

Vestkollen 12

Hellemyr/Vestkollen



Prisantydning: **kr 3 100 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Romslig del av tomannsbolig | Innerst i blindvei | usjenert | Garasje i rekke | Barnevennlig

OMRÅDE

Hellemyr/Vestkollen

ADRESSE

Vestkollen 12, 4628

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 3 100 000,-

Omkostninger: **kr 91 200,-**

Totalpris: **kr 3 191 200,-**

Formuesverdi: **kr 714 004,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 397,- per år**

BRA-i: 128 m²

BRA-e: 4 m²

BRA Total: 132 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1978

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 400.3 m²



Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

417 37 373

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd

38 02 22 22

sormegleren.no

VESTKOLLEN 12

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1957 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 151, bruksnummer 1946 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 132 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m²

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 64 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 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

400.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med innkjørise, grøntområde og en liten plen på baksiden hvor barna kan leke helt usjenert eller man kan nyte fine dager med gode venner.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til i et trygt og barnevennlig nabolag med gode solforhold. Fra boligen er det kort vei til barnehager (Hellemyr Barnehage og Skomagergada Barnehage) og Hellemyr skole (1-7 trinn).

Hellemyrbakken balløkke, idrettshall og idrettsplass ligger i nærområdet. Bussholdeplass med hyppige bussavganger like ved. Det er også kun en kort kjøretur på cirka 10 minutter inn til Kristiansand sentrum. For øvrig kan du også sykle via den flotte turstien og grusveien gjennom Suldalen.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Frank Severinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Fuktskade i kjellerrom. Har drenert huset på nytt i mai/juni 2021. Ble også lagt ekstra isolasjon på veggen under arbeidet.

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

Huset ble drenert på nytt etter det ble oppdaget fuktskade i kjeller. Ble også lagt ekstra isolasjon på veggen under arbeidet i 2021. Utført av SR Tobiassen AS

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

Oppdaget fuktskade i kjeller i 2021. Huset ble drenert på nytt. Rommet ble revet ned til murveggen og bygd opp igjen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Oppdaget fuktskade i kjeller. Huset ble drenert og etterisolert i mai/juni 2021 av SR Tobiassen AS

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Alle sikringene ble byttet fra gamle sikringer til automatsikringer i 2021 av Flekkerøy elektro as.

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

Litt problemer med maur på kjøkkenet de 2 siste årene. Brukt maurbokser til bekjempelse.

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

Mugg på veggen der det var fuktskade på det ene soverommet, hvor rommet ble revet og pusset opp og huset ble drenert.

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

Vi satt inn større vindu på det ene rommet i kjelleren for å bruke det som soverom. Ikke søkt om bruksendring.

Innhold

Boligen har en effektiv og god planløsning og inneholder:

Underetasje: Trapperom, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, en bod innredet som soverom (ikke godkjent), bod og toalettrom.

Hovedetasje: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, trapperom.

Det er garasje i rekke ikke langt fra boligen.

Boligen er noe endret i fra opprinnelige godkjente tegninger. Bod er innlemmet i soverom i soverommet oppe. Bod er opprinnelig ikke godkjent til varig opphold.

2 boder i kjeller er sammenslått til soverom i underetasjen som ikke er godkjent da rommene opprinnelige ikke godkjent til varig opphold.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsopp-gaven. 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 Frank Severinsen den 10.09.2024, 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:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Branntekniske forhold TG3
Brannslukningsutstyr er fra 1980 tallet.

Veggkonstruksjon, TG3

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er råteskader flere steder på boligen, men i all hovedsak på gavlvegg. Det er registrert råte og fuktskader i flere kledningsbord, vannbord og belistningsbord. Kledningen er heller ikke lektet ut.

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

er enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Pipebeslag ser ut til å være skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke på kjøkkenet. Undertaket er av takbord og og konstruksjonen er ventilert med enkelte spalter i takutstikk og via vindu i gavl.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Loftet var vanskelig å komme til på grunn av løssøre og inspeksjonen ble derfor begrenset.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden. Det er satt inn et nyere vindu i underetasje.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har løs maling, er av eldre dato og er modne for utskifting.

Dører, TG2

Dørene har karm av tre og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrassene/verandaene er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Terrassene har et generelt behov for vedlikehold og terrassen nede svikter og har skjevheter.

Andre utvendige forhold,TG2

Det er bygd en utvendig bod på gavlen mot øst. Boden er teknet med pappshingel.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Boden har et generelt behov for vedlikehold og overgang mellom yttervegg på huset og taket på boden er svak. Finerplatene som er lagt som undertak er tynne og svikter når man går på taket. Ytterdøra er slitt og tar i karm.

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Eier opplyser at enkelte av soverommene er pusset opp i nyere tid.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det må påregnes oppussing av innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv. Parkettgulv i hovedetasje har en god del slitasje og stygge merker/sår.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteins eller elementpipe, peis med innsats og sotluke i underetasje og feieluke på loft.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Rom Under Terreng,TG2

Underetasjen har flere rom med utforede vegger og er innredet i nyere tid av tidligere eiere. Rommene ligger under terreng med utforede vegger og dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bakvegg ved inngangspartiet til hovedetasjen og på gavlvegg under det nye vinduet på soverom mot øst.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 20 % (høy fuktighet)

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendige trapper,TG2

Trappa har vanger og rekkverk av tre og er bygd etter datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rapporten setter strenge krav til vurdering av trapper. De fleste trapper bygd i denne tidsperioden

tilfredsstillere ikke dagens krav.

Tiltak

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på forholdet, men det betyr ikke nødvendigvis at man må gjøre tiltak.

Innvendige dører,TG2

Dørene har karm og dørbord av tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene har småskader og tar i karm.

Våtrom

Underetasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har malte/tapetserte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under badekaret og høydeforskjellen er på ca. 1 cm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vurdering av fall på gulv er målt opp mot forskrifter. Våtrom bygd i dette tidsrommet skal etter forskriftene ha fall til sluk. Avviket har ingen betydning ved normal bruk av rommet. Ved endret bruk må det lages fall på gulvet. (dersom man fjerner badekaret) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. I dusjhjørne er det fliser på 2 av veggene.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Underetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Deler av utstyret er fra byggeåret.

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Underetasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har malte/tapetserte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:
Vegg og takplater har misfarge.

Underetasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under dusjkabinett.
Høydeforskjell er ca. 1 Cm fra dør til kanten på dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Underetasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Underetasje > Vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:
Sanitærutstyret er av eldre dato.

Underetasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken

Hovedetasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret, men eier opplyste at han har skiftet fronter i nyere tid.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er skader på benkeplate og på kjøkkenskrog.

Spesialrom

Underetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør,TG2

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Varmesentral,TG2

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2010. Varmepumpen fungerer normalt ifølge eier og jeg har ikke utført full tilstandsanalyse av varmepumpen fordi jeg ikke har spesialkompetanse på varmepumper. Vurderingen er derfor basert på alder og kvalitet. Dersom man ønsker full tilstandsvurdering av varmepumpen må man kontakte fagkyndig innen varmepumper.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Det mangler samsvarserklæring på arbeidene.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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.

