

Johan Øydegards vei 29

LUND



Prisantydning: **kr 6 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Pent ut-og innhus i et attraktivt og barnevennlig boområde - Innredet loft - Solrike uteplasser - Parkering på tomt

OMRÅDE
LUND

ADRESSE
**Johan Øydegards vei 29, 4632
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 6 950 000,-

Omkostninger: **kr 184 650,-**
Totalpris: **kr 7 134 650,-**
Formuesverdi: **kr 675 760,-**
Kommunale avgifter: **kr 9 760,- per år**
Eiendomskatt: **kr 6 097,-**

BRA-i: 132 m²
BRA Total: 132 m²

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1948
Soverom: 3
Rom: 4

Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 231.5 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

JOHAN ØYDEGARDS VEI 29

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 491 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 132 m²

BRA totalt: 132 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 29 m² Kjellergang, vaskekjeller og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 52 m² Vindfang, trapperom, gang, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, bad, innredet rom og 2 soverom.

3. etasje

BRA-i: 11 m² Innredet loftsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 35 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

231.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en flott beliggenhet i et meget populært boligfelt med solrike uteplasser på begge sider av huset. På framsiden av boligen er tomten pent opparbeidet med solrik lun uteplass og diverse beplantning. På framsiden kan man nyte morgen- og formiddagssol. På andre siden av boligen finner man en solrik og deilig hage/terrasse som er omkranset av hekk. Her er det pent opparbeidet med terrasse og diverse beplantning. Det er direkte utgang til hagen med ettermiddags- og kveldssol fra stuen. Biloppstillingsplass på tomten.

Beliggenhet

Populært Inn-ut-hus i hyggelig, rolig gate. Eiendommen ligger meget sentralt og solrikt til med kort spasertur til alt av servicetilbud på Marvikssletta. Umiddelbar nærhet til lekeplass, kunstgressbane og friidrettsbane.

Rekkehuset har svært god intern beliggenhet i et etterspurt og sentralt boligområde på Lund i Kristiansand. Området er et eldorado for barn.

På Lund bor du i et populært område med nærhet til skoler, barnehager, busstilbud og butikker. Kristiansand International School, Wilds Minne barneskole, Oddermarka ungdomskole og Steinerskolen ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er også kort vei til UiA, KKG og Kvadraturen.

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Marviksveien bare noen få minutters gange fra boligen. Videre er det gangavstand til flere koselige parker, grøntområder og badeplasser.

Bertesbukta og Marviksbukta ligger innen fin gangavstand, perfekt for deg som ønsker et deilig ettermiddagsbad etter skole og jobb. Det er dessuten få minutters gange til Kristiansand Tennisklubb, Sør Arena og Valhalla idrettsanlegg. I vakre Wergelandsparken i sentrum arrangeres barnas kunstutstillinger med mer.

Det er også kort vei til Bystranda med herlig sandstrand, badebrygge, skateramp, sandvolleyballbane, toaletter og tilrettelegging for funksjonshemmede, bare for å nevne noe.

Like utenfor sentrum finner du flere flotte tur- og rekreasjonsområder med merkede turstier, lysløyper, samt fine bade- og fiskevann.

Eiendommen ligger svært sentralt omtrent 400 meter til Kiwi, Coop Mega, Extra, Rema 1000, Europris og Plantasjen. For ytterligere servicetilbud er det som sagt kort vei til Kvadraturen som byr på et bredt utvalg av Kristiansands butikker, barer og restauranter, samt kino og andre trivelige fritidssysler.

Gangavstand til badeplasser og båtplasser (Bertes og Blomma)

3 min gange til busser i retning byen og retning UIA

Adkomst

Fra sentrum kjør Østerveien over Lundsbrua og opp til Rundingen. Kjør Marviksveien helt til bunns og følg Østre Ringvei opp til Eivind Jarls gate og ta denne til høyre og da er Johan Øydegardsvei andre vei til høyre. Boligen ligger på venstre side inne i gaten (andre rekken). Det vil bli godt skiltet med Sørmegleren visningskilt ved fellesvisning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Total renovering av badet. Arbeid utført av faglært Brøgdø rørlegger i 1998. Ny baderomsvask med skap under, nytt toalettsete. Arbeid utført av faglært Vidar Regers rørlegger i 2023. Nytt dusjkabinett.

Arbeid utført av faglært Bård Johannesen i 2024.

Pkt. 4: Har byttet ut de fleste vinduer i tur og orden, husker ikke årstall, det siste var på loftet i 2021/2022.

Arbeid utført av faglært Vidar Reger rørlegger i 2021.

Pkt. 8: Fellesledningen under vår fikk strømppe for noen år siden, husker ikke nøyaktig årstall nå. Kvittering kan kanskje skaffes hos naboen som ordnet det. Arbeid utført av faglært Åmot rørlegger i Søgne i 2014.

Pkt. 10: Helt nytt elektrisk anlegg i i 1998. Senere har jeg lagt opp flere kontakter i kjeller, la inn en ny kurs for el-bil-lader m.m, husker ikke årstall på disse oppgraderingene. Har brukt div. autoriserte elektrikere.

Arbeid utført av faglært: Lund Elektro har gjort noe, Elektroexperten noe, husker ikke alle nå, i 2020.

Pkt. 12: Rekkehus rekka her la strømppe i felles avløpsledning, mener det var i 2007/2008.

Pkt. 13: Alle innvendige rør ble fornyet da jeg flyttet inn i huset. Siden den gang har div. vedlikehold blitt gjort. Arbeid utført av faglært Bragdø Rør i 1998.

Pkt. 25: Loftet ble innredet. Arbeid utført av faglært Vidar Reger i 2007.

Pkt. 27: Jeg fikk låne 2 radonmåler av Kristiansand kommune den gang de begynte med det i kommunen, det var antakelig på begynnelsen av 2000-tallet, fordi jeg kjente han som jobbet med det. Det var ingen radon her ble konklusjon.

Pkt. 27: Jeg fikk låne 2 radonmåler av Kristiansand kommune den gang de begynte med det i kommunen, det var antakelig på begynnelsen av 2000-tallet, fordi jeg kjente han som jobbet med det. Det var ingen radon her ble konklusjon.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Velkommen til en flott familiebolig beliggende i et etterspurt boligområde på Lund. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager, friluftsområder samt øvrige servicetilbud.

1. etasje:

Gang/entré: Hyggelig flislagt gang/entré med oppbevaringsmuligheter.

Stue/kjøkken: Flott og sjarmerende gjennomgående stue med fine malte flater. Store vindusflater på begge sider som gir rikelig med lys i til stuen. Stue med god plass til sofagruppe og tilhørende bord. Mellom stue og kjøkken er det plass til et spisebord hvor deilige middager kan spises med venner og familie. Delvis åpen stue- kjøkkenløsning. Romslig kjøkken med mye skap og benkeplass. Kjøkken som inneholder oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl/fryseskap. Her ligger alt til rette for god matlaging.

Fra 1.etasje har du utgang til sol hele dagen. Ønsker du en rolig morgenkaffe med sol i ansiktet tar du trappen ut fra stue/kjøkken. Her er det en solrik plattning/hage med god plass til utemøblement. Etter noen timer flytter solen seg over til andre siden av boligen. Her er det også en lun og solrik uteplass hvor late sommerdager kan tilbringes. Flott nyere dreibar peisovn i stue som gir godt med varme.

2.etasje: Soverom: I boligens 2.etasje er det 3 gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap til oppbevaring.

Bad: Delikat flislagt bad med varmekabler på gulv. Badet inneholder, wc, flott nyere baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett. Her er det en fryd å starte dagen!
Bortsettingskott.

Loft:

Stue: Praktisk ekstra loft som kan brukes som et ekstra soverom eller en loftstue. Her er det plass til en seng eller en sofa. Bortsettingskott.

Kjeller:

Gang med inngang, praktisk vaskerom, matbod og romslig bod som gir bra med lagringsplass.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Mangler data den 12.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Rekkehus oppført i mur/betong konstruksjoner i 1948. Boligen ble oppgradert, pusset opp innvendig i 1998 bla. baderommet, kjøkkeninnredningen ble skiftet ut, røropplegg, el-anlegg m.m. Loftet ble innredet i 2007 og de fleste vinduer og ytterdører er skiftet ut, og sist tak vinduene i 2021/2022. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon.

Utvendig > Vinduer - 2.

Utvendig > Dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendig > Pipe og ildsted.

Innvendig > Rom Under Terreng.

Innvendig > Krypkjeller.
Innvendig > Innvendige trapper.
Innvendig > Innvendige dører.
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater vegger og himling.
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv.
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt.
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon.
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Tomteforhold > Drenering.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

Biloppstillingsplass på tomt.
Ellers gateparkering etter offentlig gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

Polisnummer

7360684

Diverse

- Stor elektrisk terrassemarkise og solskjerming på alle vinduer.
- Originale malte tregulv i alle rom i 1. og 2. etasje.
- Originale kassett-tak i 2. etasje.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe, flott dreibar nyere peisovn i stue, varme i gulv på bad/wc, samt elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 9 760

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3.877. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 097 for år 2024

Formuesverdi primær

Kr 675 760 for år 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 567 888 for år 2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

19.09.1950 - Dokumentnr: 1241 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
18.10.1985 - Dokumentnr: 16410 - Erklæring/avtale. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse av ukjent grunn. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger retningslinjer til reguleringsplan for Ut-Inn-husene og Marviksveien 44-82. Kjeller og loft ikke er godkjent eller omsøkt til boligformål /rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1198, reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Freyasdalsveien / Joahn Øydegardsvei, ut-in-husene, datert 03.06.2009.

Henssynssone: Bevaring.

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

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut i sin helhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 6 950 000

Totalpris

Kr 7 134 650

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

174 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

184 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

7 124 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

7 134 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,40 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 144 000,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Ine Kristine Gundersen

Ansvarlig megler

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmeglere AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

