som kompenserende tiltak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.



2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membransjiktet er opplyst etablert i 2024.

Membranen har en alder som tilsier at den fortsatt er innenfor forventet brukstid.

Membranen er en skjult bygningsdel og vurderingen er basert på alder, tilgjengelig dokumentasjon og synlige forhold ved befarng.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.

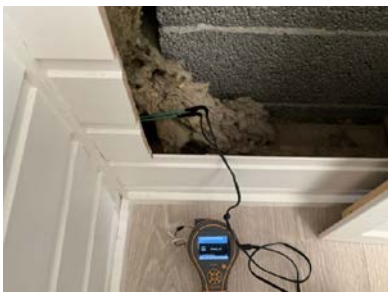
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet inneholder: opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt/tapetserte plater. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Gulvet har motfall og flere bulker i belegget.

Det er ikke tilstrekkelig membransjikt ved vasken.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



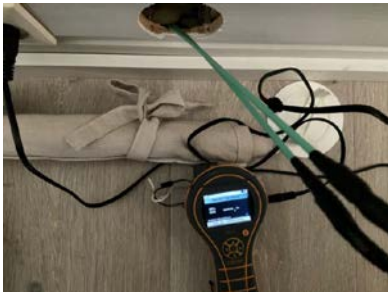
2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



2. ETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Badet inneholder dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med servant.

Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malt panel.

Rommet er ventilert via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2. ETASJE > VASKEROM HYBEL

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: servant og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malt panel.

Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > VASKEROM HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på våtrommet i form av bilder, kvitteringer eller beskrivelser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

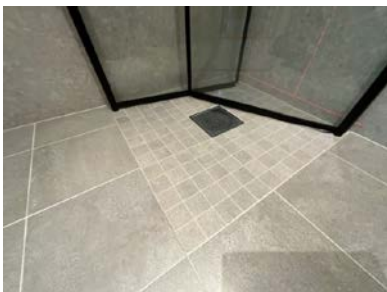


1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membransjiktet er opplyst etablert i 2023.

Membranen har en alder som tilsier at den fortsatt er innenfor forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Membranen er en skjult bygningsdel og vurderingen er basert på alder, tilgjengelig dokumentasjon og synlige forhold ved befaring.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med elektrisk vifte, det er spalte for tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra undersiden av rommet i boden, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lokale bruksslitasjer/skader på enkelte fronter, hengsler eller overflater.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Avvikene er hovedsakelig kosmetiske og påvirker ikke kjøkkenets grunnleggende funksjon.
- Tiltak: Vedlikehold eller utskifting av enkelte fronter, beslag eller overflater kan utføres etter behov.

2. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I deler av boligen er det eldre innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 0 Innvendige vannledninger - nyere dato

Beskrivelse

I deler av boligen er det innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i deler av boligen er av PP-plastrør fra da boligen ble tilbygd eller nylig renoveret.

TG 2 Innvendige avløpsrør - eldre

Beskrivelse

I hybelen er det sannsynligvis støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank i hoveddelen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - hybel

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank i hybelen.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.



Automatsikringer i entre.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring fra byggeår (1985) og opprinnelig byggeår. Deler av bygget har ingen synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger.

Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

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

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



Deler av boligen har fuktsikring, andre deler uten synlig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker og betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrengning og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

I front av boligen er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.

Deler av terrenget på baksiden er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Terreng med fall mot bygget eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot kjellervegger. Dette kan over tid bidra til fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, særlig dersom drenering og fuktsikring har høy alder eller redusert funksjon.

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i innvendige vegger mot terreng. Terreng rundt boligen bør justeres slik at overvann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å etablere fall fra grunnmur og ut fra bygget der dette ikke er tilstrekkelig i dag.

Ved fremtidige arbeider med drenering eller utvendig fuktsikring bør terrengfall og overflatehåndtering av vann forbedres for å redusere fuktbelastningen mot bygget.



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

Beskrivelse

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Deler av ledningen er rehabilitert i 2019.

Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

Eldre stikkledninger kan over tid få slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon som følge av materialnedbrytning, bevegelser i grunnen eller avleiringer i rørene. Da ledningene ligger nedgravd kan eventuelle skader eller lekkasjer utvikle seg over tid før de oppdages.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik: Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befarings, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekke-dannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

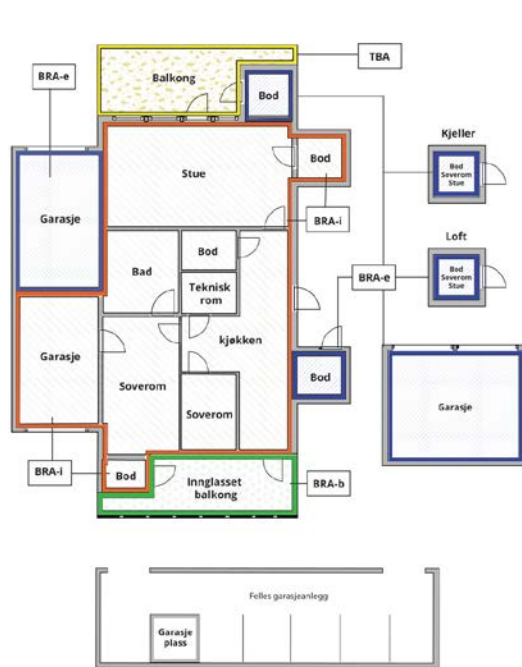
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	55			55	15	11	66
1. etasje	110			110	32		110
Underetasje	99			99			99
SUM	264				47	11	275
SUM BRA	264						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, stue m/trapp, bod, bad, kott, vaskerom, stue hybel, kjøkken hybel, bad hybel, vaskerom hybel		
1. etasje	Bad, hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom 1 hybel, soverom 2 hybel, entré hybel, bod hybel, trapperom hybel		
Underetasje	Kontor, entré, tv-stue, bod 1, bod 2, hall m/trapp		

Kommentar

Hele boligens 1. etasje er oppmålt selv om deler har lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av skjevheter i bygget og utforming kan arealet avvike. Arealet er skjønnsmessig satt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og rominndeling. Mottatt tegninger omfatter ikke hele det opprinnelige bygget, og godkjent bruk av samtlige rom kan derfor ikke verifiseres. Det er flere endringer på romløsningene ellers i boligen.

Kvist på loftet med stue er opprinnelig del av kott og soverom.

I 1. etasje er kjøkkenet flyttet, veggen mellom opprinnelig kjøkken og stue er fjernet.