Taklampe på barnerom følger ikke med. Postkasse følger ikke med

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

Det er parkering i garasje i rekke ikke langt i fra boligen.

Eller på biloppstillingsplass på tomten.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Det er montert varmepumpe i trappegang.

Peisovn i stue

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 13 397

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale utgifter utgjør kr 13 397 for 2024.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4 641,- Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kr. 3 744,- er inkludert i kommunale utgifter.

Formuesverdi primær

Kr 714 004

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 713 214

Formuesverdi sekundær 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:

4204/151/1957:

17.01.2007 - Dokumentnr: 135215 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

17.01.2007 - Dokumentnr: 135215 - Urådighet

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Garasjetomten kan ikke selges separat, kun sammen med boligtomten

22.05.1978 - Dokumentnr: 5397 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 343404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:1946

10.07.1979 - Dokumentnr: 8124 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1985 - Dokumentnr: 2747 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

24.05.1978 - Dokumentnr: 5555 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1167705 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:1957

4204/151/1946:

17.01.2007 - Dokumentnr: 135215 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser

17.01.2007 - Dokumentnr: 135215 - Urådighet
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Garasjetomten kan ikke selges separat, kun sammen med boligtomten

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest 28.05.1979. Ferdigattesten gjelder tomannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. 2 boder er slått sammen og er innredet til soverom. Rommene er byggemeldt som boder ihht. opprinnelige godkjente tegningene. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Soverommet i hovedetasjen er utvidet og slått sammen med en bod. Bod er ikke godkjent for varig opphold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.05.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Vestheiene 4F, stadfestet 4 oktober 1977. 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. Eiendommen grenser til friområde i syd. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m. Hele området i området er markert som naturvernområde flate og dyrevernfredning.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 3 100 000

Totalpris

Kr 3 191 200

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 77 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 91 200,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,48 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 89 830,00,- 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

Atle Berntsen

Lone Langseth Andersen

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Tlf: 417 37 373

Ansvarlig megler

Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Tlf: 417 37 373

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

19.09.2024



Velkommen til Vestkollen 12 - Innholdsrik del av tomannsbolig i barnevennlig område



Stue/TV-hjørne



Det er rikelig med skap- og benkeplass



Flott kjøkken med tidsriktige valg og løsninger



Stuen er romslig med plass til både spisebord og sittegruppe



Stue



Plass til kjøkkenbord for frokost og samvær



Kjøkken og stue



Soverom i hovedetasjen i dag brukt som TV-stue



Stort romslig hovedsoverom med utgang ut til hagen



God plass til skap og kommoder på rommet



Soverom nummer 2 i underetasjen



Her er det god plass til både seng og skapløsninger om man ønsker



2 boder som er slått sammen til soverom (ikke godkjent)



Baderom med badekar og servant. Badet trenger modernisering



Inngangsparti og fasade



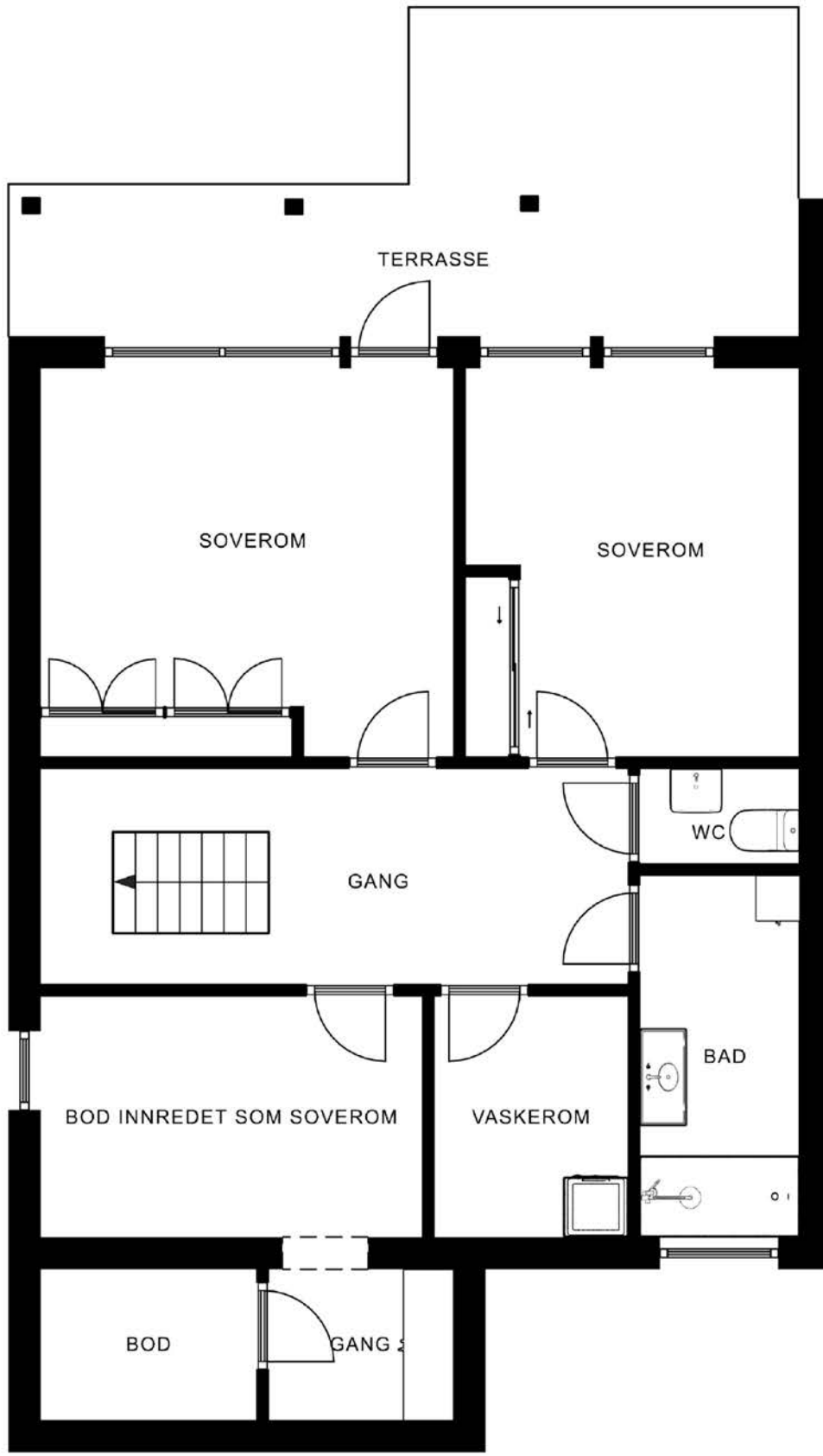
Usjenert hage og terrasse hvor man kan nyte fine dager med lek og moro