09.09.2024



1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



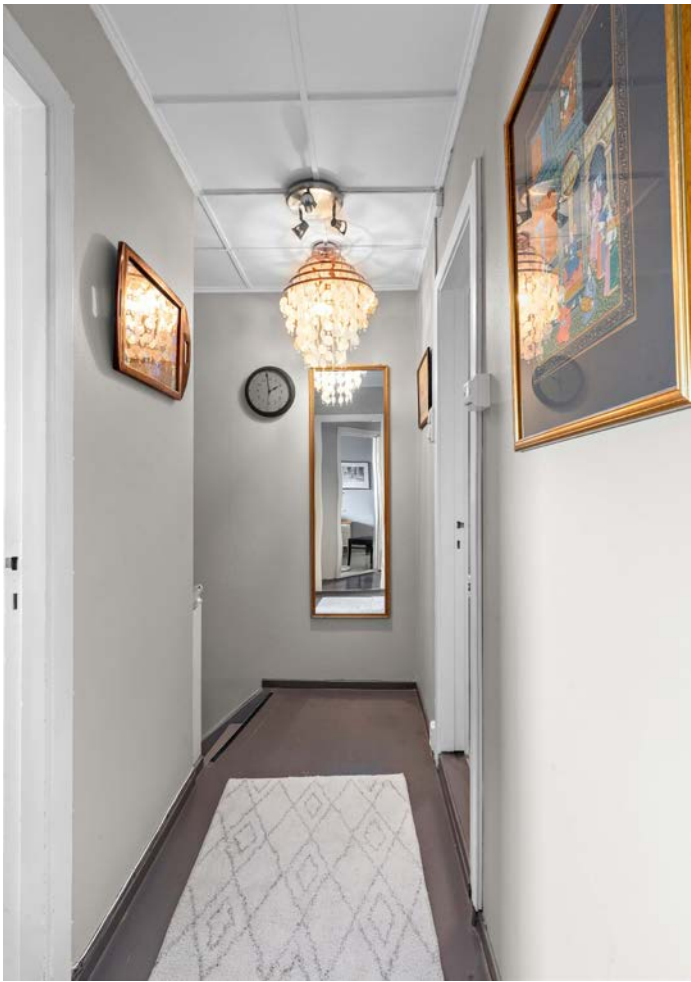
1. etasje



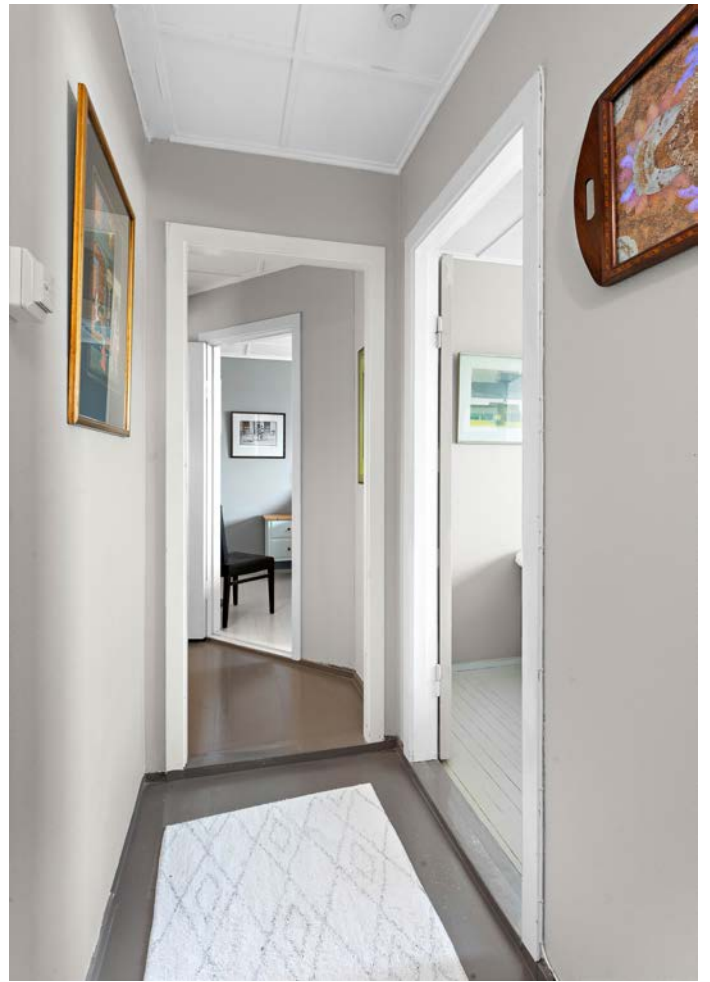
1. etasje



1. etasje



2. etasje



2. etasje



2. etasje





2. etasje



2. etasje



2. etasje



2. etasje



3. etasje



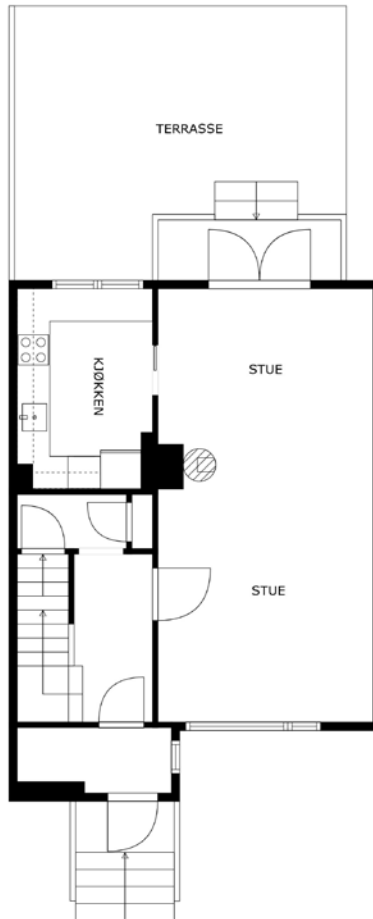
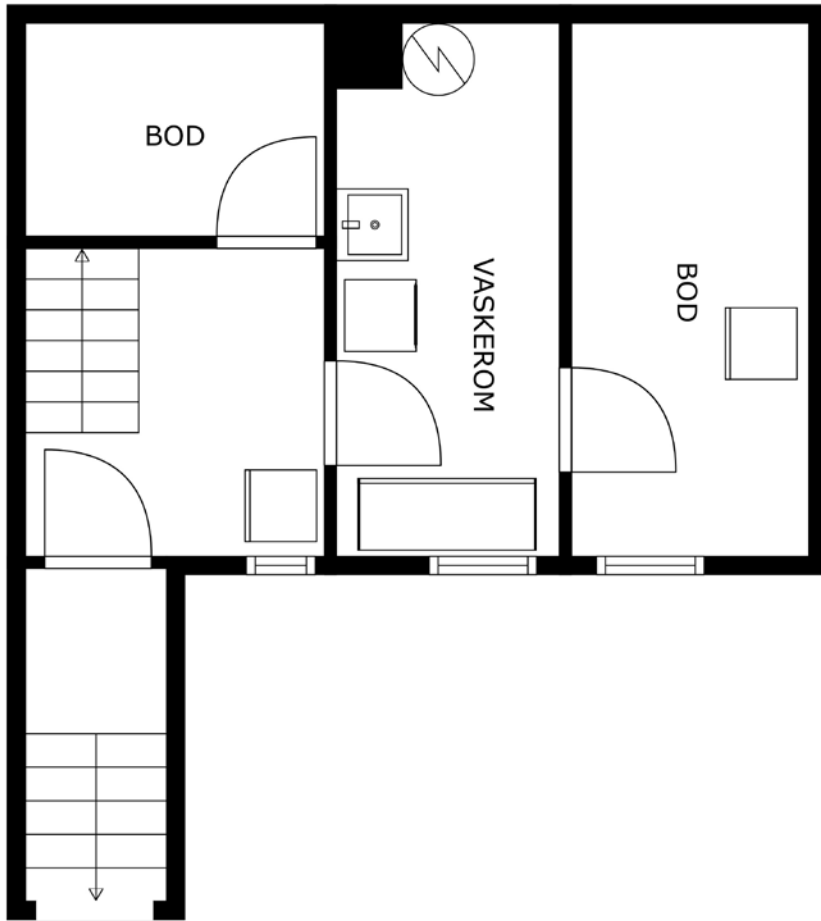
3. etasje

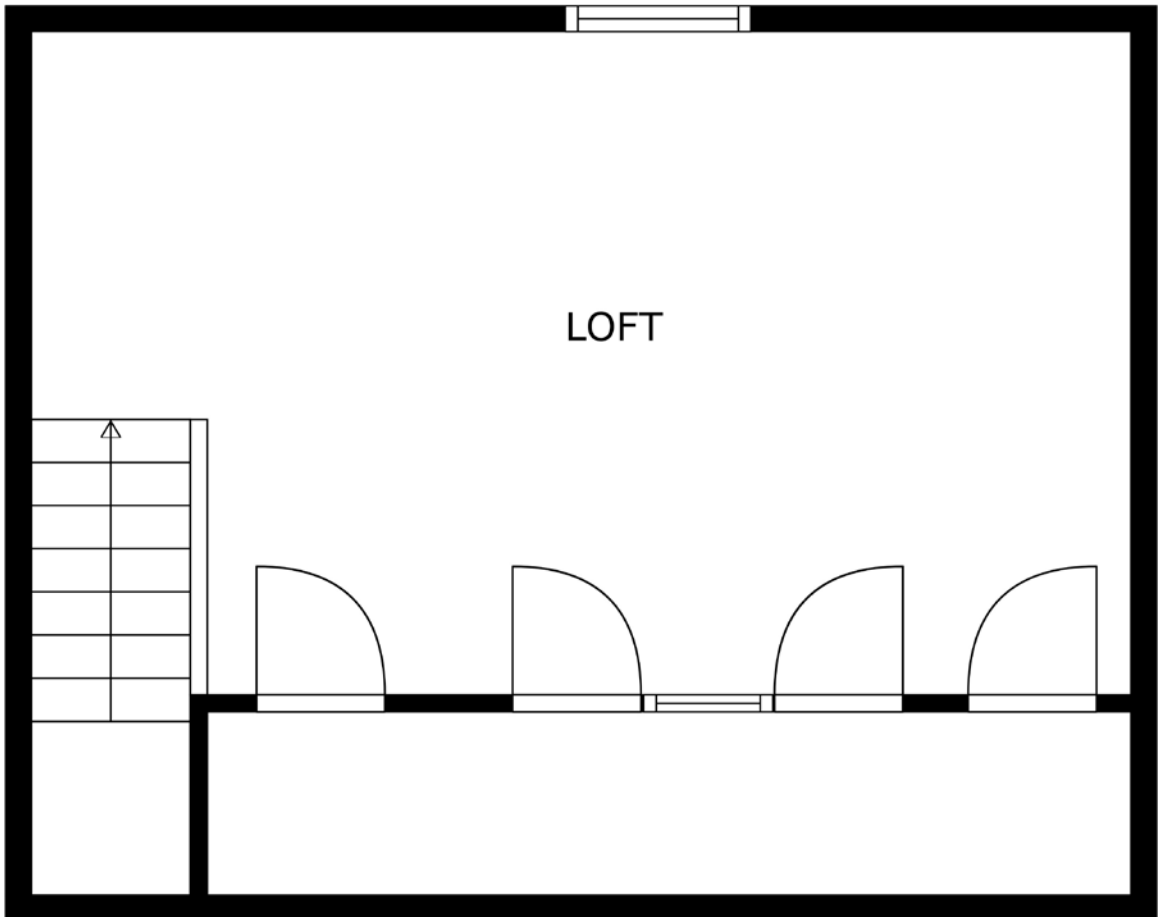
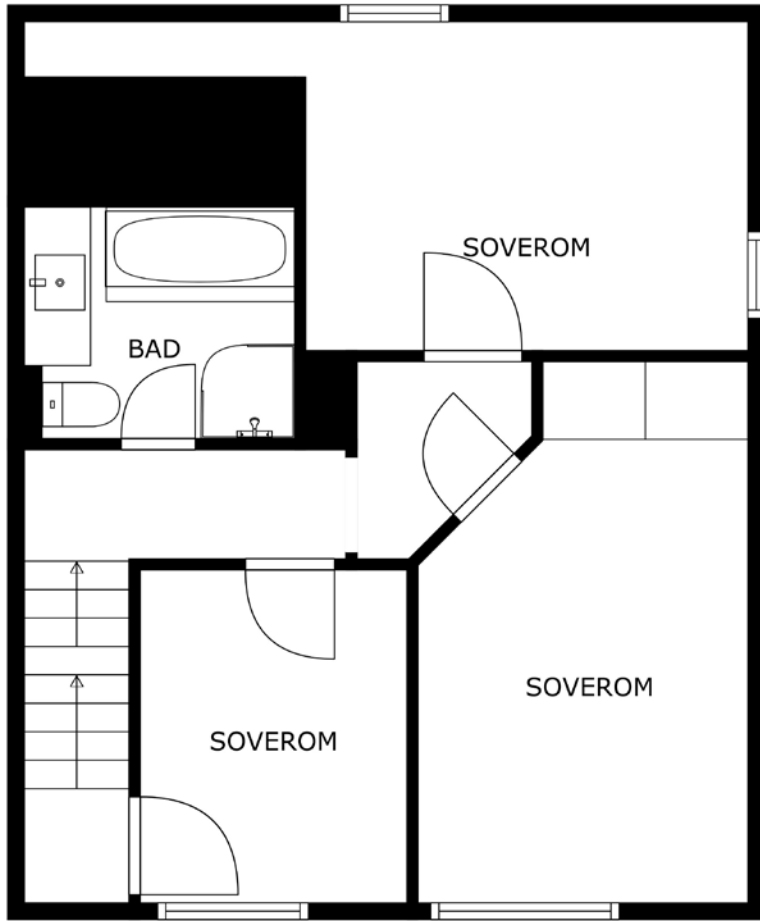


u. etasje



u. etasje









Nabolagsprofil

Johan Øydegards vei 29 - Nabolaget Valhalla sør - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Freyasdalsveien Linje 15 | 3 min | 0.2 km |
| Universitetet Totalt 27 ulike linjer | 24 min | 1.8 km |
| Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog | 7 min | 3.2 km |
| Kristiansand stasjon Linje F5 | 8 min | 3.4 km |
| Kristiansand Kjevik | 18 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser | 6 min | 0.4 km |
| Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser | 13 min | 1 km |
| Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser | 17 min | 1.3 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser | 18 min | 1.3 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser | 16 min | 1.2 km |
| Akademiet vgs Kristiansand 180 elever | 20 min | 1.4 km |
| Kvadraturen Skolesenter 1200 elever | 21 min | 1.4 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