I underetasjen er det på godkjente tegninger hall, redskaps bod og bod, dagens bruk er kontor og TV-stue.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	309		0	571.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre ringvei 10 B

Hjemmelshaver

Espeland Grethe Obrestad, Espeland Paul
Obrestad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	26.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	01.09.2026		Gjennomgått	30	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	16.09.2026	
3	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter 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 byggeskikk 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. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Øvre ringvei 10B - Nabolaget Kjos haveby nord/Auglandslia - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Furulia Linje 12	1 min 0.1 km
Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 5.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	22 min 17.8 km

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	7 min 0.6 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	7 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	19 min 1.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	17 min 1.5 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

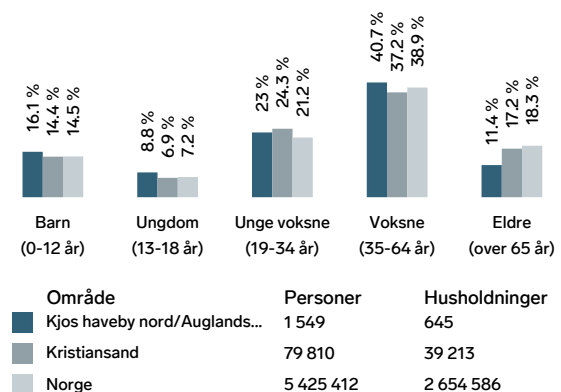
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Vågsbygd Fus barnehage (1-5 år) 199 barn	12 min 1.1 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Spar Åsane	4 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	15 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



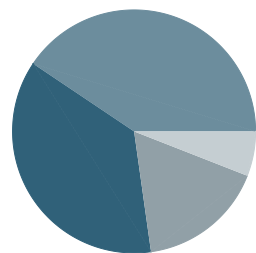
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Øvre ringvei balløkke Ballspill	2 min 0.1 km
Orelia balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Bear Cave Treningssenter	5 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	12 min

Boligmasse



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

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

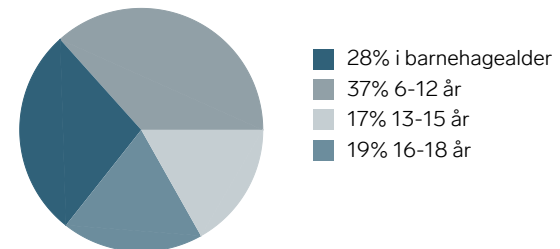
Sitat fra en lokalkjent

“

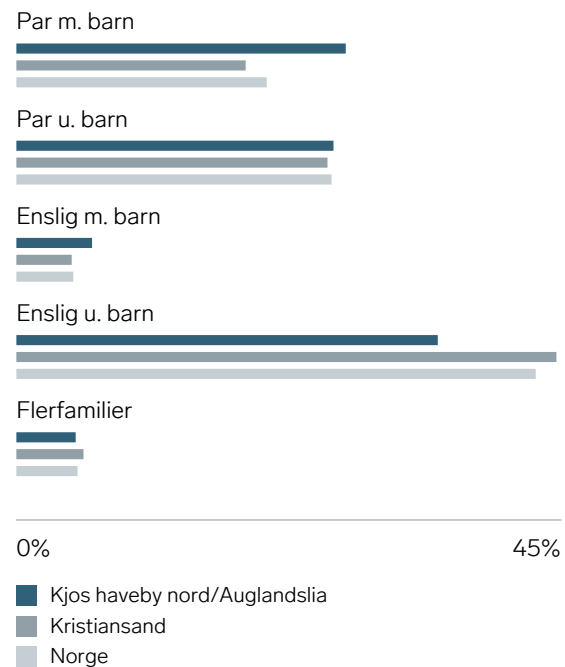
Varer/Tjenester

AMFI Vågsbygd	13 min
Apotek 1 Vågsbygd	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

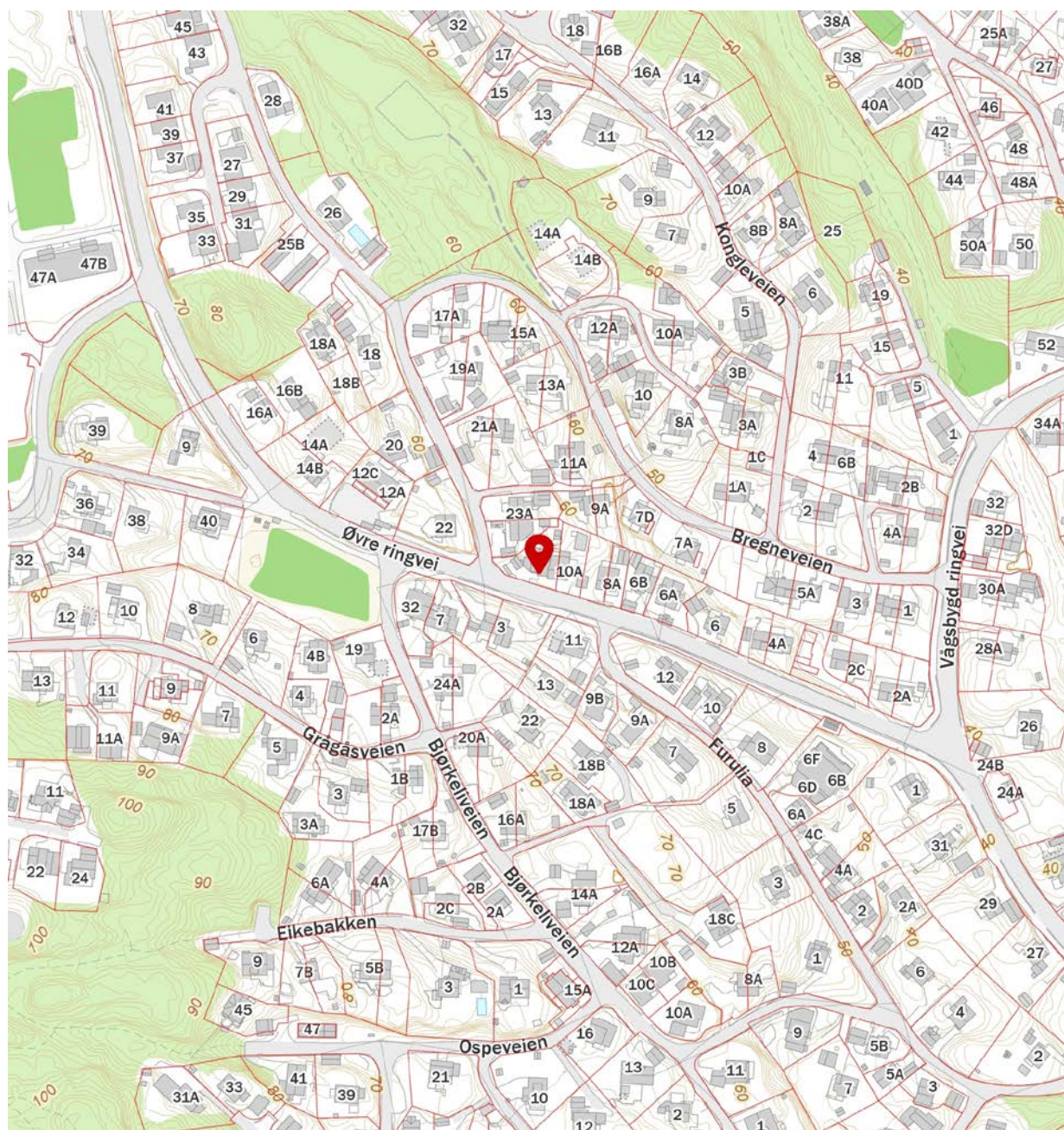
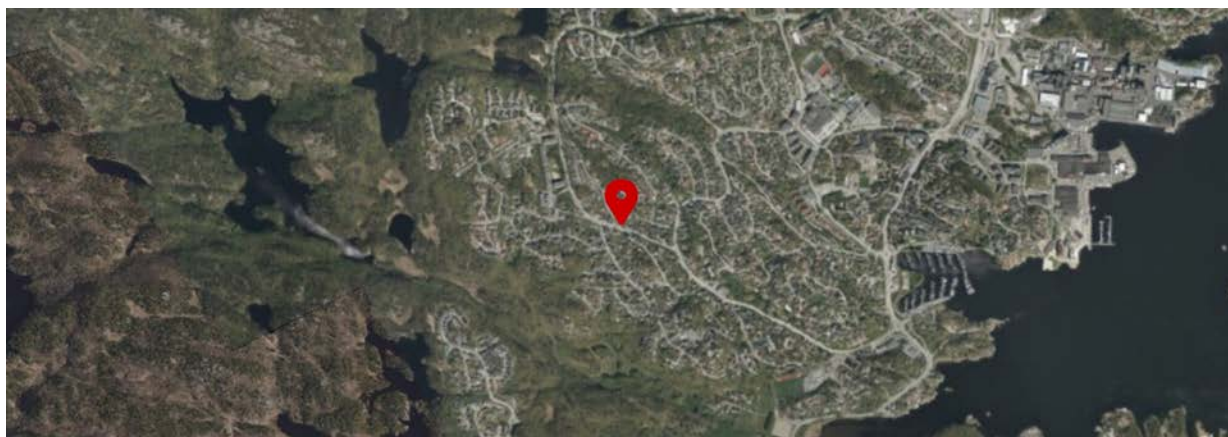