Veranda med utgang i fra stuen

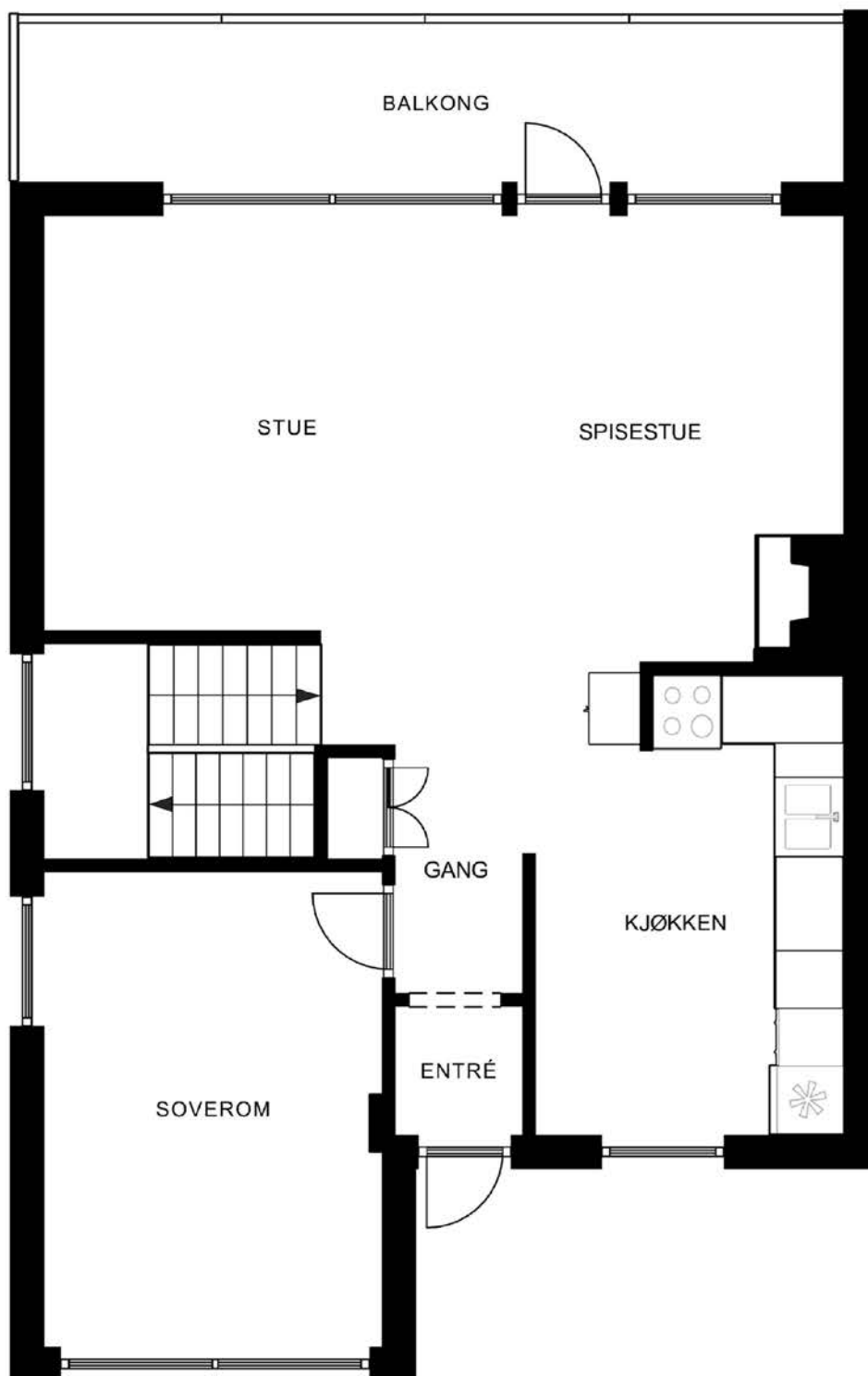


Det er boligen til høyre



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Nabolagsprofil

Vestkollen 12 - Nabolaget Hellemyr vestre/Fidjane - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vestkollen Linje M4	1 min	0.1 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	3 min	2.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	4.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	8 min	5 km
Høllen brygge Linje 92	12 min	11.7 km

Skoler

Hellemyr skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	4 min	0.3 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser	8 min	4.7 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	8 min	5 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	9 min	7.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min	4.7 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min	6.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

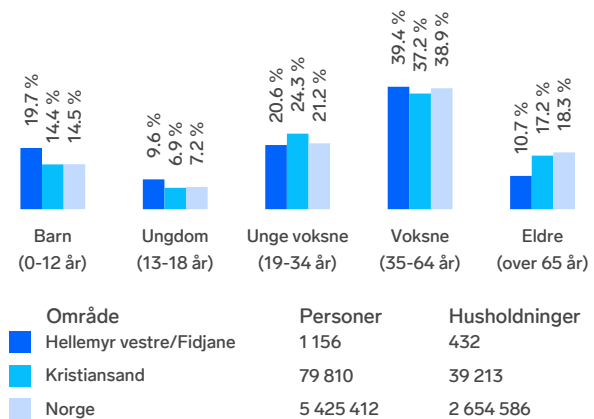
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager



Hellemyr barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min	0.5 km
Skomagergada barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min	0.6 km
Hellemyr Solkollen barnehage (0-5 år) 156 barn	21 min	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vestheiene Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km
Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	6 min	3.5 km




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

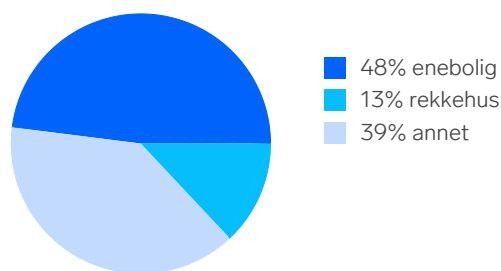
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Hellemyrbakken balløkke
Ballspill 2 min 
0.1 km
-  Macron arena og Hellemyrhallen
Aktivitetshall, ballspill, fotball 4 min 
0.3 km
-  Trimeriet Rige 3 min 
-  Just Best Padel 4 min 

Boligmasse







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

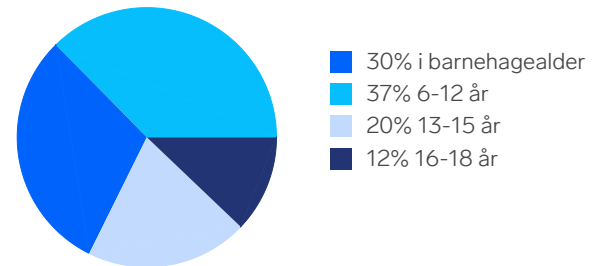
Sitat fra en lokalkjent



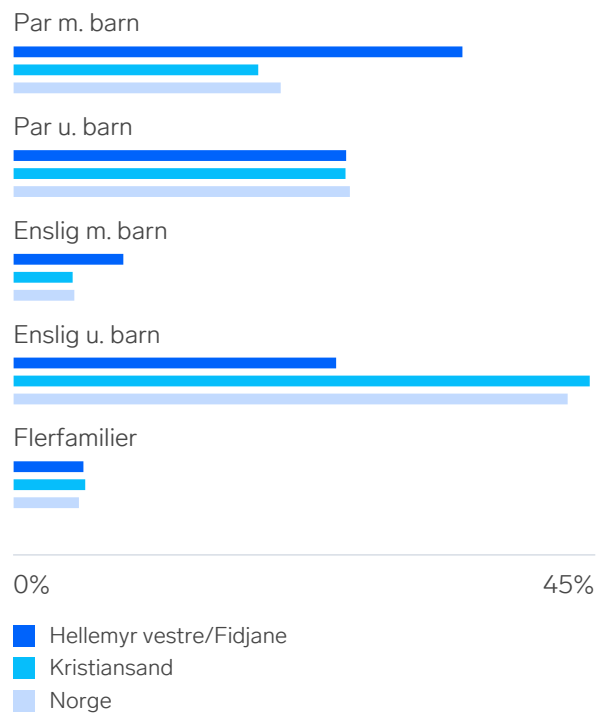
Varer/Tjenester

-  Brennåsen senter 5 min 
-  Apotek 1 Trekanten Vågsbygd 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