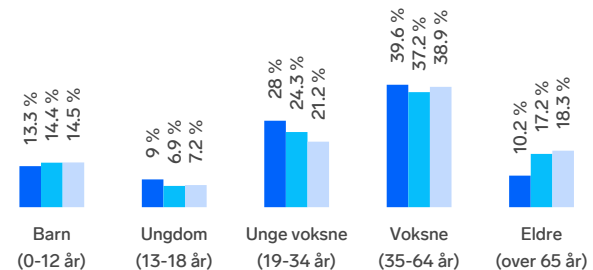
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Valhalla sør | 489 | 232 |
| Kristiansand | 79 810 | 39 213 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager




| | | |
|--|--------|--------|
| Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn | 2 min | 0.1 km |
| Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn | 10 min | 0.7 km |
| Lund barnehage (1-5 år) 38 barn | 12 min | 0.9 km |

Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Coop Extra Marvika Torv Post i butikk, søndagsåpent | 7 min | 0.5 km |
| Rema 1000 Lund | 7 min | |



Primære transportmidler

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

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100








Gateparkering

Lett 87/100

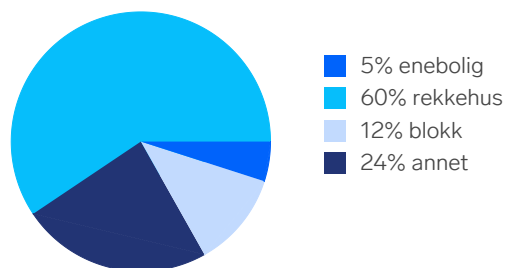
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

-  Kristiansand stadion 4 min 
Fotball, friidrett, tennis 0.3 km
-  Starthallen normalhall 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  SATS BASE Lund 8 min 
-  CrossFit Kristiansand 9 min 

Boligmasse







«Fantastisk plass å bo»

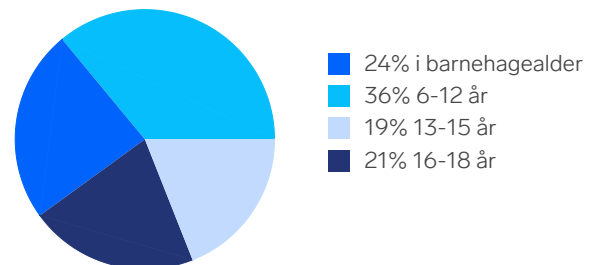
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 7 min 
-  Vitusapotek Lund 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



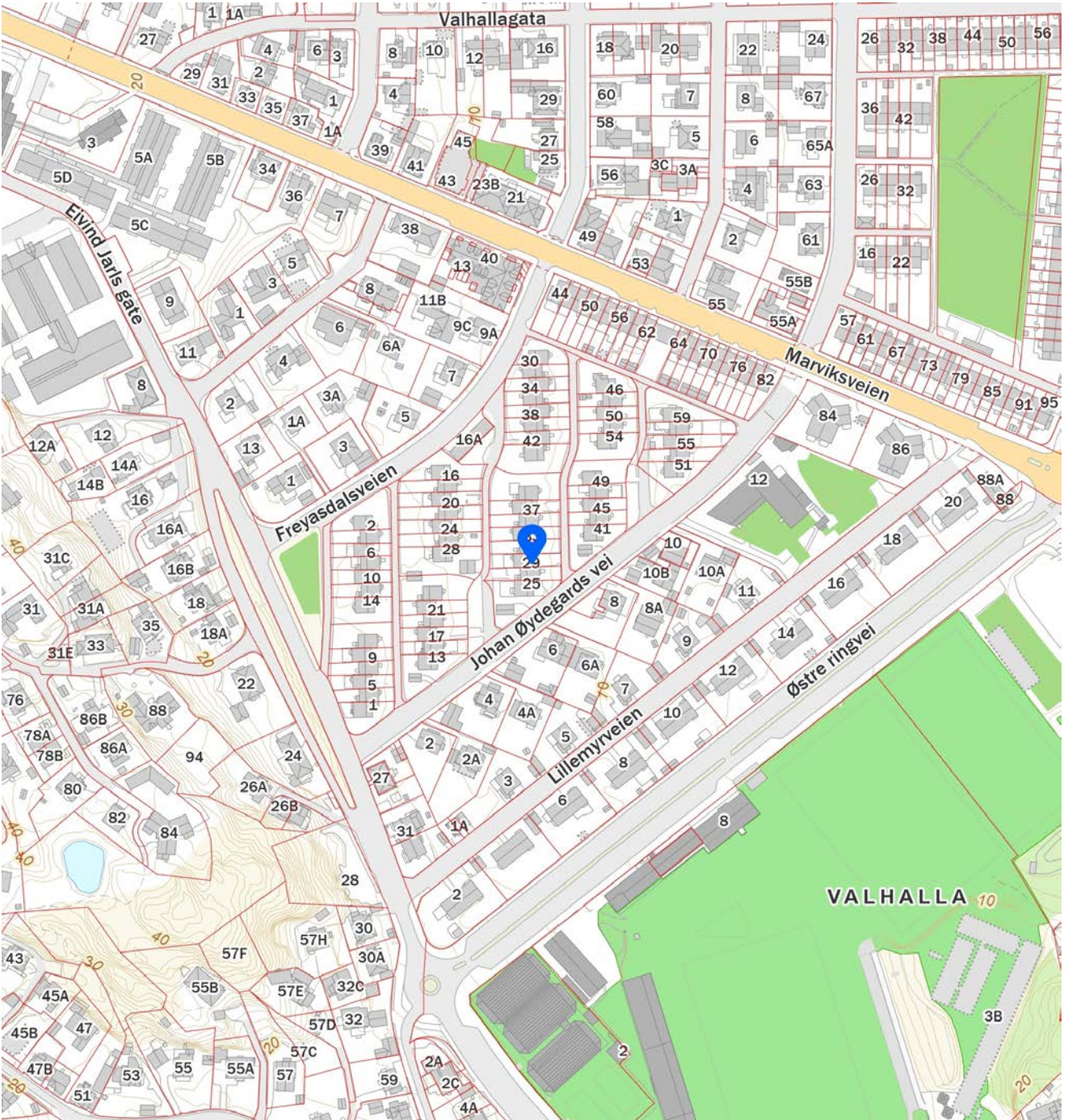
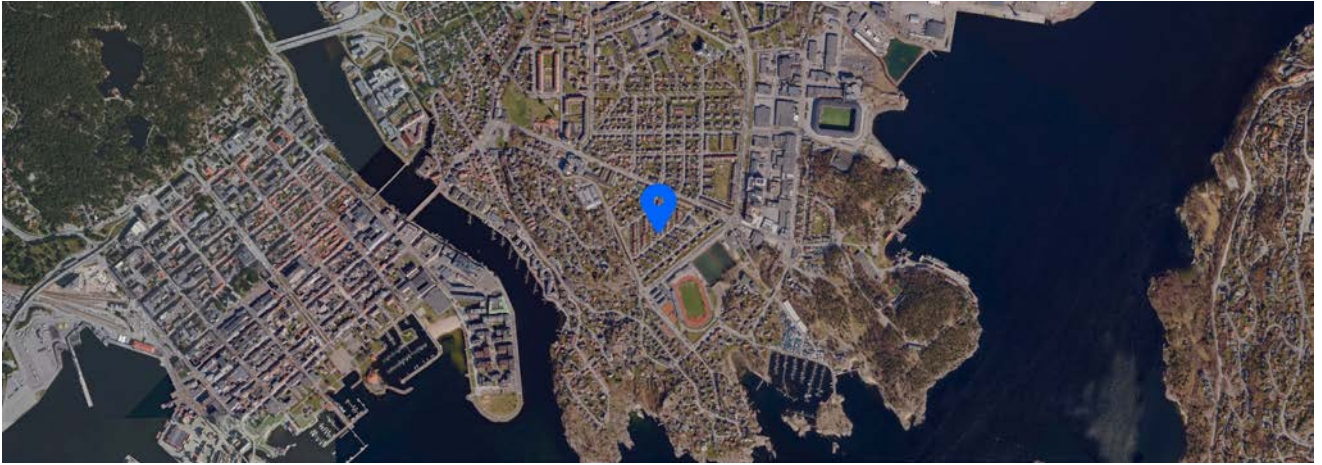
0%

45%

-  Valhalla sør
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 27% | 33% |
| Ikke gift | 60% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



Egenerklæring

Johan Øydegards vei 29, 4632 KRISTIANSAND S

18 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Johan Øydegards vei 29

Postadresse

Johan Øydegards vei 29

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

høsten 1998

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd der hele tiden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Avtale 7360684

Informasjon om selger

Hovedselger

Gundersen, Ine Kristine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

1998

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering av badet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bragdø rørlegger

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny baderomsvask med skap fra Strai kjøkken

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vidar Regers rørlegger

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2024

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt dusjkabinett

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bård Johannesen

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Har byttet ut de fleste vinduer i tur og orden, husker ikke årstall, det siste var på loftet i 2021 /2022

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vidar Reger

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2014

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Felles avløpsledning for oss 7 i rekka fikk strømpe for noen år siden, mener det var i 2007/2008. Kvittering kan kanskje skaffes hos naboen som ordnet det.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åmot rørlegger i Søgne

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt elektrisk anlegg i i 1998 TMS Elektro. Senere har jeg lagt opp flere kontakter i kjeller, la inn en ny kurs for el-billader mm, husker ikke årstall på disse oppgraderingene. Har brukt div. autoriserte elektrikere.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lund Elektro har gjort noe, Elektorxperten noe, husker ikke alle nå

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rekkehus rekka her la strømpe i felles avløpsledning, mener det var i 2007 /2008



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

1998

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle innvendige rør ble fornyet da jeg flyttet inn i huset. Siden den gang har div vedlikehold blitt gjort.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bragdø Rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2007

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loftet ble innredet

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vidar Reger

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Jeg fikk låne 2 radonmålere av Kristiansand kommune den gang de begynte med det i kommunen, det var antakelig på beg. av 2000-tallet, fordi jeg kjente han som jobbet med det. Det var ingen radon her ble konklusjon.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93941771

Tilstandsrapport

📍 Johan Øydegards vei 29, 4632 KRISTIANSAND
S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 491

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 19204-3620

Referansenummer: RN1007

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Rekkehus oppført i mur/betong konstruksjoner i 1948. Boligen ble oppgradert, pusset opp innvendig i 1998 bla. baderommet, kjøkkeninnredningen ble skiftet ut, røropplegg, el-anlegg m.m. Loftet ble innredet i 2007 og de fleste vinduer og ytterdører er skiftet ut, og sist tak vinduene i 2021/2022.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong-takstein som utvendig taktekke på boligen er trolig i fra 1980/90-tallet, samt luftelyre, takbeslag og helbeslag på pipen og stål-takrenner m/nedløp ble skiftet ut i ca. 1999 av Blikkenslager. Saltak oppført i tre konstruksjoner og trolig med takbord i fra byggeår som utvendig taktekke. Utvendige mur gesimsar har ikke luftespalter og innvendige skråhimlinger på loftet er igjennkledde, uten tilgang for kontroll av undertak og konstruksjoner, og om det er etablert ca. 50 mm. lufting i skrå himlingene er ukjent. Utvendige malte murpuss fasader i fra byggeår fremstår i normal stand ut i fra alder med noen mindre sprekker bla. under kjøkken vindu. De fleste vinduene i 1.etasje er skiftet ut og har 2.lags glass i fra 2013-2014, og to kjeller vinduer i PVC/plast har 2.lags glass i fra 2013 og to takvinduer i PVC/plast med 2.lags glass ble skiftet ut i 2021/2022 av Byggmester Vidar Reger. Ett fast vindu i vindfanget har 2.lags glass trolig i fra 1960-tallet, ett lite kjeller vindu med enkelt-glass er i fra byggeår, samt ett lite vindu i 2.etasje, og to vinduer i soverommene har 2.lags glass i fra 1980-tallet og det største tak vinduet på loftet med 2.lags glass er trolig i fra 1980/90-tallet. Inngangsdøren med 2.lags glass i fra 2012 har litt sprekk i bunn av dørbladet, to-fløyet balkongdør i stuen (begge 2.lags glass er skiftet ut i 2023) har litt sprekk/løs slaglist i bunn av dørbladet utvendig og eldre kjellerdør trekker litt, har litt glipe nede ved sidekarmen. Terrasse ut i fra stuen oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og levegg, rekkverk oppført i tre konstruksjoner har normal værslitasje ut i fra alder. Det er ett hull i terrassebordet ca. midt i terrassen, stein trappen i fra byggeår ut i fra stuen har noen mindre sprekker etc. og det er noe råte ved kjeller lemme på inngangssiden.