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/12/309/0/0

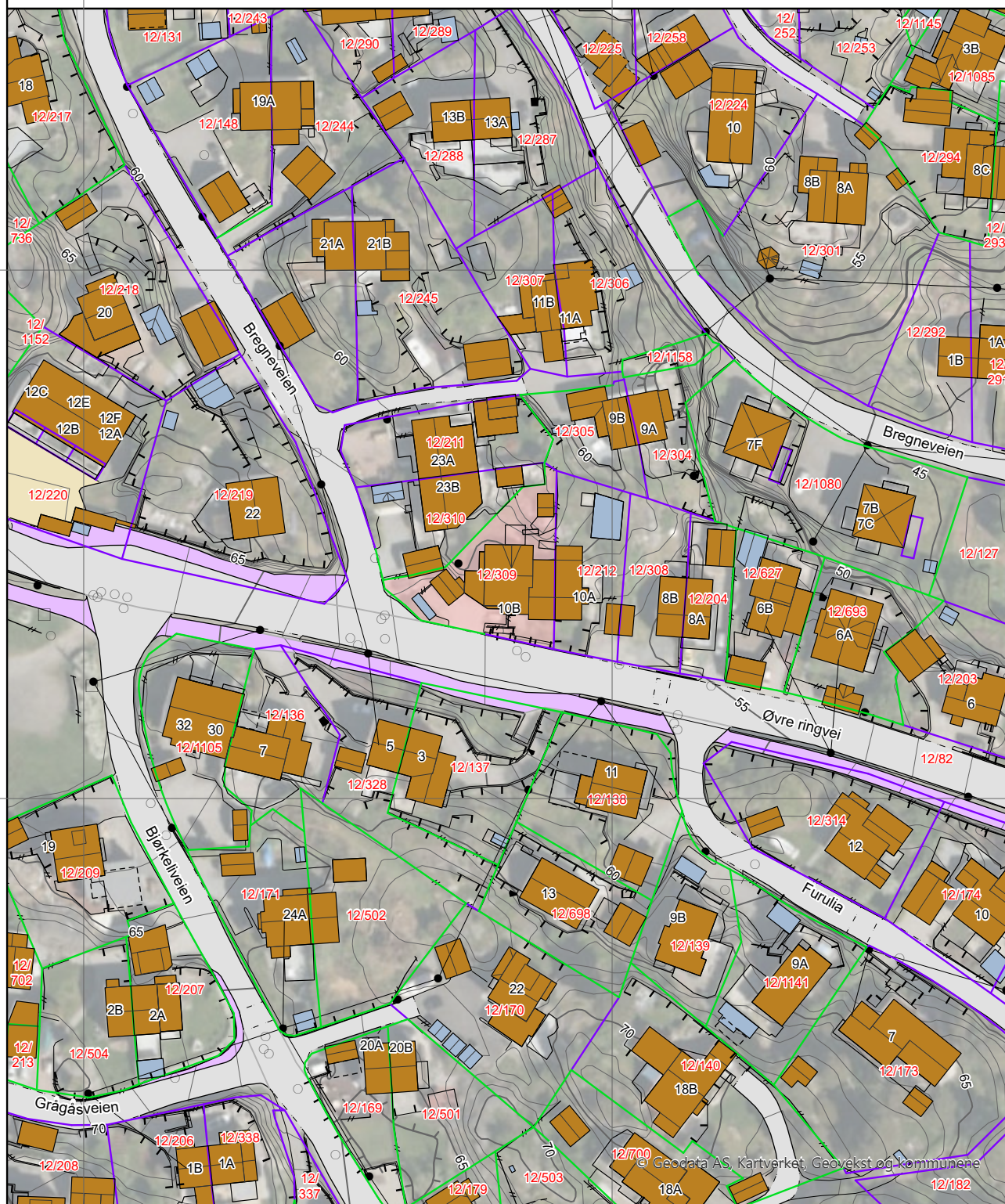
Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|--------------------|
|  | Nøyaktig måling 3-11 cm |  | Omtvistet grense |
| | Middels nøyaktig 12-31 cm | | Vannkant |
| | Mindre nøyaktig 32-100 cm | | Vegkant |
|  | Lite nøyaktig 101-600 cm |  | Fiktiv grenselinje |
| | Skisсенøyaktighet 601-5000 cm | | Teigdelinje |
| | Uavklart grense over 5001-30000 cm | | Punktbeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 31.8.2026