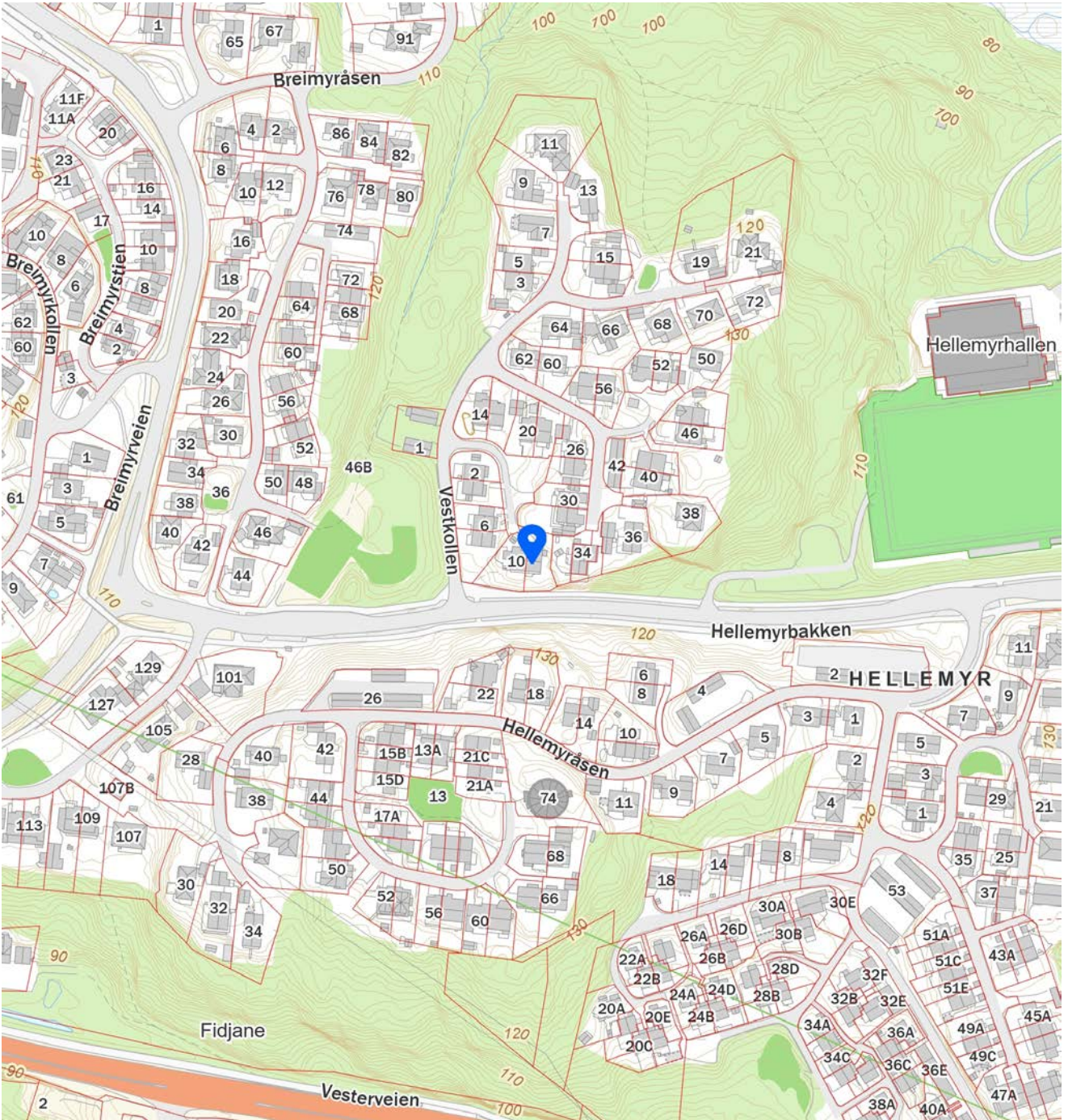
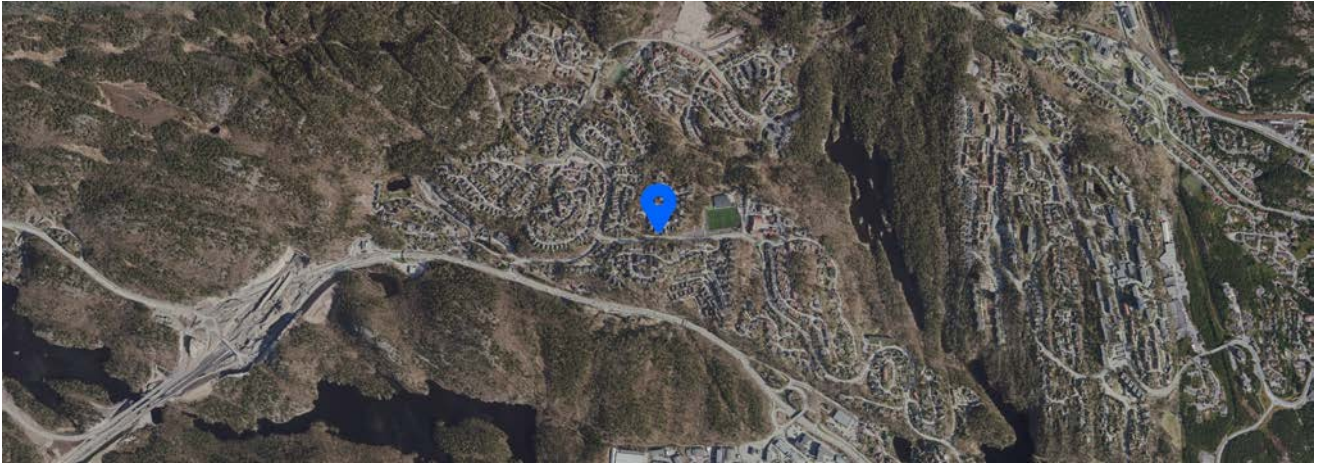


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vestkollen 12, 4628 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 151, bnr. 1957

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 20038-1517

Referansenummer: RB2105

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Frank



SEVERINSEN TAKST



Medlem av

Sørlandstakst



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.