INNVEDIG

Innvendige overflater av varierende årgang, byggeår har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal stand. Etasjeskillere er oppført i betong konstruksjoner og trolig trekonstruksjoner på loftet. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i stue, gang, soverom, loft og kjellergang på befaringen. Malt/pusset teglsteins-pipe i fra byggeår med feiluke i kjelleren og på loftet. Vedovnen i stuen ble montert i 2008 av Murmester Øystein Tobiassen og utvendig helbeslag på pipen er trolig i fra 1980/90-tallet. Innvendige trapper i fra byggeår har normal slitasje med rekkverk montert på trappen til 2.etasje og oppe på loftet. Kjeller trappen har ikke rekkverk eller håndløper montert, og trappen til loftet er noe bratt. Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje. Rommene i kjelleren har ikke innvendig påføring i trekonstruksjoner mot grunnmuren, og grunnmuren er synlig i alle rommene. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulvet, bunn av grunnmuren på alle kontrollerte steder på befaringen. Fukt utslag har sammenheng med fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperrer montert, samt drenering, utvendig fuksikring av grunnmuren som er i fra byggeår. Flere overflater er ikke besikket, kontrollert grunnet lagrede gjenstander ol. på befaringen og forbehold om mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i tre konstruksjoner mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. Det er krypkjeller under kjøkken, spisestue med tilgang via luke i boden i kjelleren. Luken var ikke tilgjengelig på befaringen grunnet hyller, lagrede gjenstander ol. og krypkjelleren er ikke kontrollert av undertegnede. Ytterlige kontroll anbefales og forbehold om evt. mangler må tas ettersom krypkjellere er en risiko konstruksjon mht. kondens, fukt.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 2.etasje har fliser på gulvet, fliser på vegger, flislagt badekar og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet under innredningen, og toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i veggen og litt luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renoveret i 1998 av Bragdø Rørlegger, og at ny baderomsvask med skap under, nytt toalettsete ble montert i 2023 av Vidar Regers rørlegger, og nytt dusjkabinett i 2024 av Bård Johannesen. Overflater har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen. Plast-sluk med stålrister i gulvet under innredningen uten synlig klemring, mansjett og ukjent type membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

Vaskekjelleren er i fra byggeår og har malt betong-gulv, malt murpuss grunnmur og murpuss på innvendig tak. Sluk i gulvet og stål-vask, opplegg for vaskemaskin, røropplegg i fra 1998, og varmtvannsbereider på 194 liter produsert i 2020 er montert. Vaskekjelleren har ventil i pipen, men dørkarmer har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Malte overflater i fra byggeår har normal slitasje og det er fall på gulvet til sluken foran vaskemaskinen. Sluk i gulvet foran vaske maskinen og ser ikke ut til å ha membraner ihht. dagens forskrifter og krav til våtrom. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulvet, bunn av grunnmuren på befaringen. Fukt utslag har sammenheng med fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperre montert, samt drenering, utvendig fuksikring av grunnmuren som er i fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH-kjøkkeninnredning i fra 1998 har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Eier opplyste at Tønnesen Rustfritt har montert stål-plater på benkeplatene og at hvitevarer og ventilator er skiftet ut de senere år. Kjøkken ventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast avløp og kobber-vannrør i fra 1998, og støpejerns-avløp i fra byggeår er synlig i kjøkkenbenken, og varmtvannsbereider på 194 liter produsert i 2020 er montert i vaskekjelleren. Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk og varmpumpe er montert i stuen. Det er ikke montert lufterventiler i yttervegger og vinduene i 1.etasje har ikke lufterventiler, samt kjeller vinduer. Vinduene i 2.etasje har lufterventil og takvinduene. Sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen i 1.etasje, røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Ingen større sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen. Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede og det er ukjent om det er montert. Boligen ligger på flat tomt og terreng har begrensede muligheter for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmur for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren. Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

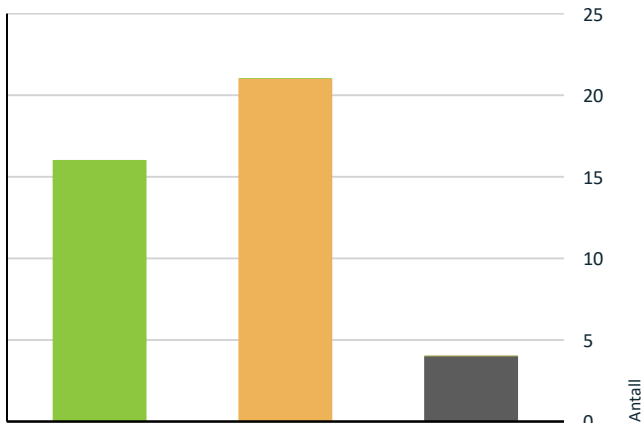
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1948

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007 Innredet loftet Iflg. eier

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betong-takstein som utvendig taktekke på boligen er trolig i fra 1980/90-tallet og har normal væslitasje ut i fra alder. Besiktigelse er foretatt i fra takvinduer og bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes ut i fra alder.



Nedløp og beslag

Luftelyre, takbeslag er trolig i fra 1980/90-tallet og helbeslag på pipen og stål-takrenner m/nedløp ble skiftet ut i ca. 1999 av Blikkenslager og har normal væslitasje ut i fra alder, med bla. noe rust etc. på pipebeslag, takbeslag. Besiktigelse er foretatt i fra takvinduer og bakkenivå og takbeslag er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes ut i fra alder.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige malte murpuss fasader i fra byggeår fremstår i normal stand ut i fra alder med noen mindre sprekker bla. under kjøkken vindu. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og overflater er ikke fullstendig kontrollert. Isolering er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder og div. vedlikehold, oppgradering kan påregnes.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjoner og trolig med takbord i fra byggeår som utvendig taktekke. Utvendige mur gesimser har ikke luftespalter og innvendige skråhimlinger på loftet er igjenkledde, uten tilgang for kontroll av undertak og konstruksjoner, og om det er etablert ca. 50 mm. lufting i skråhimlingene er ukjent. Manglende lufting kan føre til kondens, fukt problemer og ytterlige kontroll anbefales.



TG 1 Vinduer

De fleste vinduene i 1.etasje er skiftet ut og har 2.lags glass i fra 2013-2014, og to kjeller vinduer i PVC/plast har 2.lags glass i fra 2013 og to takvinduer i PVC/plast med 2.lags glass ble skiftet ut i 2021/2022 av Byggmester Vidar Reger. Vinduene fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 2 Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett fast vindu i vindfanget har 2.lags glass trolig i fra 1960-tallet, ett lite kjeller vindu med enkelt-glass er i fra byggeår, samt ett lite vindu i 2.etasje, og to vinduer i soverommene har 2.lags glass i fra 1980-tallet og det største takvinduet på loftet med 2.lags glass er trolig i fra 1980/90-tallet. Bla. vinduene i soverommene har div. slitasje og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene. Og takvinduer og kjeller vinduer er ikke rømningsvinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgradering kan påregnes ut i fra alder.



Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren med 2.lags glass i fra 2012 har litt sprekk i bunn av dørbladet, to-fløyet balkongdør i stuen (begge 2.lags glass er skiftet ut i 2023) har litt sprekk/løs slaglist i bunn av dørbladet utvendig og eldre kjellerdør trekker litt, har litt glipe nede ved sidekarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgradering kan påregnes.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på grunnen ut i fra stuen oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og levegg, rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Treverk har normal værslitasje ut i fra alder og normalt vedlikehold kan påregnes. Fundamenter, understøttelser under terrassen er ikke kontrollert.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ett hull i terrassebordet ca. midt i terrassen, stein trappen i fra byggeår ut i fra stuen har noen mindre sprekker etc. og det er noe råte ved kjeller lemmen på inngangssiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater av varierende årgang, byggeår har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal stand. Merker, gliper ol. er ikke ytterlige kommentert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er oppført i betong konstruksjoner og trolig trekonstruksjoner på loftet. Lyd/brannskillere mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i stue, gang, soverom, loft og kjellergang på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Radon

Eier opplyser i egenerklæringskjema "jeg fikk låne 2 radonmåler av Kristiansand kommune den gang de begynte med det i kommunen, det var antakelig på beg. av 2000-tallet, fordi jeg kjente han som jobbet med det. Det var ingen radon her ble konklusjon". Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³. og maksimumsgrensen er 200 Bq/m³.

TG 2 Pipe og ildsted

Malt/pusset teglsteins-pipe i fra byggeår med feieluke i kjelleren og på loftet. Vedovnen i stuen ble montert i 2008 av Murmester Øystein Tobiassen og utvendig helbeslag på pipen er noen flere år. Ok avstand foran ildsted til brennbart materiale og registrere ikke sprekker i synlige overflater på pipen på befaringen. Innvendig pipeløp og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

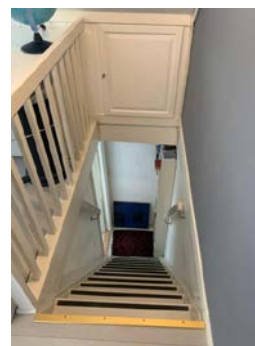
Rommene i kjelleren har ikke innvendig påføring i trekonstruksjoner mot grunnmuren, og grunnmuren er synlig i alle rommene. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulvet, bunn av grunnmuren på alle kontrollerte steder på befaringen. Fukt utslag har sammenheng med fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperre montert, samt drenering, utvendig fuktsikring av grunnmuren som er i fra byggeår. Flere overflater er ikke besiktiget, kontrollert grunnet lagrede gjenstander ol. på befaringen og forbehold om mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder, utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

Tilstandsrapport



TO 2 Kryp Kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krypkjeller under kjøkken, spisestue med tilgang via luke i boden i kjelleren. Luken var ikke tilgjengelig på befaringen grunnet hyller, lagrede gjenstander ol. og krypkjelleren er ikke kontrollert av undertegnede. Ytterlige kontroll anbefales og forbehold om evt. mangler må tas ettersom krypkjellere er en risiko konstruksjon mht. kondens, fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder og risiko konstruksjon mht. kondens, fukt. Jevnlign kontroll og god utlufting anbefales.

TO 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i fra byggeår har normal slitasje med rekkverk montert på trappen til 2. etasje og oppe på loftet. Kjeller trappen har ikke rekkverk eller håndløper montert, og trappen til loftet er noe bratt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TO 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilstandsrapport

Generell

Vaskekjelleren er i fra byggeår og har malt betong-gulv, malt murpuss grunnmur og murpuss på innvendig tak. Sluk i gulvet og stål-vask, opplegg for vaskemaskin, røropplegg i fra 1998, og varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2020 er montert. Vaskekjelleren har ventil i pipen, men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt murpuss grunnmur i fra byggeår og murpuss på innvendig tak har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt betong-gulv i fra byggeår har normal slitasje og det er fall på gulvet til sluken foran vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk i gulvet foran vaskemaskinen og ser ikke ut til å ha membraner ihht. dagens forskrifter og krav til våtrom. Det ble målt høye fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulvet, bunn av grunnmuren på befaringen. Fukt utslag har sammenheng med fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperrer montert, samt drenering, utvendig fuksikring av grunnmuren som er i fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder, avvik.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk i gulvet og røropplegg i fra 1998, og varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2020 er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Vaskekjelleren har ventil i pipen, men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har fliser på gulvet, fliser på vegger, flislagt badekar og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet under innredningen, og toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i veggen og litt luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renoveret i 1998 av Bragdø Rørlegger.



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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "ny baderomsvask med skap under, nytt toalettsete ble montert i 2023 av Vidar Regers rørlegger, og nytt dusjkabinett i 2024 av Bård Johannesen".