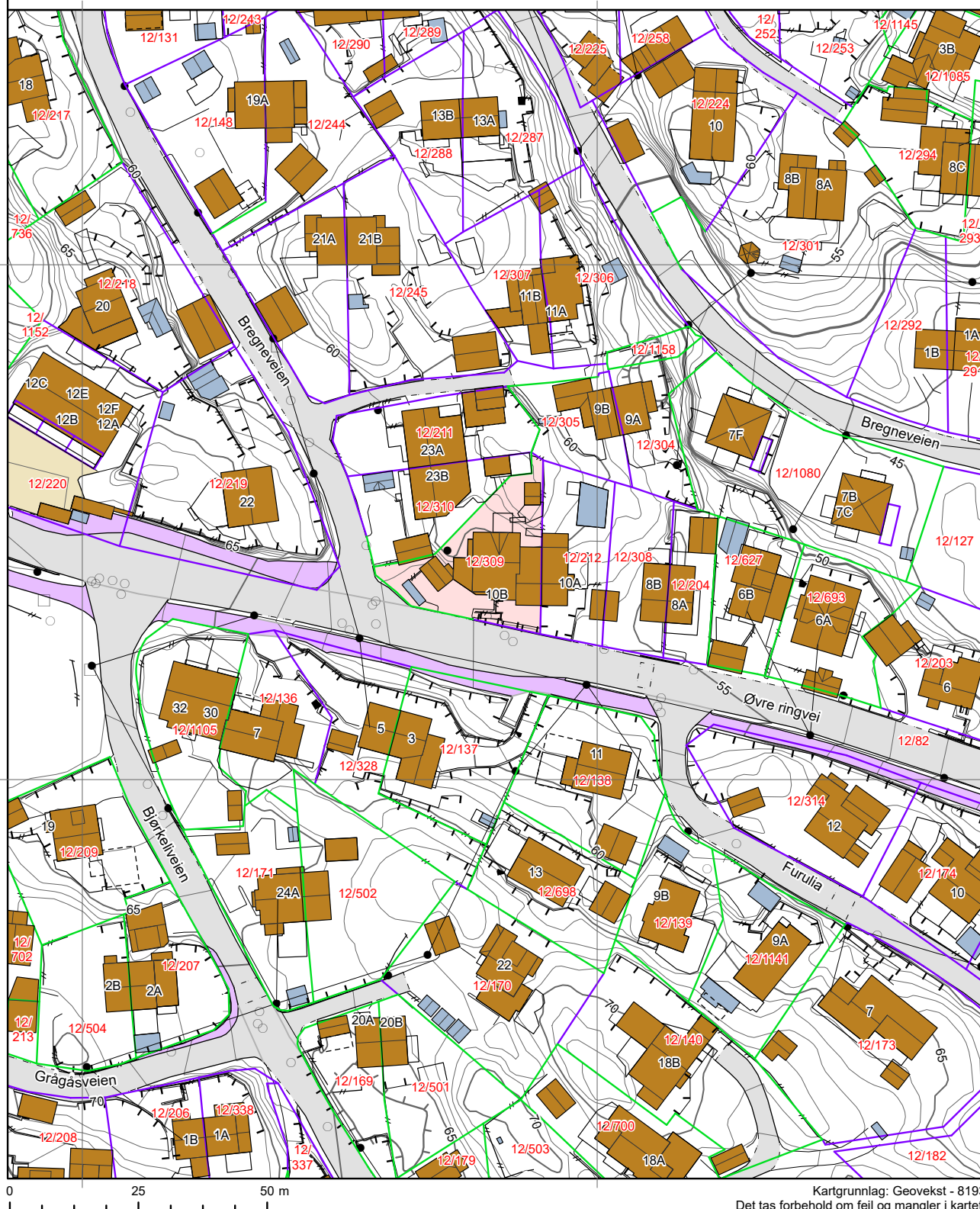
A horizontal scale bar with markings at 0, 25, and 50 m.

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

	Nøyaktig måling 3-11 cm		Omtvistet grense
	Middels nøyaktig 12-31 cm		Vannkant
	Mindre nøyaktig 32-100 cm		Vegkant
	Lite nøyaktig 101-600 cm		Fektiv grenselinje
	Skissenøyaktighet 601-5000 cm		Teigdelinje
	Uavklart grense over 5001-30000 cm		Punktfeste



Dato: 31.8.2026



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Øvre ringvei 10B

Dato: 01.09.2026

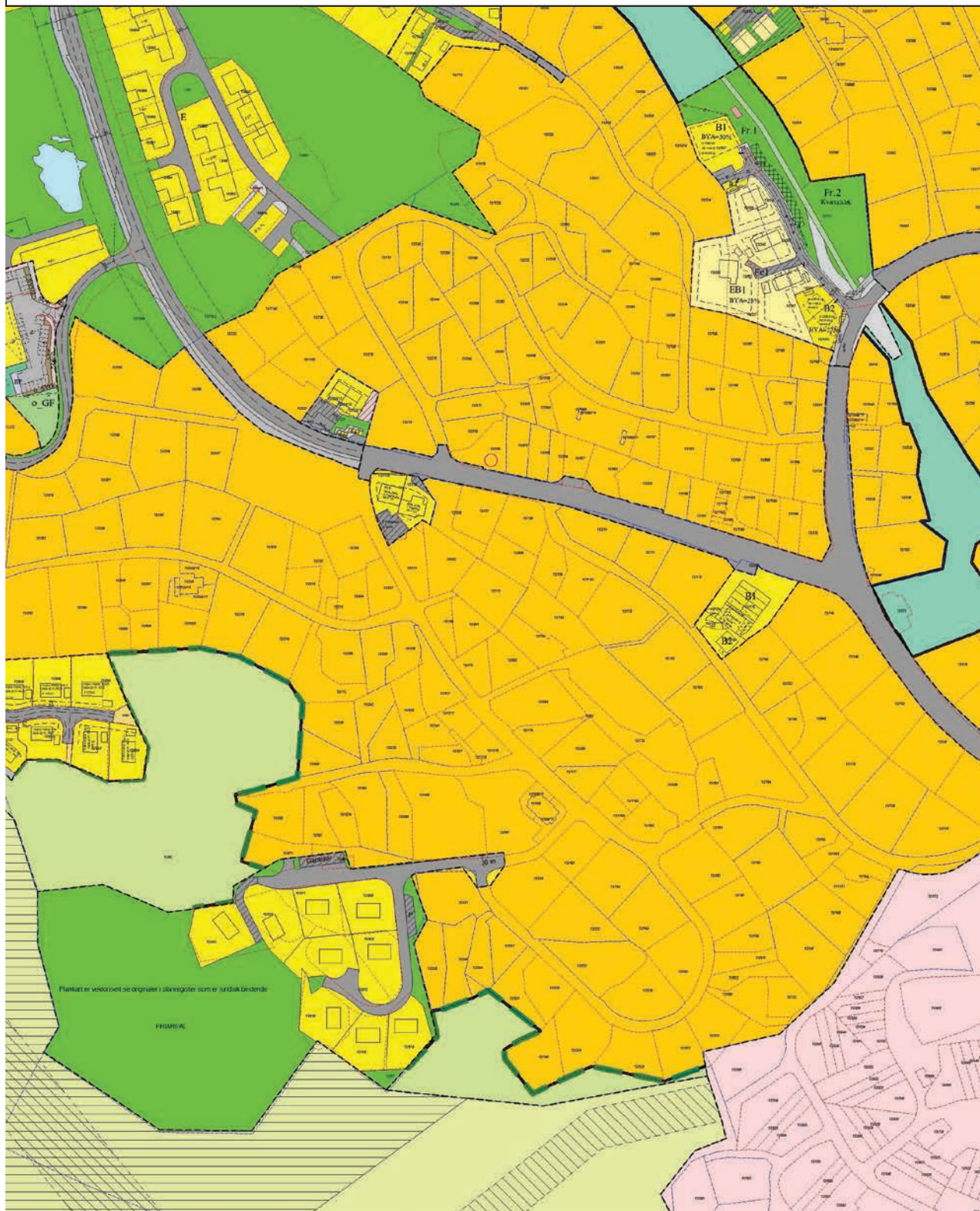
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Øvre ringvei 10B