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringsseidommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no



Rapportansvarlig

Frank Severinsen

Frank Severinsen

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-severinsen.no

904 24 166



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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1978/1979 og boligen har underetasje og inngang i hovedetasje. Boligen er oppført i trekonstruksjoner og grunnmurer i underetasje. Eier kjøpte eiendommen i 2018 og har gjort enkelte oppgraderinger av blant annet rom i kjelleren som var fuktskadet da han overtok. Eier opplyser at det er gjort dreneringsarbeid på huset i mai/juni 2021 og at dette arbeidet er utført av SR-Tobiassen AS. Det ble også lagt ekstra isolasjon på veggene under arbeidet ifølge eier. I tillegg er sikringsskapet oppgradert med automatsikringer. Kjøkkenet er også oppgradert med nye fronter av nåværende eier. Boligen har etterslep av utvendig vedlikehold og det må påregnes å skifte gavlvegg og enkelte dører og vinduer. Taket er også fra byggeåret og er nå ca. 45 år som tilsier at oppgraderinger må påregnes. Innvendig er det en del slitasje på gulv og bad og vaskerom er fra byggetiden og modne for oppgradering.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Pipebeslag ser ut til å være skiftet i nyere tid. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke på kjøkkenet. Undertaket er av takbord og konstruksjonen er ventilert med enkelte spalter i takutstikk og via vindu i gavl. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden. Det er satt inn et nyere vindu i underetasje. Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret. Terrassene/verandaene er bygd i tre. Det er utvendige trapp av mur på gavl. Det er bygd en utvendig bod på gavlen mot øst. Boden er tekket med pappshingel.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Eier opplyser at enkelte av soverommene er pusset opp i nyere tid. Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteins eller elementpipe, peis med innsats og sotluke i underetasje og feieluke på loft. Underetasjen har flere rom med utforede vegger og er innredet i nyere tid av tidligere eiere. Trappa har vanger og rekkverk av tre og er bygd etter datidens byggeskikk. Dørene har karmen og dørbled av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet er fra byggetiden og over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom. Veggene har malte/tapetserte plater. Taket har himlingsplater. Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under badekaret og høydeforskjellen er på ca. 1 cm fra dør til sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. I dusjhjørne er det fliser på 2 av veggene. Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom

Rommet er fra byggetiden og over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom. Veggene har malte/tapetserte plater. Taket har himlingsplater. Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under dusjkabinett. Høydeforskjell er ca. 1 cm fra dør til kanten på dusjkabinett. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret, men eier opplyste at han har skiftet fronter i nyere tid. Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret. Boligen har naturlig avtrekk fra våtrom og tilluftsventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden. Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2010. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2008 og er plassert på vaskerommet. Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Det mangler samsvarserklæring på arbeidene. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent på røykvarslere. Brannslukningsapparat er fra 1980-tallet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell. Dreneringen er delvis skiftet ut, men deler av den er fra byggeåret og er lite synlig for kontroll. Utvendig er det synlig grunnmursplast på murene som er tilbakeflytting mot gårdsplass. Øvrig drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Takvann er ledet bort i rør som går ned i bakken og det er laget rister i gårdsplass. Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt.

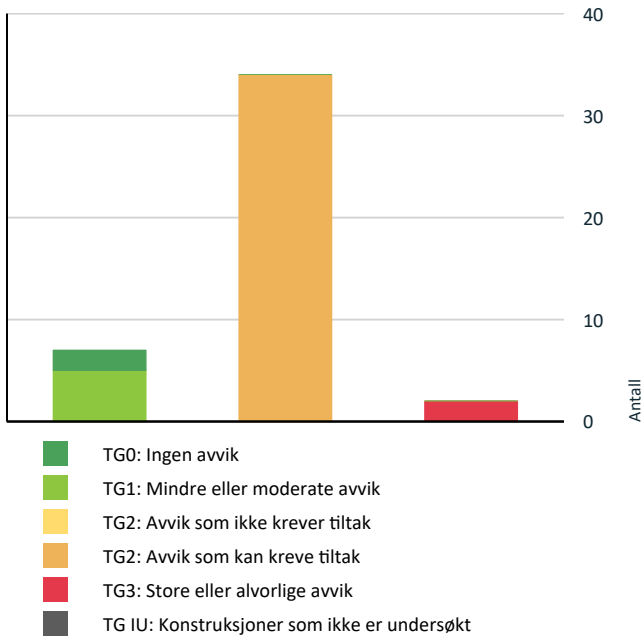
Hovedetasje: På opprinnelige tegninger er det en bod rett ved inngangsparti. Soverommet er utvidet og det skulle vært søkt om bruksendring.

Underetasje: På opprinnelige tegninger er det 2 boder rett ved trapperommet. Bodene er bygd om til soverom og det skulle vært søkt om bruksendring. Boden innforbi soverommet er ikke på tegningene. (under trapp ved inngangsparti).

For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstopproget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

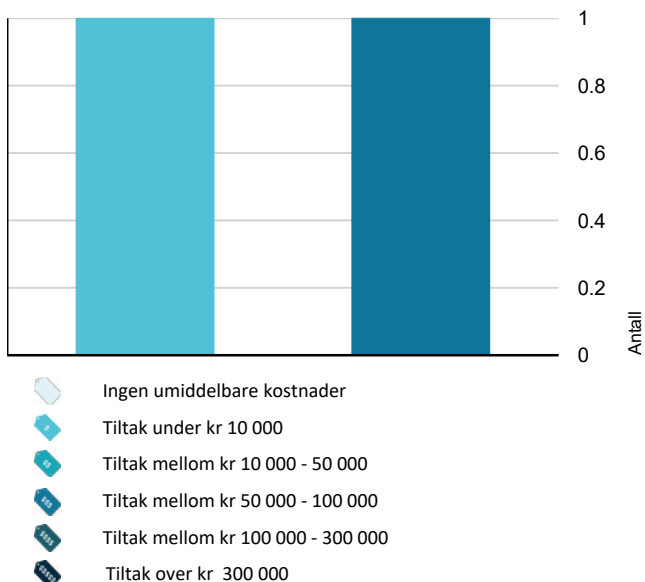
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Loftet var ikke ryddet og klargjort for befaringen og det kan derfor være forhold ved boligen jeg ikke klarte å avdekke ved visuell befaring. Jeg anbefaler en ny gjennomgang når loftet er ryddet. Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom det fremgår av rapporten.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom det fremgår av rapporten.

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side	! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side	! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side		
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side		
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side		
! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side		

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Fra eiers egenerklæring: "Fuktskade i kjellerrom. Har drenert huset på nytt i mai/juni 2021. Ble også lagt ekstra isolasjon på vegg under arbeidet." Deler av boligen er ikke drenert på nytt slik jeg tolker det og det jeg kunne se på befaringen. Eier har fremlagt dokumentasjon på arbeidet som er utført. Arbeidet er utført av SR Tobiassen AS ifølge eier.
2021	Modernisering	Fra eiers egenerklæring: "Alle sikringene ble byttet fra gamle sikringer til automatsikringer" Arbeidet er utført av Flekkerøy elektro as ifølge eier. Det er fremlagt faktura fra elektriker.

- 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.



Taktekking er fra byggeåret.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Pipebeslag ser ut til å være skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- 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.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Reparasjoner og utskifting av renner og beslag må forventes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Pipebeslag ser ut til å være skiftet i nyere tid.