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrister i gulvet under innredningen uten synlig klemring, mansjett og ukjent type membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i veggen og litt luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, mur/betong vegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Overflater og innredning

HTH-kjøkkeninnredning i fra 1998 har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Eier opplyste at Tønnesen Rustfritt har montert stål-plater på benkeplatene og at hvitevarer og ventilator er skiftet ut de senere år.



1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 1 Vannledninger

Kobber-vannrør i fra 1998, registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "alle innvendige rør ble fornyet av Bragdø Rør da jeg flyttet inn i huset. Siden den gang har div. vedlikehold blitt gjort".



TC 1 Avløpsrør

Plastavløp i fra 1998, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

TC 2 Avløpsrør - 2

Støpejerns-avløp i fra byggeår er synlig i kjøkkenbenken, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TC 2 Ventilasjon

Det er ikke montert lufteventiler i yttervegger og vinduene i 1.etasje har ikke lufteventiler, samt kjeller vinduer. Vinduene i 2.etasje har lufteventil og takvinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TC 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk og varmepumpe er montert i stuen. Eier opplyste at varmepumpen ble montert for 6 år siden og har hatt service annet hvert år og sist i april 2024.

Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2020 er montert i vaskekjelleren, registrerte ingen lekkasjer på beforingen.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen i 1. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eier opplyser i egenerklæringskjema "helt nytt elektrisk anlegg i

i 1998. Senere har jeg lagt opp flere kontakter i kjeller, la inn en ny kurs for el-billader m.m, husker ikke årstall på disse oppgraderingene. Har brukt div. autoriserte elektrikere, Lund Elektro har gjort noe, Elektorxperten noe, husker ikke alle nå".

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport

TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravninger og langvarige målinger.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede og det er ukjent om det er montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur i fra byggeår oppført i betong og ingen større sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder.

TO IU Terrengforhold

Boligen ligger på flat tomt og terreng har begrensede muligheter for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

TO IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "fellesledningen under vår fikk strømpa for noen år siden utført av Åmot rørlegger i Søgne, husker ikke nøyaktig årstall nå. Kvittering kan kanskje skaffes hos naboen som ordnet det. Og at rekkehus rekka her la strømpa i felles avløpsledning, mener det var i 2007/2008".

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

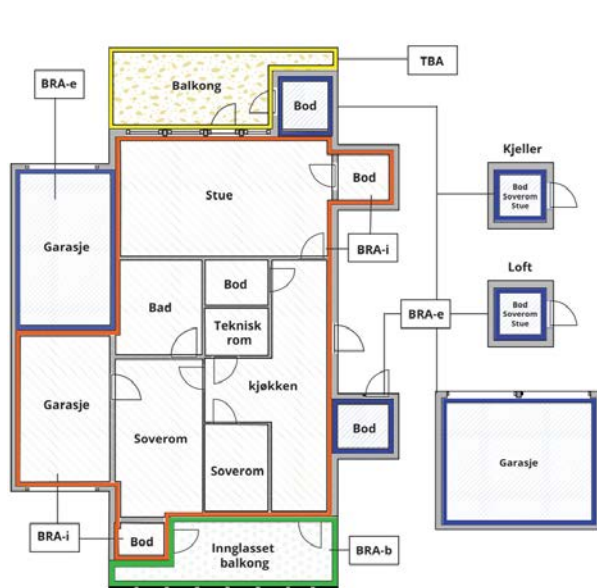
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | 11 | | | 11 | |
| 2. etasje | 40 | | | 40 | |
| 1. etasje | 52 | | | 52 | 35 |
| Kjeller | 29 | | | 29 | |
| SUM | 132 | | | | 35 |
| SUM BRA | 132 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Innredet loftsrom | | |
| 2. etasje | Gang , Bad , Innredet rom, 2 soverom | | |
| 1. etasje | Vindfang , Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken | | |
| Kjeller | Kjellergang , Vaskekjeller, 2 boder | | |

Kommentar

Innredet loftsrom er ikke søkt om til kommunen. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Innredet loftsrom har takhøyde på ca. 2,17 m. og rommene i kjelleren har takhøyde på ca. 2,00-2,10 m. og tak vinduene og kjeller vinduene er ikke rømningsvinduer

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 103 | 29 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 15.8.2024 | Thomas A. Olsen | Takstingeniør |
| | Ine Kristine Gundersen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 152 | 491 | | 0 | 231.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Johan Øydegards vei 29

Hjemmelshaver

Gundersen Ine Kristine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 15.08.2024 | Gjennomlest. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 15.08.2024 | Eier har gitt opplysninger om boligen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 20.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RN1007>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Johan Öydegårdsvei 1 - 59 (Hennighusene) ~~Arkivblokk~~ ~~Arkivblokk~~ A (tagudobu) arkivblokk

| | | |
|------|--|-------------|
| 1946 | Butikkblokk | B-103 |
| 1947 | Tilleggsanmeldelse | B-103 |
| 1948 | Innflytting | B-36 |
| 1948 | Oppsetting av peiser, veianlegg, hager | B-36 |
| 1948 | 9 rekkehusblokker | B-100 B-100 |
| 1949 | Gatenavn på Lillebo | 0-2 |
| 1951 | Rekkehus | R-16 |
| 1949 | Muring av peis | B-144 |
| 1961 | Vindfang (Nr. 1) | B-186 |
| 1984 | Kledning av "ut og inn husene" nr. 1, 3, 5, 7 og 9 - Utgår | U-80 |

(Ikke funnet v / artivomlegging)

2001 Arkivomlegging - alfabetisk rekkefølge

(HENNINGHUSENE)

Freyasdalsveien 2-54

Gnr.152, bnr.158-199

Arkivboks

1946 Rekkehusleiligheter med familiehus (Gjelder også hus i Joh.Ø.g.vei B 101

1950 Fellesantenne

B 101

1996 Arkivomlegging - alfabetisk rekkefølge

L.nr. 206-1945/46.

Oversendes reguleringsrådet for godkjenning av den viste bebyggelsesplan.

Kristiansands bygningsråd, den 29. mai 1946.

For Bygningsjefen

B. Grøgaard
i. m.

L.nr. 206-1945/46.

Tilbakesendes arkitekter Christensen & Fonahn.

Saken ble behandlet på bygningsrådets møte den 17. d. m. og godkjendt på følgende betingelser:

1. Utførelsesmåten av utvendige vegger godkjennes ikke som ny, idet den indre venge må utføres i en 1/2 stens tykkelse (kfr. forskriftens kap. III.)
2. De 9 bygningsblokker godkjennes under ett under forutsetning av at arbeidet på samtlige er satt igang innen ett års forløp. Melding sendes til bygningsjefen med angivelse av hvilke bygningsblokker som til en hver tid aktes påbegyndt, for de blokkers vedkommende hvor arbeidet først blir satt igang etter utløpet av ett år fra dags dato ledsaget av fornyet anmeldelse.
3. Oppmerksomheten henledes på bygningslovens § 136 om forhåndsvarsel etter som arbeidet skrider frem. Forhåndsvarsel sendes skriftlig.
4. Drenering anmeldes av autorisert rørlegger til byingeniøren.
5. Bygningsblokkene deles opp i seksjoner på maksimum 150 m². med puss under tekning i en bredde av 2,50 m. på hver side av brannavlen.
6. Vindåpninger i brannavler fra bad, respektive loftsboder tillates ikke.
7. Bad og w. c. bør adskilles.
8. Bunn i utvendige kjellertrapper forsynes med sluk som tilknyttes kloak.
9. Nedløpsrør tilknyttes kloak på forskriftsmessig måte.
10. Beregninger av jernbetongarbeidet forutsettes innsendt til kontroll før arbeidet settes igang.
11. Husene utstikkes fra bygningskontoret.

12. Departementets tillatelse til materialforbruk må innhentes.

13. Bygningenes farve må godkjennes av bygningsjefen.

Førøvrig må bygningslovens forskrifter følges.

Kristiansands bygningsråd, den 19. juni 1946.

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 22. januar 1935 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringsarbeider vedtatt dette skjema som av anmelderen skal *notaktig og fullstendig utfylles for hver post*, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. Hvis dispensasjonsandragende til arbeidsdept. skal anmeldelse med bilag innleveres i 3 eksemplarer. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendoms forhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong, o. s. v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårds plass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene som skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lerret*, med sorte streker skal være datert samt *signert*. *Anmeldelsen skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende.* For dette er gjort vil ikke byggetillatelse bli gitt. Tegningene skal være brettet i format 21×34 cm. med tekst og tegningnummer synlig. Ennvidere må de av bygningsrådet eventuelle forlangte tingleste erklæringer være innsendt til bygningschefen før arbeidet påbegynnes.

J.-nr.

Til

Bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på kvartalet mellom Eivind Jarls gate, Freyasdalsveien, Marvikveien, matr. til gate Johan Øydegardsvei.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Tegn. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

- 2 a. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Oppførelse av 9 stk rekkehusblokker med enfamilieshus.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 57

| | | | | | | | | |
|-------------|-------|--|----------------------------------|----|----|-------|--|----------------------------------|
| hvorav på 4 | vær., | $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$ | $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$ | 57 | på | vær., | $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$ | $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$ |
| — på | vær., | $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$ | $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$ | | på | vær., | $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$ | $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$ |

Antall butikker:

Antall garasjer:

Antall enkeltværelser:

- b. Bygningen bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk § 132 5.

3 a. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

b. Automobilgarasjer. Dept. forskrifter kap. XVII. Garasjer må ikke tas i bruk før de er godkjent av stadsfysikus.

Området i arealet vestligste hjørne er avsatt til garasjer som vil bli anmeldt for seg.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹ og dept. forskrifter kap. XXII

Grus og leire.

5 a. Fundamenterings utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. dept. forskrifter kap. I og VI samt dept. forskrifter § 26.

Fundamenter med *såle* til fast, frostfri dybde.

b. Beregnet maksimalbelastning på grunnen utgjør kg./cm.?

6 a. Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.

2 rader 2 $\frac{1}{2}$ " drenerør langs utv. kjellermur.

b. Bjelkehoder og takåsers isolasjon mot mur § 88.

7 a. Anvendte byggematerialer. Veggens konstruksjon og dimensjoner. Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX X.

Kjellermur utv: 40 cm betong.
" mot ikke utgr. kjeller: 25 cm betong.

Utv. vegger (utenfra): 1 stens mur (håndbrent).
5 cm luftrum.
1/4 stens sterk-og-lett-sten.

b. Bjelkebærende vegger § 82.

Gavlvegg mellom boliger: 2 stk $\frac{1}{2}$ stens mur med 5 cm hulrum

8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljtegninger § 132².

Bærevegger: 1 stens mur.

Lettvegger: 1/4 stens sterk-og-lettsten.

b. For betong og jernbetongkonstruksjoner forlanges de av Den Norske Ingeniørforenings hovedstyre i møte i okt. 1925 vedtatte forskrifter befulgt.

Etasjeskiller utføres i jernbetong.

Beregninger herfor vil bli innsendt av konsulent.

9. Gatens bredde og opparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene § 5 og § 8.

Omgivende gater under opparbeidelse.
Veier inne i kvartalet: 3 m bredde.

10. Uoverdekket gårdsrum med oppgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggens høide over jordsmonet §§ 114, 115

Avstand fra nabo: kfr. situasjonsplan.
Høyde av høyeste langvegg: 585 cm
" " laveste " : 320 "
" " gavl : 865 "

12. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal.

| | | | |
|--------------|--------------------|-------|---------------------------|
| 3 blokker a | 293 m ² | | 879 m ² |
| 2 " " | 349 " | | 698 " |
| 2 " " | 405 " | | 810 " |
| 2 " " | 462 " | | 924 " |
| <u>Ialtt</u> | | | <u>3311 m²</u> |

13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høide og takform §§ 71 og 72 samt 132 ^{1c}

Takform: sadeltak.

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75, 76.

15 a. Innvendige trapper §§ 89, 90, 91, 92 og 93.

1 stk innv. tretrapp i hver bolig mellom etasjene.

b. Trappenes stigningsforhold:

Kjellertrapp: i = 20 cm o = 21.4 cm
Trapp fra 1ste til øden tasje: i = 22.5 cm,
o = 19.6 cm.