Dato: 01.09.2026

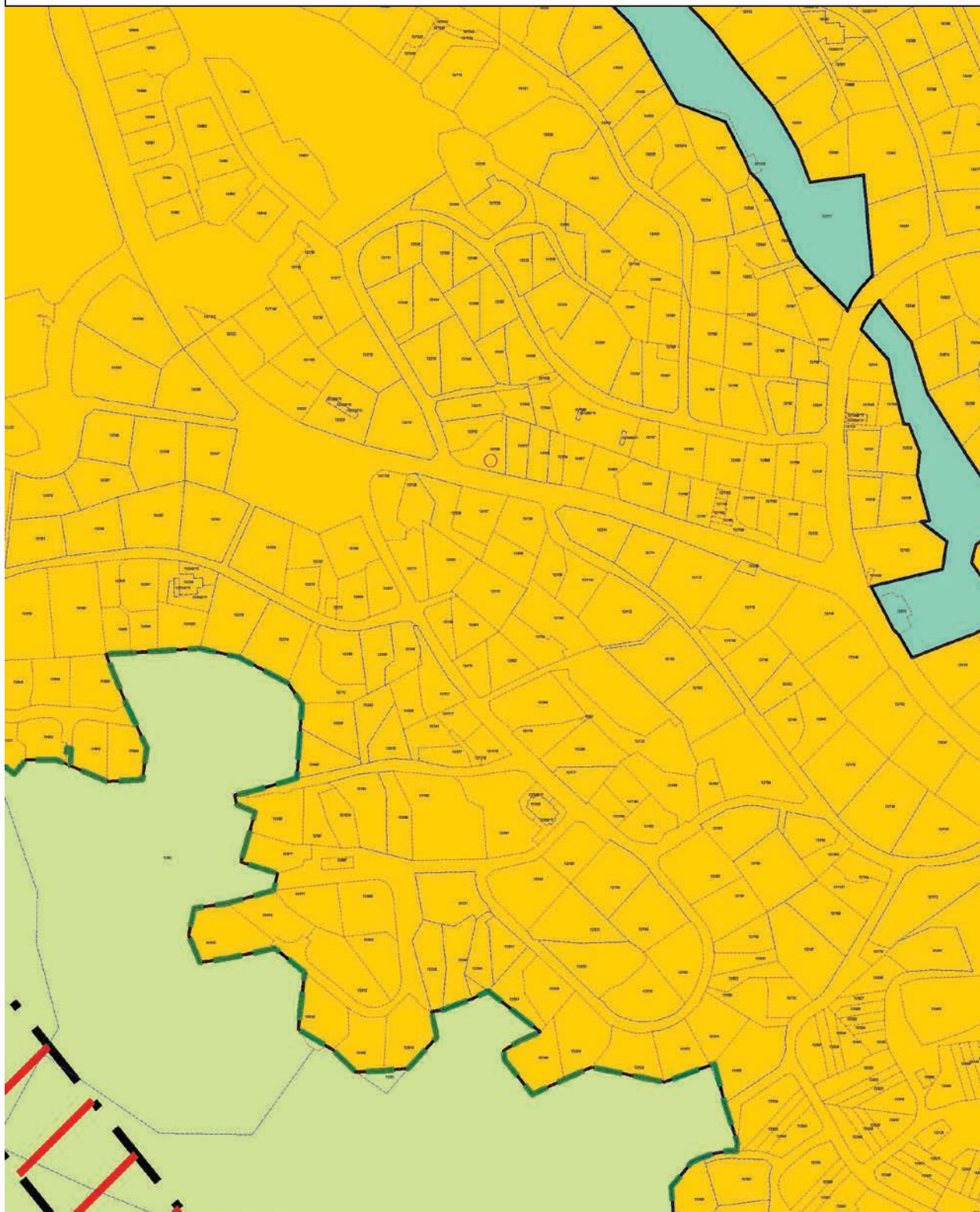
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense <= 200 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Grensepkt <= 200 cm
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Røys
- Annet grensemerke

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Råndligging etter lov om naturvern - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Område: Temakart

Dato: 01.09.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

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

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Åkvakultur (punkt)
- Åkvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gytetei - Torsk
- Løssettingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrt Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

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

Willy Isaksen
Øvre Ringvei 10 B
4620 VÅGSBYGD

886/83 EP/rh 23.sept.1983

ØVRE RINGVEI 10 B - TILBYGG/NY BOLIG

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 2. mai 1983 med reviderte tegninger mottatt 2. aug. 1983, på følgende vilkår:

Byplankontorets bemerkninger i påtegning av 17. aug. 1983 må etterkommes.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Vegg mot øst, skillevegg mot eks.bolig må i hele sin utstrekning utføres som forskriftsmessig B-30. Dør fra vaskerom må være B-30.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Murte og støpte grunnmur skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål.

Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

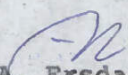
Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

Bygningen må varmeisolerers etter byggeforskriftenes kap.54.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 760.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 07427....


A. Ersdal


Espen Pedersen

Vedlegg
Gjenpart: ing.vesenet v/Kvåle

Unni og Willy Isaksen
Øvre Ringvei 10 B
4620 Vågsbygd

886/83
AMO/aj

16.juni 1983

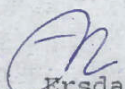
ØVRE RINGVEI 10 B - NY BOLIG I TILBYGG.

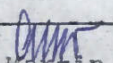
Det vises til Deres søknad av 2. mai 1983.

Saken har vært forelagt byplankontoret til uttalelse.
Gjenpart av 10. juni 1983 vedlegges.

Bygningssjefen henholder seg hertil.

Ett sett tegninger vedlegges.


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen

Vedlegg.

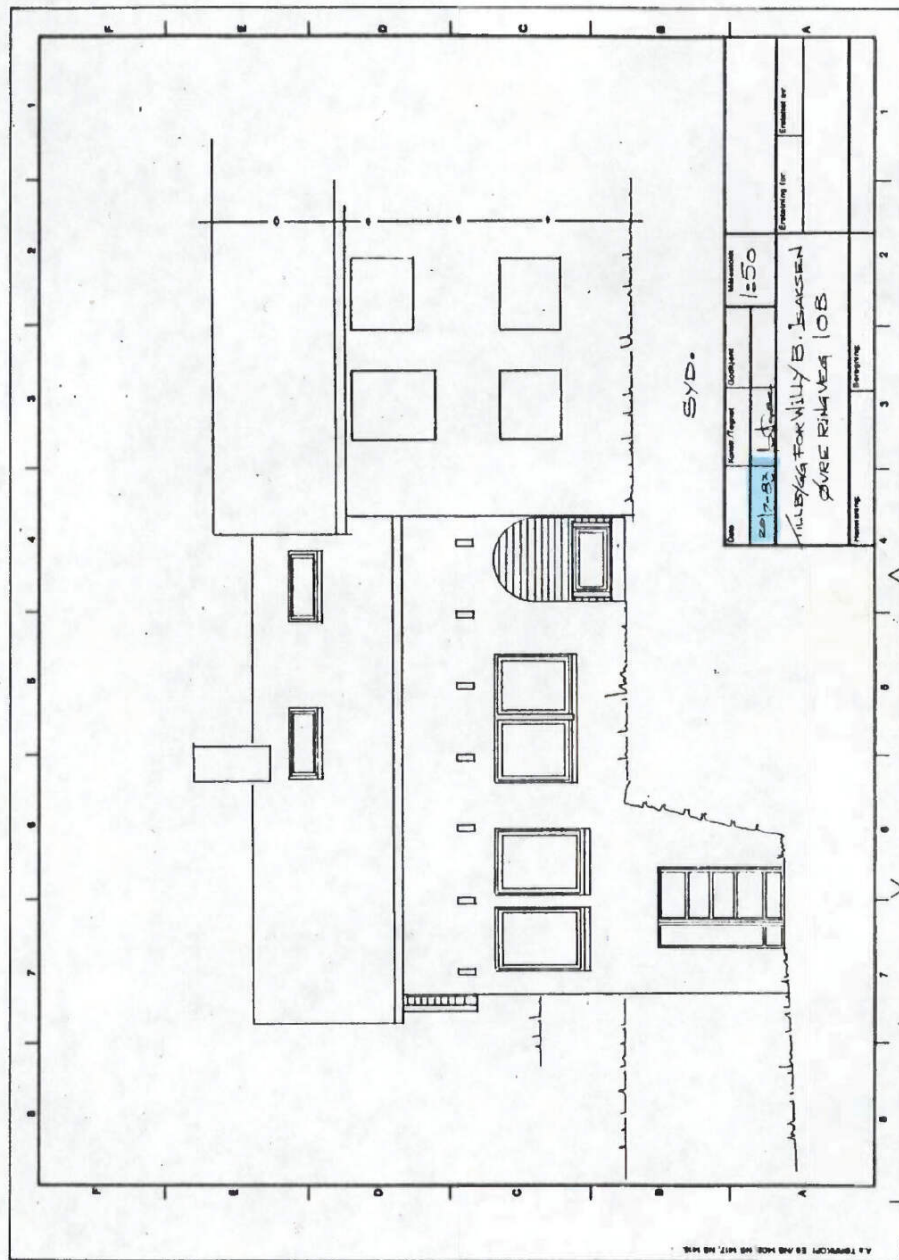
Bygningsrådets/bygningskontrollens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til Forv.lovens § 18 jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes - jfr. Forv.lovens § 42 1. ledd.