Råteskader i kledning og vannbord



Takrenner fra byggetiden



Det er på gavlveggen at det er mest skader.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er råteskader flere steder på boligen, men i all hovedsak på gavlvegg. Det er registrert råte og fuktskader i flere kledningsbord, vannbord og belistningsbord. Kledningen er heller ikke lektet ut.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes å skifte ut en god del kledning på bygningen. Nøyaktig omfang er ikke kartlagt, men hele gavlveggen bør nok skiftes. På bygninger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i belistning rundt vindu.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke på kjøkkenet. Undertaket er av takbord og konstruksjonen er ventilert med enkelte spalter i takutstikk og via vindu i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

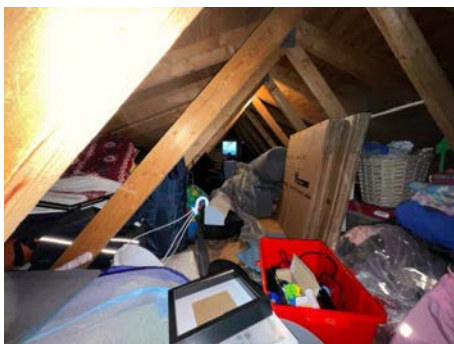
Loftet var vanskelig å komme til på grunn av løssøre og inspeksjonen ble derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak

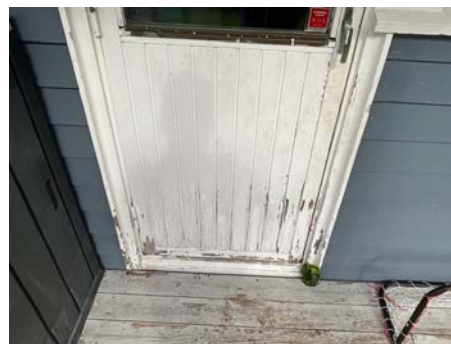
- Tiltak:

Jeg anbefaler ny inspeksjon når loftet er tømt og det er lettere tilkomst. Jeg vil anbefale å montere flere luftespalter i gesims/takutstikk.

Tilstandsrapport



Loftet var overfylt på befaringen og inspeksjonen ble derfor vanskelig.



Balkongdør i underetasje

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden. Det er satt inn et nyere vindu i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har løst maling, er av eldre dato og er modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Punktet må ses i sammenheng med kledning som har råteskader.



Dør til utvendig dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaene er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

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

Terrassene har et generelt behov for vedlikehold og terrassen nede svinger og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av terrasser.



TG 2 Dører

Dørene har karm av tre og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Det må påregnes vedlikehold oppgraderinger av terrasser. Det er svikt i bæringen på terrassen i underetasje.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er utvendige trapp av mur på gavli.



Andre utvendige forhold

Det er bygd en utvendig bod på gavlen mot øst. Boden er tekket med papphingel.

Vurdering av avvik:

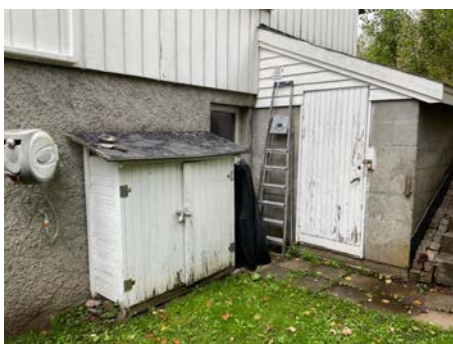
- Det er avvik:

Boden har et generelt behov for vedlikehold og overgang mellom yttervegg på huset og taket på boden er svak. Finerplatene som er lagt som undertak er tynne og svikter når man går på taket. Ytterdøra er slitt og tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjoner må påregnes.



INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Eier opplyser at enkelte av soverommene er pusset opp i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det må påregnes oppussing av innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv. Parkettgulv i hovedetasje har en god del slitasje og stygge merker/sår.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene.



Parkettgulv i hovedetasje har en del skader og slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

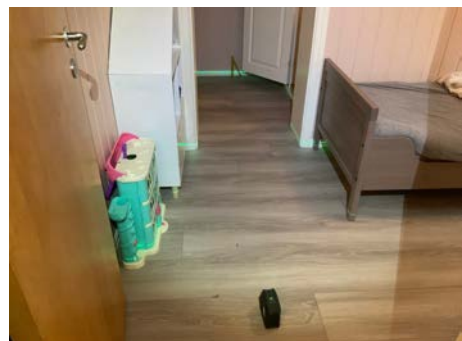
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.



Gulvene har enkelte skjevheter

Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins eller elementpipe, peis med innsats og sotluke i underetasje og feieluke på loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluke i underetasje



Murt peis med peis-innsats.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen har flere rom med utforede vegger og er innredet i nyere tid av tidligere eiere. Rommene ligger under terreng med utforede vegger og dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bakvegg ved inngangspartiet til hovedetasjen og på gavlvegg under det nye vinduet på soverom mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 20 % (høy fuktighet)

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

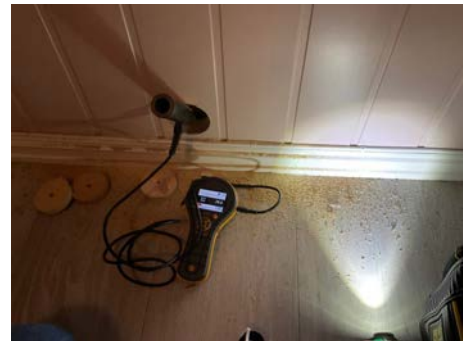
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjøres tiltak for å senke terrenget utenfor murene i dette området.



Fuktmåling i bunnsvill på "ny vegg" under inngangsparti. Her var det rett i underkant av 19 vektprosent i treverket.



Fuktkvotemåling i bunnsvill under det nye vinduet på soverommet mot øst. (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 20 % (høy fuktighet)

! TG 2 Innvendige trapper

Trappa har vanger og rekkverk av tre og er bygd etter datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rapporten setter strenge krav til vurdering av trapper. De fleste trapper bygd i denne tidsperioden tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Det gjøres oppmerksom på forholdet, men det betyr ikke nødvendigvis at man må gjøre tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Dørene har karm og dørbblad av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene har småskader og tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggetiden og over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte/tapetserte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under badekaret og høydeforskjellen er på ca. 1 cm fra dør til sluk.

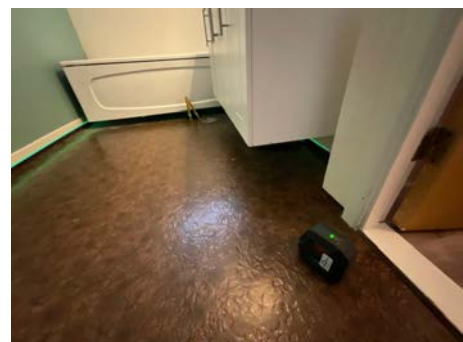
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vurdering av fall på gulv er målt opp mot forskrifter. Våtrom bygd i dette tidsrommet skal etter forskriftene ha fall til sluk. Avviket har ingen betydning ved normal bruk av rommet. Ved endret bruk må det lages fall på gulvet. (dersom man fjerner badekaret) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. I dusjhjørne er det fliser på 2 av veggene.