16. Utvendige fritrapp § 90 ^b

17. Utvendige trappers frem-
spring og stigningsforhold
mot gate. Kjellernedganger
samt lys og luftgraver,
deres bredde og overdek-
ning § 68.
- Utv. trappers framspring og utv. kjeller-
nedgang på egen grunn.
- 18 a. Nedfallsrør, kloakkledning
og kummer, vanntilførsel
§§ 60, 61 og 98 samt ved-
tektene § 13.
- b. Spesialanmeldelse fra rør-
legger, særskilt til stads-
ingeniøren.
- Anmeldelse særskilt av rørlegger.
19. Loftsinnredning og opbyg-
ning over hovedgesims
§§ 73, 74 og 87.
20. Etasjehøide, rummenes
gulvflate og lysflate hvis
lovens fordringer ikke til-
fredsstilles. § 104 og § 105.
- Kjeller: 210 cm høyde
1 ste et. 250 " "
2den et. 240 " "
21. Isolasjon mot kulde av
lofts- og portromsværelser.
- 22 a. Kjellerinnredning til varig
ophold for mennesker, med
oppgave over grunnflaten av
sådanne rum § 105.
- b. Rum for vask og tørking
av klær. Rum for klær,
matvarer og brensel § 108.
- Vaskerum og matbod i kjeller.
Klesbod og tørkeplass på loft.
23. Takform og fasadebehand-
ling §§ 72 og 124¹ og 4.
- Sadeltak.
Fasade med bergensk kostepuss.

24. Takteking § 87¹ kfr. også
dept. forskrifter Kap. XI. Krum teglsten på dobbellekting og papp.
25. Brandvegg og takfall mot
nabogrense § 83 og felles
brandvegg § 84.
26. Hovedinngang og innkjør-
sel, høide og bredde § 95
³ og ⁵.
27. Lysgårder § 78.
28. Heiseanlegg, der skal an-
meldes særskilt.
- 29 a. Balkonger, karnapper og
baldakiner § 67¹ og ².
- b. Dør, port og vinduer § 95.
30. Fremspring eller tilbake-
trekning av enkelte dele
av fasaden § 66.
31. Skur og telt. Kvadratinnh.
Avstand fra bygning, nabo
og gate §§ 119, 120 og 121.
32. Priveter og vannklosett-
anlegg § 109. 1 stk vannklosett i hver bolig

33. Fast overdekke i gårdsrum
§ 77.

34. Innhegning mot gate, for-
haver §§ 124, 148 og 149.

35 a. Antall røkpiper og deres
dimensjoner med tilhørende
ildsteder og røkrør. Dept.
forskrifter Kap. XII og XIII.

1 stk røkpiper i hver bolig med 3 ildsteder på
røkpiper.

b. Hvorledes avdekkes pipen?

Helle og belastningssten.

c. Takluker, snefangere, tak-
stiger § 97 jfr. vedtektene
§ 12.

1 stk. takluker på loft.

36 a. Opvarmningsapparater, kje-
leanlegg, ventilasjonsanlegg
etc. Dept. forskrifter Kap.
XIV.

Ovner.

b. Er kjelene anbragt i ild-
sikkert rum? Avtrekk for
ildsikkert rum?

37. Fyll i vegger og stubbe-
loft, § 88⁴ og 5.

Støpte gulv med papp, strimler av isolasjon-
plater, 2" tilfarere og 5/4" gulv.

38 a. Hviler der servitutt på
eiendommen og i tilfelle
hvilke?

b. Har naboen gavlvinduer
som vil bli tildekket ved
nybygning? Er der noen
hjemmel herfor og i til-
felle hvilke?

39. Dette byggearbeide er over-
enstemmende med byg-
ningslovens § 132³ anmeldt
til følgende naboer:

40. Ytterligere opplysninger:

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høider er utstukket fra bygningskontoret ifr. § 134. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningschefen. Byggearbeidet skal efterhvert som det skrider frem anmeldes til bygningskontrollen som bestemt i bygningslovens § 136. Innflytning må ikke finne sted før ferdigattest er erholdt av bygningschefen. Før ferdigattest utferdiges skal der være innsendt attest til bygningschefen fra feiermester angående piper og ildsteder, og fra helserådet ved stadsfysikus angående det sanitære anlegg. Likeså skal brandstige og husnummer være anbragt. Husnummerskiltet skal ha en høide av 15 cm. og nummeret malt i hvit farve på blå bund. Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om noiaktig å befolge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne. Er anmeldelsen unoiaktig eller mangelfullt utfyllt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovmedholdighet og stabilitet vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.

Kristiansand S. den *27* *nov* 19 *46*

J. Hennig
Byggherre

Christensen & Fonahn
Ped. J. Christensen
Anmelder

Adresse:

J. Hennig
J. Hennig
Ansvarshavende

Adresse: *Markens gate 8.*

Adresse: *Hallingsgt. 24.*

Christensen & Jonahn
Arkitekter

Telefoner:

Kontor 3189
Christensen privat ... 1030
Jonahn privat 3339

Bilag til Kristiansands bygningsråd

L. 206 1045/46

Kristiansand S. den 27. mai 1946.

Til Kristiansands Bygningsråd,
Kristiansand.

./.

Vedlagt oversendes byggeanmeldelse vedrørende rekkehus på arealet mellom Eivind Jarlsgate, Freyasdalsveien, Marvikveien og Johan Øydegardsvei.

For ikke å vanskeliggjøre arbeidet med gjennomgåelsen av tegningen i bygningsrådet har vi funnet det mest hensiktsmessig bare å innsende tegninger av de minste blokker. De øvrige blokker blir helt tilsvarende innredet med tillegg av henholdvis 1, 2 og 3 boliger.

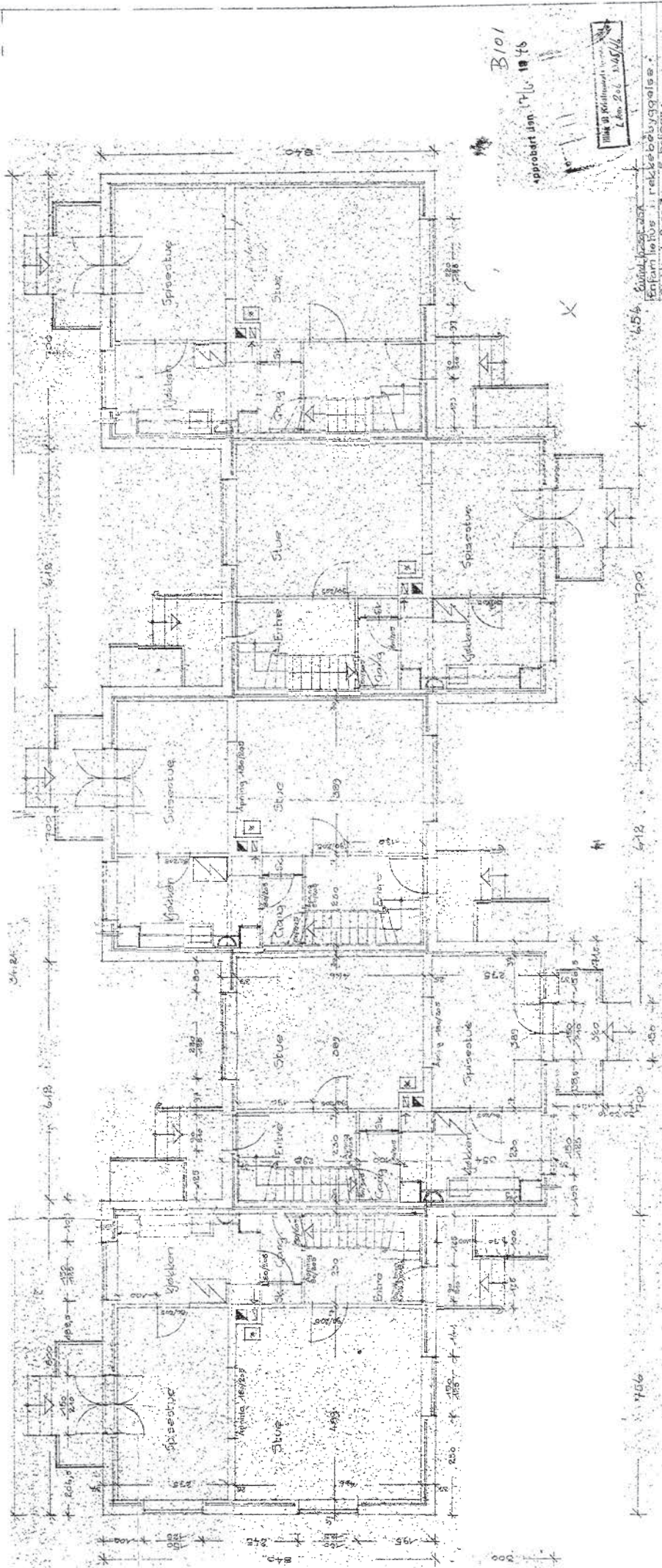
Der er dog intet til hinder for at bygningsrådet kan få oversendt tegninger av samtlige blokkeleneder, såfremt det skulle være av verdi for arkivets komplettering eller av hensyn til kontroll med arbeidet på byggeplassen.

Vi vil på vegne av byggherre anmode om bygningsrådets tillatelse til å gå i gang med gravningsarbeidene før den endelige approbasjon foreligger. Ansvar for en slik igangsettelse vil naturligvis byggherren selv ta, såfremt der skulle være forhold som nødvendiggjorde endringer i planleggingen.