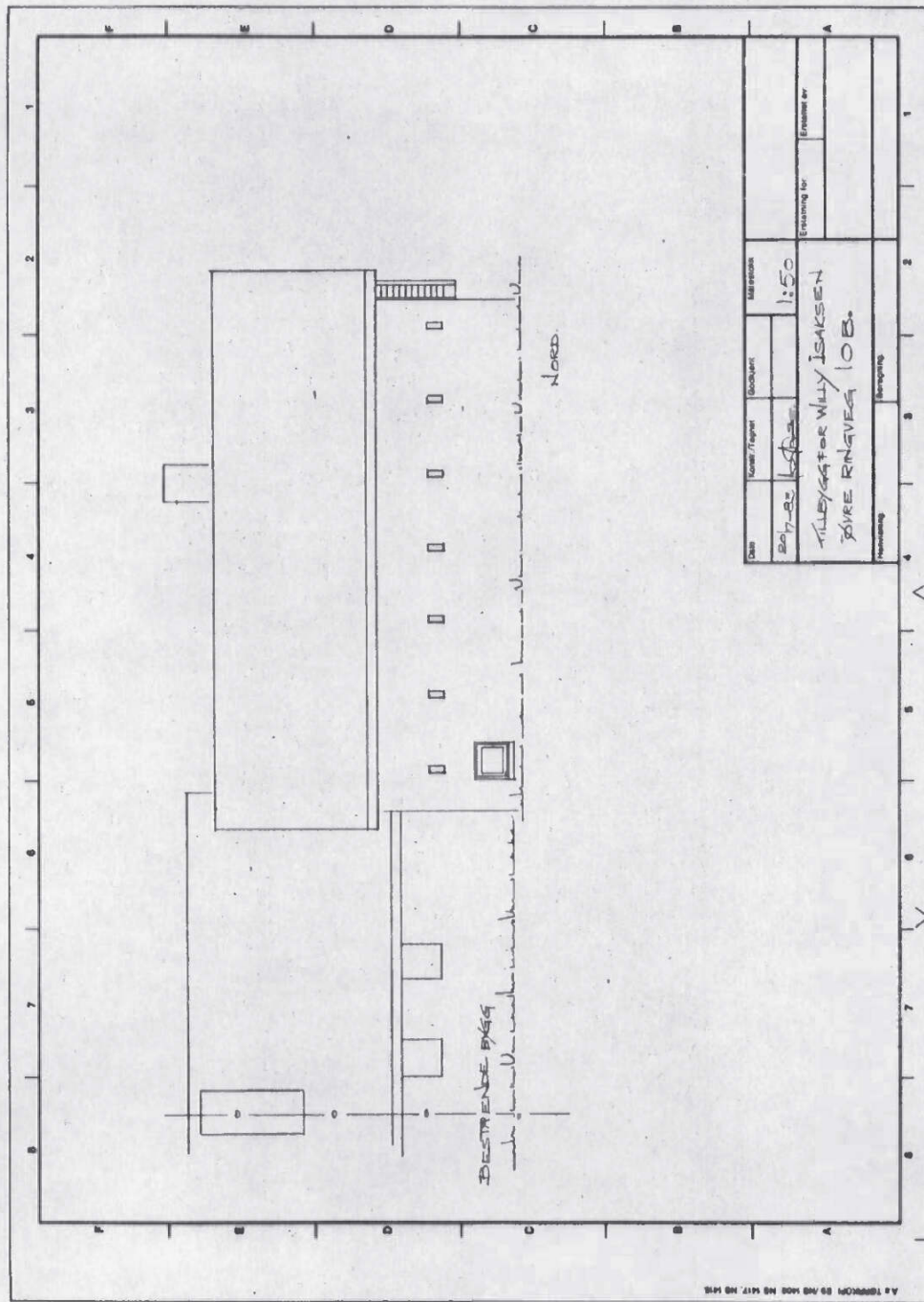
$$\begin{array}{r} 75.93 = 6975 \\ 15.21 = 315 \\ \hline 6660 \end{array}$$