Vurdering av avvik:

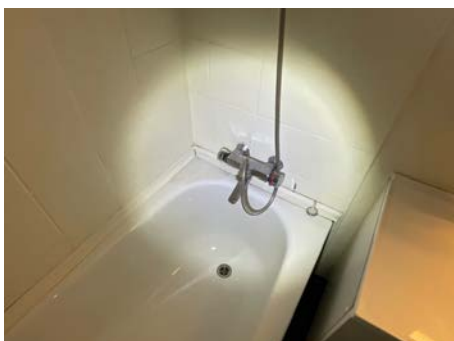
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det skulle vært vanntett sjikt i dusj og i alle våtsoner ved vask osv.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av utstyret er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.



Utstyr fra byggeåret

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull på vaskerommet i veggen bak baderomsinnredningen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Tilstandsrapport



Ingen unormale funn

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggetiden og over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte/tapetserte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg og takplater har misfarge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må påregnes.



Vegg og takplater har misfarge.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under dusjkabinett. Høydeforskjell er ca. 1 Cm fra dør til kanten på dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vurdering av fall på gulv er målt opp mot forskrifter. Våtrom bygd i dette tidsrommet skal etter forskriftene ha fall til sluk. Avviket har ingen betydning ved normal bruk av rommet. Ved endret bruk må det lages fall på gulvet. (dersom man fjerner dusjkabinettet.)



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Det var vanskelig å komme til sluket under Dusjkabinettet, men jeg kunne se at belegget var klemt i sluket.



Oppkant ved dør er ikke tett.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyret er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.



Dusjkabinett er av eldre dato.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull på soverommet. Hulltaking er foretatt på soverom uten å påvise unormale forhold ved fuktmåling i topp av bunnsvill med pigger i treverket.

Hulltaking ble IKKE gjennomført i risikosonen da disse veggene vender mot yttervegg/bad. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instruksjer. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret, men eier opplyste at han har skiftet fronter i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

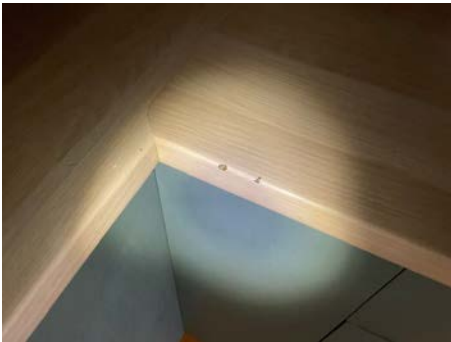
Det er skader på benkeplate og på kjøkkenskrog.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Kjøkkenet har fått nye fronter.



Skade på benkeplate



Skader i bunnen av skrog ved innebygd kjøleskap

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

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

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Det var liten effekt på avtrekk



Det var en del misfarge på gulvfliser og døra på innredningen henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

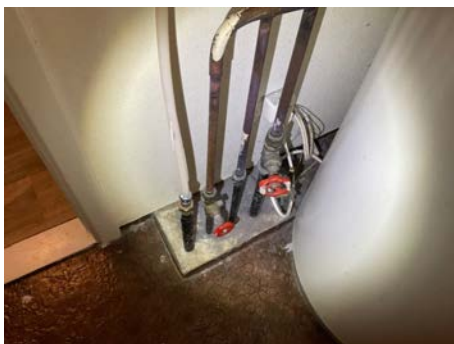
Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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 utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

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 utskifting av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

TG 2 Varmesentral

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2010. Varmepumpen fungerer normalt ifølge eier og jeg har ikke utført full tilstandsanalyse av varmepumpen fordi jeg ikke har spesialkompetanse på varmepumper. Vurderingen er derfor basert på alder og kvalitet. Dersom man ønsker full tilstandsvurdering av varmepumpen må man kontakte fagkyndig innen varmepumper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2008 og er plassert på vaskerommet.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Det mangler samsvarserklæring på arbeidene.

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.
Fra eiers egenerklæring:: "Alle sikringene ble byttet fra gamle sikringer til automatsikringer" Arbeidet er utført av Flekkerøy elektro as ifølge eier. For øvrig ser anlegget ut til å være fra byggetiden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Boligen har hatt flere eiere og det er ukjent historikk
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på oppgradering av sikringer i sikringskap.
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. 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?
Ja Anlegget er av eldre dato og har ukjent historikk. Det må påregnes oppgraderinger.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann. Det må påregnes oppgradering av anlegget som følge av alder.



Sikringskap er oppgradert med automatsikringer.



Brytere og kontakter er stort sett fra byggetiden

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent på røykvarslere. Brannslukningsapparat er fra 1980-tallet

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er fra 1980-tallet
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparat er fra 1980-tallet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

TG 1 Drenering - ved inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fra eiers egenerklæring: "Fuktskade i kjellerrom. Har drenert huset på nytt i mai/juni 2021. Ble også lagt ekstra isolasjon på veggen under arbeidet." Deler av boligen er ikke drenert på nytt slik jeg tolker det og det jeg kunne se på befaringen. Eier har fremlagt dokumentasjon på arbeidet som er utført i form av faktura på arbeidet. Arbeidet er utført av SR Tobiassen AS. Drenering er gjort fra naboskille og frem til utvendig bod. Eiers opplysninger "Det var opprinnelig en sementtrapp v/inngangspartiet, denne ble delvis revet og tekket før vi bygget ny trapp av tre etter dreneringsarbeidet."



Murene er synlig etterisolert utvendig



Det er pukket opp i gårds plass

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er delvis skiftet ut, men deler av den er fra byggeåret og er lite synlig for kontroll. Utvendig er det synlig grunnmursplast på murene som er tilbakeflytting mot gårds plass. Øvrig drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Takvann er ledet bort i rør som går ned i bakken og det er laget rister i gårds plass.

Vurdering av avvik:

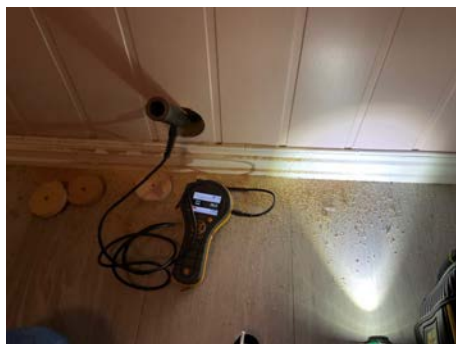
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen spesiell drenering utenfor murene under vinduet på soverommet og terrenget ligger høyere enn gulvet inne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Det er høye fuktverdier i bunnsvill i vegg på soverom hvor det er montert nytt vindu.



Det er ingen spesiell drenering utenfor murene under vinduet på soverommet og terrenget ligger høyere enn gulvet inne.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Murene har enkelte mindre sprekker.



Murene har enkelte mindre sprekker.

Terrenghorhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.



Det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene

Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	64			64	14
Underetasje	64	4		68	
SUM	128	4			14
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Trapperom		
Underetasje	Trapperom , Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Toalettrom	Utvendig Bod 4 m2	

Kommentar

Åpent areal er terrasse i hovedetasje som er målt opp til ca. 11 m2 (utgang fra stue) og 3 m2 (ved inngangsparti). Arealet må ses på som omtrentlig. Terrasse på bakkeplan er ikke medtatt. Eksternt areal er utvendig bod som er målt opp til ca. 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt.