E r b ø d i g s t

Christensen & Jonahn
Arkitekter

P. W. O. Thorsen



B101

approbat jon. 7.12.1876

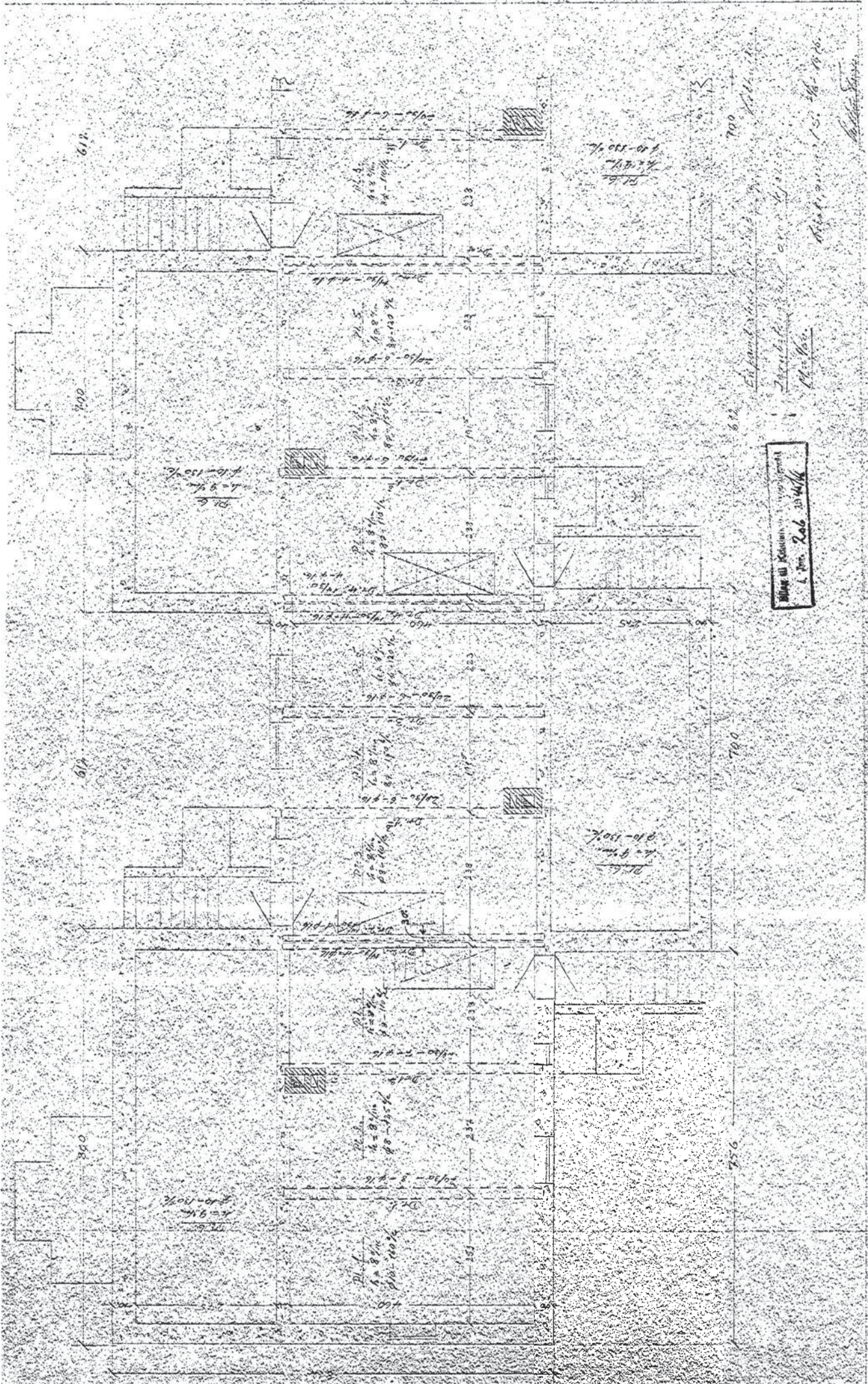
Arkitektkontoret
Linn. 2. et. 1845/16

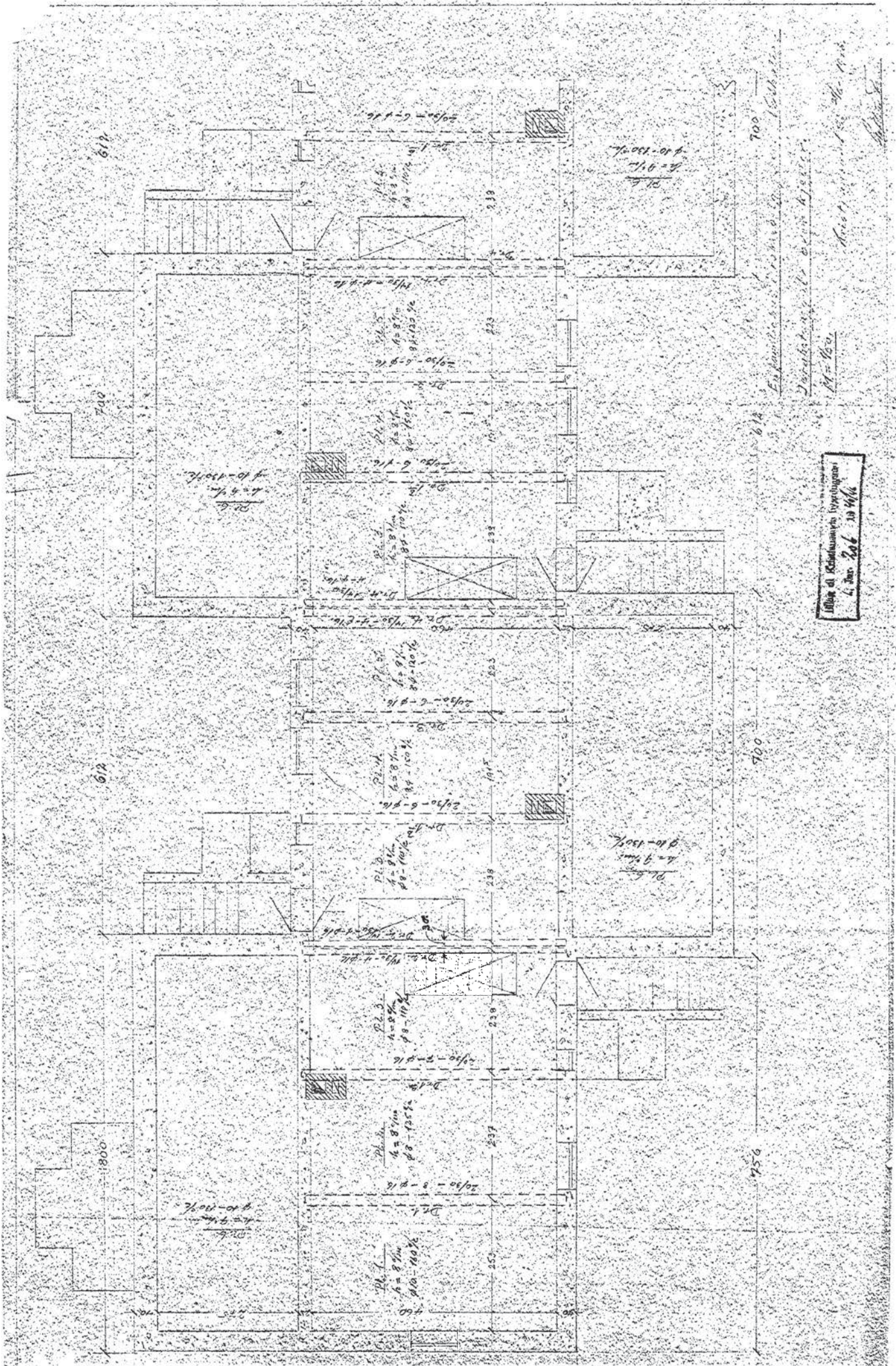
654 Guldhjerta
Enfam lehus i rekkebebyggelse.
Blok 1. 8. og 9. B. Deligen.

| | |
|------------|-------|
| Oppdr. | 1871 |
| Oppdr. nr. | 24504 |
| Oppdr. nr. | 150 |
| Oppdr. nr. | 151 |

100 Pottel i stambeskrivelsen i er disse inplan 100 mm.
Dansk Coenig A/S







Bilag til Kvalifikationsbyggeri
 4. Jan. 2006 13 1/2

Eksplicitte søjler og søjler
 14-15

Dækkingsarealer og søjler

14-15



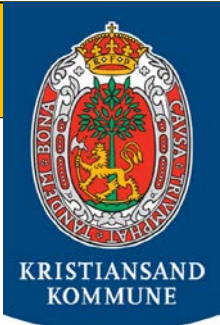
Mot vest

1946

1946

Eigtid: Juleok 1954
 Enfamiliehus i rekkebebyggelse
 Blok 1, 2 og 3, 5 boeiger 2
 Mot vest, Fasade
 Knaust og Grønt 1946, 1947, 1948
 Christensen & Forchhammer
 Arkitekter M.N.A.L.
 Tegnet: M.N.A.L.
 1946

100 Porer i samsvarende 1:1 er denne bygnings 100 mm
 Dens Størrelse 1:1



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 491 Fnr.: Snr.:

Adresse: Johan Øydegards vei 29

Areal i m²: 231

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

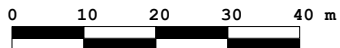
Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 13.08.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Johan Øydegards vei 29

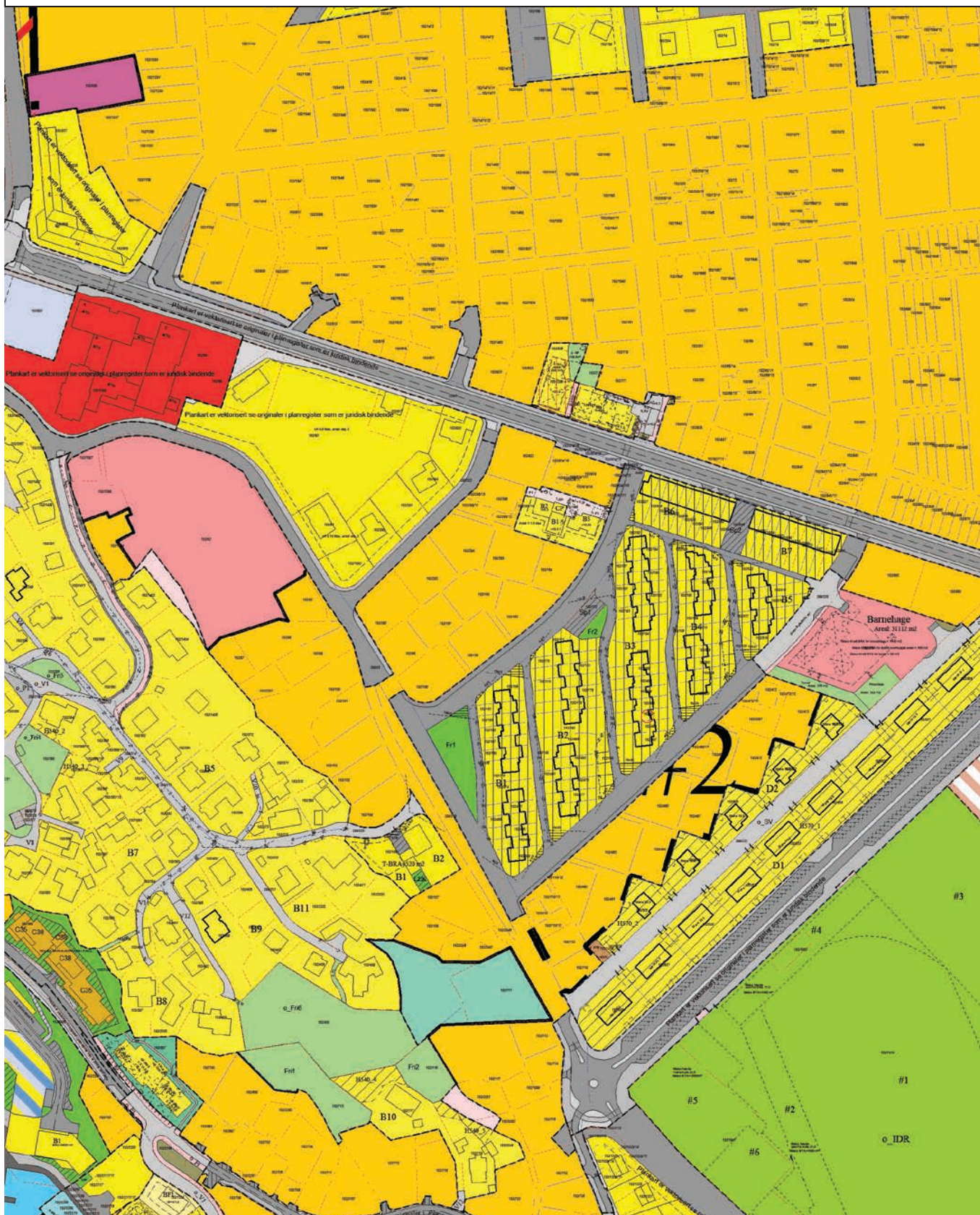
Målestokk: 1:3000

Dato: 13.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1198.

**Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for
FREYASDALSVEIEN/JOHAN ØYDEGARDSVEI, UT-INN-HUSENE.**

§1 Bygeområder (pbl §25, 1. ledd nr. 1)

1.1 Formål

1.1.1 I område for boligformål tillates en boenhet pr bruksnummer/eiendom.

1.2 Utnyttelse

1.2.1 Boligene er regulert inn med eksisterende utnyttelse.

1.2.2 Det kan bygges vindfang ved inngangsparti i samsvar med vedlegg.

1.3 Avkjørsel

1.3.1 Det tillates ikke etablert avkjørsel/parkering på den enkelte boligeiendom.

§2 Offentlige trafikkområder (pbl §25, 1. ledd nr. 3)

2.1.1 Trafikkområdene er regulert inn med eksisterende bruk og gatebredde.

§3 Friområde (pbl §25, 1. ledd nr. 4)

3.1 Friområdene Fr1 og Fr2.

3.1.1 Fr1 er kvartalslekeplass.

3.1.2 I Fr2 kan anlegges sandlekeplass.

3.1.3 Lekeplassene skal ha universell utforming.

§4 Spesialområder (pbl §25, 1. ledd nr. 6)

4.1 Privat parkering SP1-2.

4.1.1 Eiendommen nyttes til privat parkering.

4.2 Frisiktsoner ved vei

4.2.1 I frisiktsonene skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane.

4.3 Bevaring av bygninger og anlegg

4.3.1 Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

4.3.2 Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

4.3.3 Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, vindusutforming, detaljering, form og fargebruk.