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

Dansk Scanning A/S



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



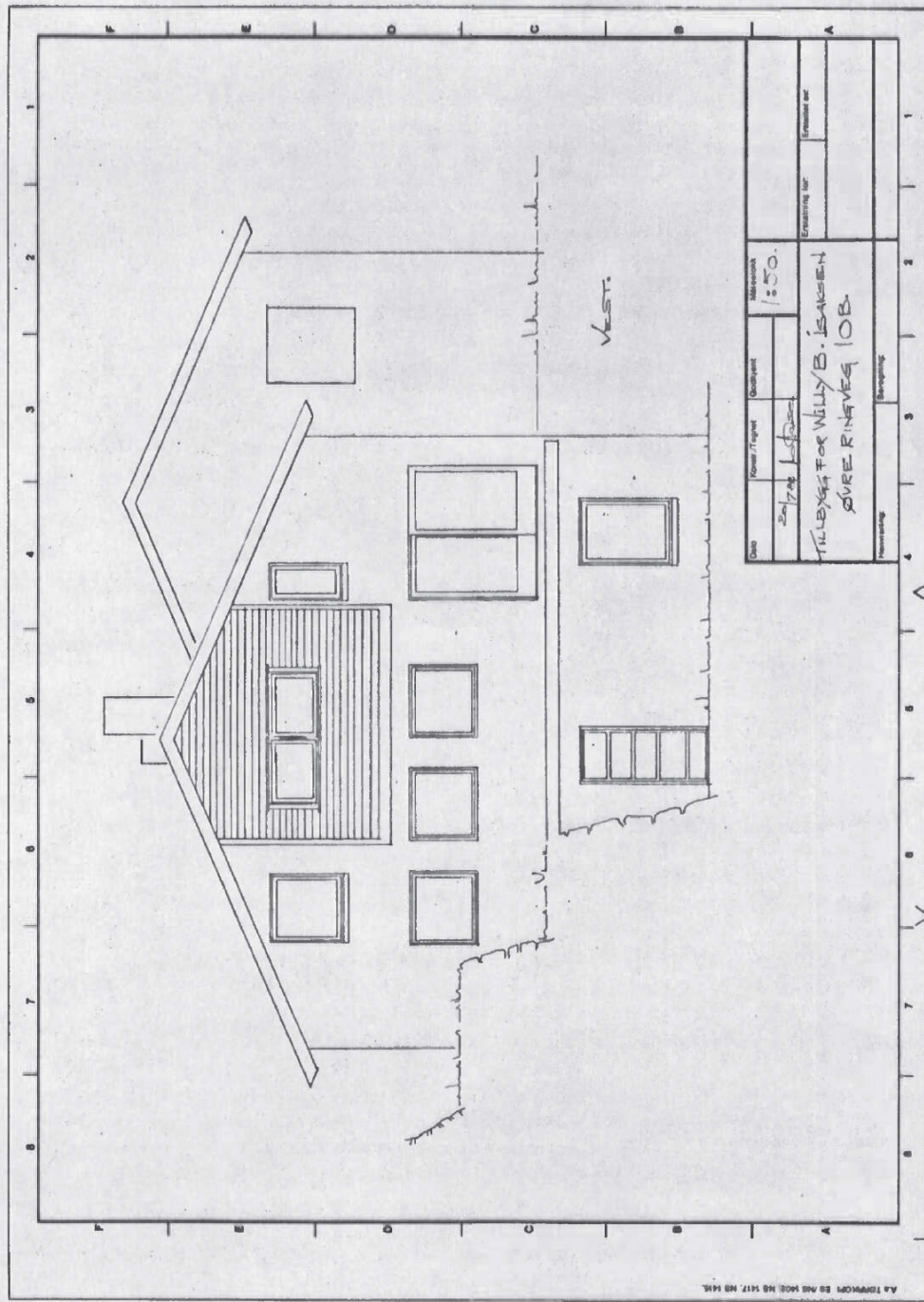
0

50

100

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

Dansk Scanning A/S



0 50

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

Dansk Scanning A/S

Kåre Espeland
Øvre Ringvei 10 B
4620 Vågsbygd

754/81/511 AMØ/ew

6. juli 1981

ØVRE RINGVEI 10 B - OPPFØRING AV GARASJE.

Deres byggemelding av 26. mai 1981.

Saken har vært forelagt ingeniørvesenet til uttalelse hvorav gjenpart vedlegges.

Bygningssjefen godkjenner garasjen på følgende vilkår:

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

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

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

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

De kan selv stå som ansvarshavende for arbeidet.

Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Bebyr kr. 175,- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 65623

Forøvrig må all arbeid utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskriftenes kap. 38.

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

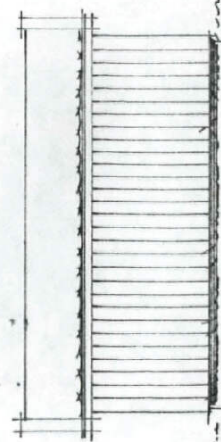
Et sett tegninger returneres.

Kristiansand bygningskontroll

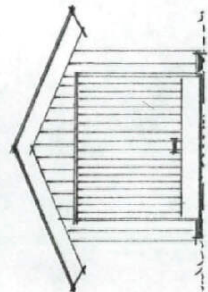
P. Dalen
P. Dalen
bem.

Vedlegg:

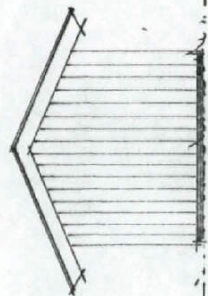
A.M. Olsen
A.M. Olsen



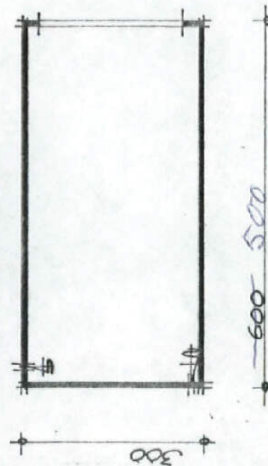
fasade.



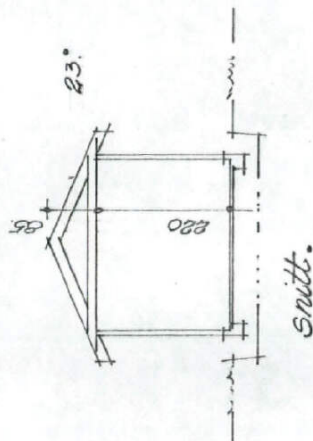
fasade.



fasade.



plan.



snitt.

KRISTIANSAND KOMMUNE
J. nr Mottatt 29.5.81
Ark. nr. Saksbsh.
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

TYPETEGNING NR. 1.

ADRESSE:
GARASJE FOR
fasader, plan og snitt
i målestokk 1:60.
Kristiansand bygningsadministrasjon juli 1974.



Øivind Benestad
Øvre Ringvei 10 B
4620 KRISTIANSD S

Deres ref:

Saksnr: 201006012-2

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato: 02072010

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:	ØVRE RINGVEI 10B	Eiendom:	12/309/0/0
Tiltakshaver:	Øivind Benestad	Adresse:	Øvre Ringvei 10 B, 4620 KRISTIANSD S
Søker:	Øivind Benestad	Adresse:	Øvre Ringvei 10 B, 4620 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 17 juni 2010.

Meldingen omfatter hagestue på 7 kvm.

Innenfor byggeomr. i Kommuneplanen.

Naboene har gitt samtykke til meldingen

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

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

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

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

Gebyr kr.800,- + kartavgift kr. 400,- til sammen kr. 1200,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til:

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

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

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



Øivind Benestad
Øvre Ringvei 10 B
4620 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201006012-7

Saksbeh: Mary Simonsen

Dato: 22.06.2012

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Byggeplass:	ØVRE RINGVEI 10B	Eiendom:	12/309
Tiltakshaver:	Øivind Benestad	Adresse:	Øvre Ringvei 10 B, 4620 KRISTIANSAND S
Søker:	Øivind Benestad	Adresse:	Øvre Ringvei 10 B, 4620 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

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 gjelder for oppføring av hagestue slik det er beskrevet i tillatelse av 02.07.2010 og utvidelse av hagestue slik det er beskrevet i tillatelse av 04.10.2011.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler



Øivind Benestad
Øvre Ringvei 10 B
4620 KRISTIANSD S

Deres ref:

Saksnr: 201006012-4

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato: 04102011

ENDRING AV TILLATELSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

Byggeplass:	ØVRE RINGVEI 10B	Eiendom:	12/309/0/0
Tiltakshaver:	Øivind Benestad	Adresse:	Øvre Ringvei 10 B, 4620 KRISTIANSD S
Søker:	Øivind Benestad	Adresse:	Øvre Ringvei 10 B, 4620 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om endring av tillatelse mottatt 30 sept 2011 som består i en liten utvidelse av hagestuen på 0,5 m.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Før hagestuen kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til:

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

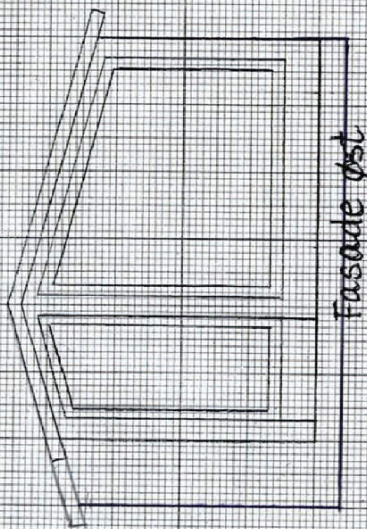
Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

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

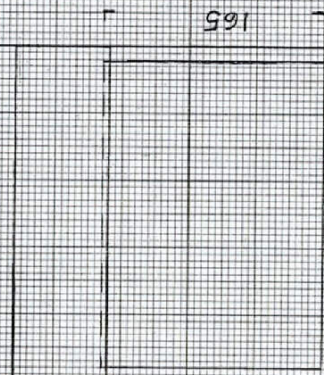
E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Ukj. justert tegn.

Hagestue, Øvre Ringvei 10B, 4620 Kristiansand - Gnr 12 - Bnr 309



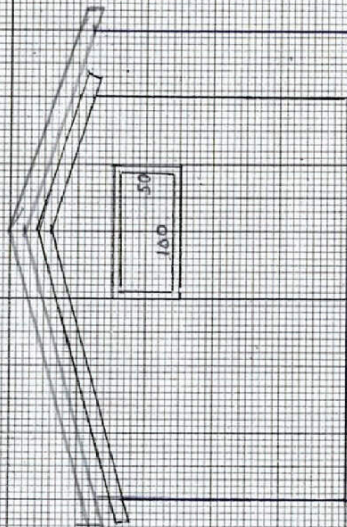
Fasade øst



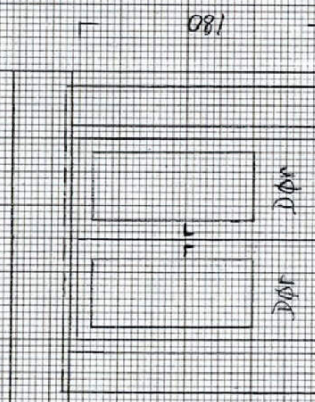
Fasade nord



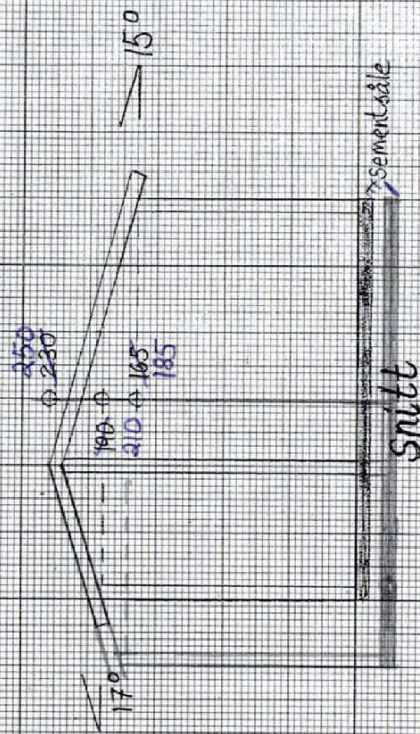
Plan



Fasade vest



Fasade syd



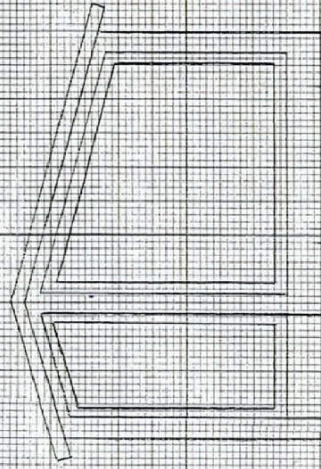
Snitt

Målestokk: 1:50

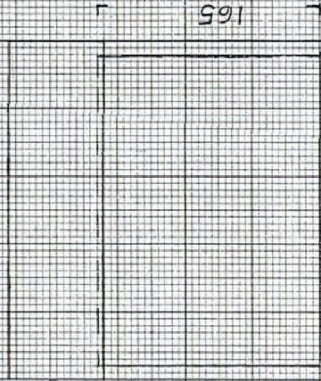
Opprinnelig

Hagestue, Øvre Ringvei 10B, 4620 Kristiansand

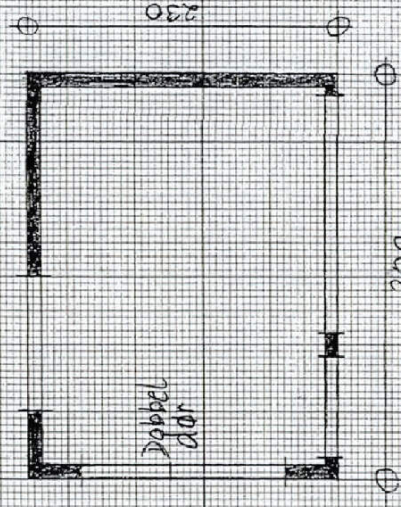
- Gnr 12 - Bnr 309



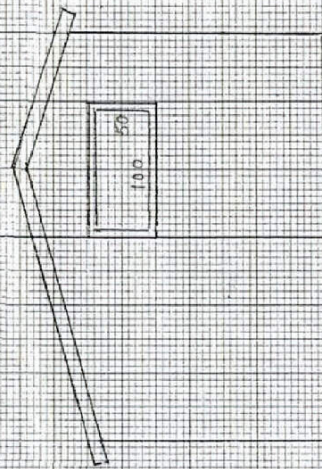
Fasade øst



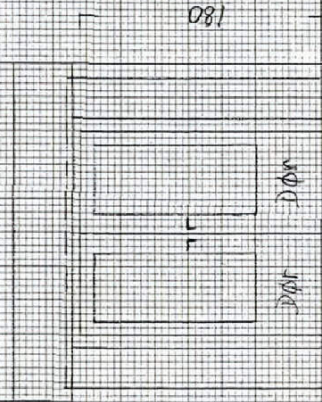
Fasade nord



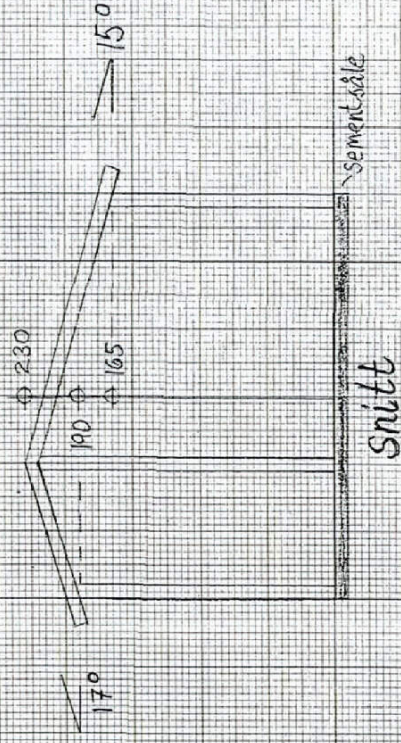
Plan



Fasade vest



Fasade syd



Snitt

Målestokk: 1:50

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 309	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	304 Kjos Haveby nord
Veiadresse:	Øvre ringvei 10 B, gatenr 19900	Valgkrets:	3 Indre Vågsbygd
	4620 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010601 Vågsbygd
Oppdatert:	27.04.2023	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Øvre Ringveien 10 B	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.10.1952	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	571,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre ringvei 10 B	H0101	Bolig	202,0	Kjøkken	3	1	2
Øvre ringvei 10 B	H0102	Bolig	78,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	01.10.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.05.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	8898189			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			71,0		71,0				
H01	2		110,0		110,0				
H02			99,0		99,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168052766			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	8,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	6,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300146749			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

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!

Benjamin Wold Stiansen

T: 954 26 574

bs@exbo.no

Følg oss på 