4.3.4 Fasader skal ha murpuss med hvit farge.

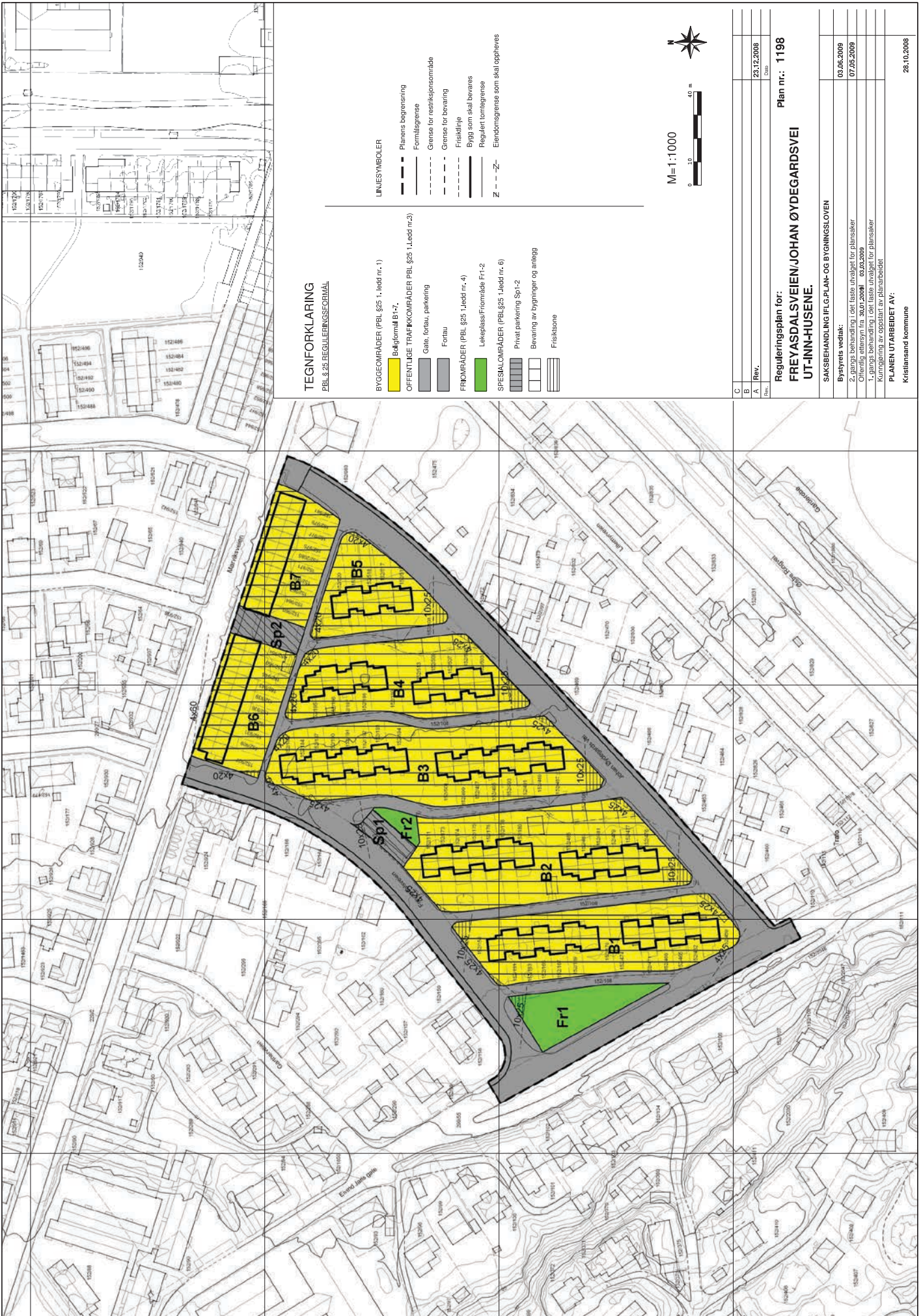
4.3.5 Tak skal ha røde takstein.

- 4.3.6 Trappene på begge sider av huset skal være støpt/pusset med enkelt spilerekkverk i sort metall.
- 4.3.7 Ny hovedinngangsdør skal ha firkanta (ikke skråstilte) midtstilte glassfelt.
- 4.3.8 Nye hagedører skal ha firkanta (ikke skråstilte) midtstilte glassfelt med gjennomgående sprosser.
- 4.3.9 Nye vinduer skal ved utskifting ha samme utseende som de opprinnelige med midtstolpe. På stuevinduet er denne plassert til siden.
- 4.3.10 Vinduer og dører skal være av trematerialer.
- 4.3.11 Det tillates 4 takvinduer per boenhet:
- 2.etasje – bad: 1 vindu med maksimal størrelse 55cm x 78cm
 - 2.etasje – innredet bod: 1 vindu med maksimal størrelse 55cm x 98cm
 - Loft: inntil 2 vinduer med maksimal størrelse 78cm x 140cm
- 4.3.12 Med utskifting av dører/vinduer eller andre bygningsmessige arbeider kan det kreves at tidligere endringer tilbakeføres eller utføres på måte som er bedre tilpasset områdets antikvariske verdier.
- 4.3.13 Utvidelse av kjellervinduer som medfører lysgrav/senking av terreng eller ligger helt ned på terreng tillates ikke.
- 4.3.14 Kjellervinduer skal gis plassering som er i samsvar/harmoni med vinduer over.
- 4.3.15 Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Byantikvaren 04.01.2009,
Revidert i henhold til Bystyrets vedtak 03.06.2009.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 03.06.2009 som sak nr. 89.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING
PBL & 25. BEGJELDINGSFORMÅL

- BYGGOMRÅDER (PBL §25 1, ledd nr. 1)**
- Boligformål B1-7
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER PBL §25 1, ledd nr. 2)**
- Gate, fortau, parkering
 - Fortau
- FROMRÅDER (PBL §25 1, ledd nr. 4)**
- Lekeplass/Friområde F1-2
- SPECIALOMRÅDER (PBL §25 1, ledd nr. 6)**
- Privat parkering Sp1-2
 - Berøring av bygninger og anlegg
 - Frisksone
- LINESYMBOLER**
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Grense for rettsligjensnsmåde
 - Grense for bevaring
 - Friskiljning
 - Bygg som skal bevares
 - Reguleret tomtegrense
 - Ervervsområdegrense som skal oppheves

M=1:1000



| C | B | A | Rev. | Dato |
|---|---|---|------|------------|
| | | | | 23.12.2008 |
| | | | | |

Reguleringsplan for:
FREYASDALSVEIEN/JOHAN ØYDEGARDSVEI
UT-INN-HUSENE.

Plan nr.: 1198

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| | |
|---|------------|
| Byråets vedtak: | 03.05.2009 |
| 2. gangs behandling i det feste utvalget for plan saker | 07.05.2009 |
| Offentlig ettersyn fra 30.01.2009 til 03.03.2009 | |
| 1. gangs behandling i det feste utvalget for plan saker | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | |

PLANEN UTARBEIET AV:
Kristiansand Kommune

25.10.2008

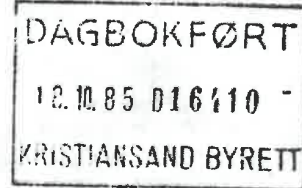
**Retningslinjer til reguleringsplan for
Ut-Inn-husene og Marviksveien 44-82, Kristiansand kommune
Plan nr. 1198**

| Tema | Anbefaling og kommentar |
|--|--|
| LOFT | Arealer på loft vil ikke kunne regnes som rom for varig opphold. |
| KJELLER | Arealer i kjeller vil ikke kunne regnes som rom for varig opphold. |
| KJELLERVINDU | Høyden på kjellervinduene vil kunne variere etter høyden på terrenget rundt bygningen. |
| VARMEPUMPER | Varmepumper må plasseres diskret og lite synlig, ned mot bakken, for eksempel i kjellernedgang eller under hagetrapp. |
| PLEN | Hoveddel av hage skal være plen – i samsvar med den opprinnelige hageplan utarbeidet i forbindelse med utbyggingen av området. |
| BELEGNING (HELLER) | Naturstein/bruddheller anbefales. |
| SKILLE MED MUR/LEVEGG I EIENDOMSGRENSE | Det anbefales i størst mulig grad vegetasjon som skille i eiendomsgrense. Mur kan ha max lengde 6 m fra vegg, de første 3 m fra husvegg i max 1,55 m høyde, de siste 3 m i max 0,75 m høyde med en nedtrapping mellom disse. Utføres med puss, hvitmalt (som hus). Tilsvarende skille kan også utføres i tre. |
| SKJERMING AV UTEPLASSER PÅ EGEN GRUNN | For markering/avdeling/innelukking/skjerming av uteplass anbefales primært hekk. Eventuelle skiller (se utforming over) kan ha max høyde 0,75 m (tilsvarende laveste del av skille i eiendomsgrense). |
| PLATTING FOR UTEOPPHOLD | Platting anbefales lagt ikke høyere enn <u>en</u> trinnhøyde over terreng. Det anbefales brukt naturstein/heller. |
| STAKITT/HEKK MOT VEG | Mot gate anbefales hekk, evt stakitt/flettverksgjerde i kombinasjon med hekk (som vist i opprinnelig hageplan). Max høyde på stakitt 1,1 m (jfr opprinnelig hageplan). Utføres i tre, hvitmalt. |
| HAGEPORT | Anbefales enkel utforming i tre/metall. |

Byantikvaren 04.01.2009

Rev. i henhold til Bystyrets vedtak 03.06.2009 som sak nr. 89.

Dok. nr. 320,



S K J Ø T E

K r i s t i a n s a n d k o m m u n e skjøter og overdrar
herved sin eiendom

gnr. 152....., bnr. 491....., Johan Øydegardsvei 29.....

til Alfa Christensen....., personnr. 100517 [REDACTED]

som i dag er fester av grunnen og eier av eventuell betyngelse
på tomten.Arealet er 228,86..... m².Kjøpesummen for festetomten er kr. 16.800,-
sekstentusenåttehundrekroner 00/100.....
kroner

Oppgjør er skjedd på avtalt måte.

Overdragelsen skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Kjøperen kjenner tomten og kjøper denne i den stand som den befinner seg. Kommunen forbeholder seg dog rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tontegrensene samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inn på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til full regulert bredde.
2. Naturlig terreng, trær m.v. må søkes best mulig bevart ved opparbeidelsen av tomten.
3. Kjøperen plikter å sette opp mur/innhegning mot gate, vei eller offentlige plasser i samsvar med bygningssmyndighetenes og veimyndighetenes eventuelle bestemmelser.
4. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene.
5. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledninger, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning. I mangel av minnelig avtale fastsettes erstatningen ved skjønn av en voldgiftsrett som oppnevnt i punkt 7. Anlegg av mur o.l- oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
6. Kjøperen bærer alle utgifter ved tomtekjøpet, herunder gebyr for oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

2

7. Mulig tvist mellom kommunen og kjøperen om forståelse av denne avtale avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav kommunen og kjøperen velger en hver. Den tredje som fungerer som formann skal være jurist og oppnevnes av byretten i Kristiansand. Voldgiftsretten treffer selv beslutning om hvem som skal betale omkostninger ved voldgiftsbehandlingen og om det skal tilkjennes saksomkostninger.
8. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
9. Samtidig med tinglysingen av dette skjøte slettes festekontrakten.
10. Overtakelse anses å ha funnet sted

Skjøtet er utstedt i 2 - to - eksemplarer hvorav kjøper og kommunen beholder ett hver.

Kristiansand, den 15. august 1985.
.....

For Kristiansand kommune

Paul Otto Johnsen (sign.)
.....

ordfører

Jon Holt (sign.)

for
B. Bodin Larsen

Vedtatt som kjøper:

..Alfa Christensen.....

Det bekreftes herved at kjøper i mitt nærvær har underskrevet foranstående kontrakt og at underskriveren er over 18 år gammel.

.....
Anne Siv Bergum.....

Alder: 43 år

Adresse: Øvre Ringv. 46

.....
Lohring, Haraldand.....

Alder: 50 år

Adresse: Gal. Teater 16

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Johan Øydegards vei 29, 4632 KRISTIANSAND S

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

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

| | | |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

| |
|--|
| |
|--|

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

Budgiver 1

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Budgiver 2

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| 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 |
| |

Signatur

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

pal.birkeland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22