Hovedetasje: På opprinnelige tegninger er det en bod rett ved inngangsparti. Soverommet er utvidet og det skulle vært søkt om bruksendring.

Underetasje: På opprinnelige tegninger er det 2 boder rett ved trapperommet. Bodene er bygd om til soverom og det skulle vært søkt om bruksendring. Boden innforbi soverommet er ikke på tegningene. (under trapp ved inngangsparti).

For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se "oppgraderinger"

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	60	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Atle Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1957		0	400.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestkollen 12

Hjemmelshaver

Berntsen Atle, Andersen Lone Langseth

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2024		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.05.1979		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	04.04.1978		Gjennomgått	3	Nei
Faktura Elektriker	02.03.2021	Oppgradering av komponenter i sikringsskap	Gjennomgått	1	Nei
samsvarserklæring elektriker	01.03.2021	Oppgradering av komponenter i sikringsskap	Gjennomgått	1	Nei
Faktura Drenering SR-Tobiassen	14.06.2021		Gjennomgått	1	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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttede 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/RB2105>

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

Egenerklæring

Vestkollen 12, 4628 KRISTIANSAND S

08 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vestkollen 12

Postadresse

Vestkollen 12

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?

Kjøpte boligen i 2018. Overtakelse i juli.

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.

Eier har bodd i bolig siden kjøp.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Berntsen, Atle

Medselger

Andersen, Lone Langseth

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Fuktskade i kjellerrom. Har drenert huset på nytt i mai/juni 2021. Ble også lagt ekstra isolasjon på veggen under arbeidet.

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

Huset ble drenert på nytt etter det ble oppdaget fuktskade i kjeller. Ble også lagt ekstra isolasjon på veggen under arbeidet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SR Tobiassen AS

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

Beskriv omfanget

Oppdaget fuktskade i kjeller i 2021. Huset ble drenert på nytt. Rommet ble revet ned til murveggen og byggd opp igjen.

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

2021

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppdaget fuktskade i kjeller. Huset ble drenert og etterisolert i mai/juni 2021.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SR Tobiassen AS

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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle sikringene ble byttet fra gamle sikringer til automatsikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Flekkerøy elektro as

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Litt problemer med maur på kjøkkenet de 2 siste årene. Brukt maurbokser til bekjempelse.

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

Beskriv omfanget

Mugg på veggen der det var fuktskade på det ene soverommet, hvor rommet ble revet og pusset opp og huset ble drenert.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Vi satt inn større vindu på det ene rommet i kjelleren for å bruke det som soverom. Ikke søkt om bruksendring.

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 94031886

Egenerklærings skjema

Name

Andersen, Lone Langseth

Date

2024-09-10

Name

Berntsen, Atle

Date

2024-09-08

Identification

 Andersen, Lone Langseth

Identification

 Berntsen, Atle



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

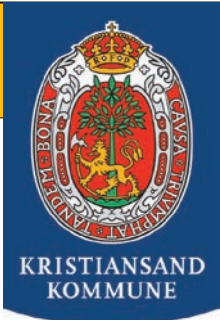
Egenerklærings skjema

Signed by:

Andersen, Lone Langseth
Berntsen, Atle

10/09-2024
11:11:28
08/09-2024
21:49:01

BANKID
BANKID



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Vestkollen 12

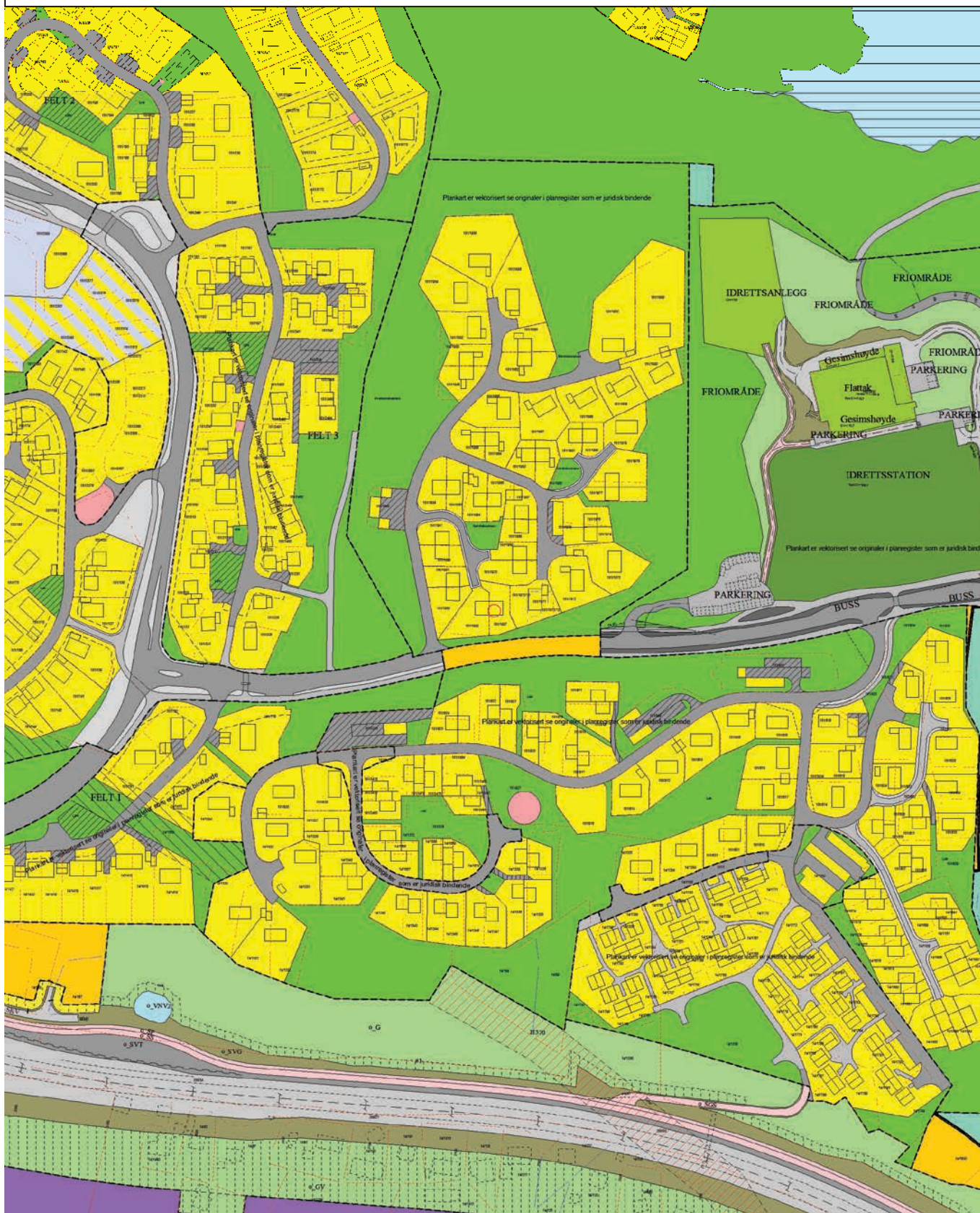
Målestokk: 1:3000

Dato: 10.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



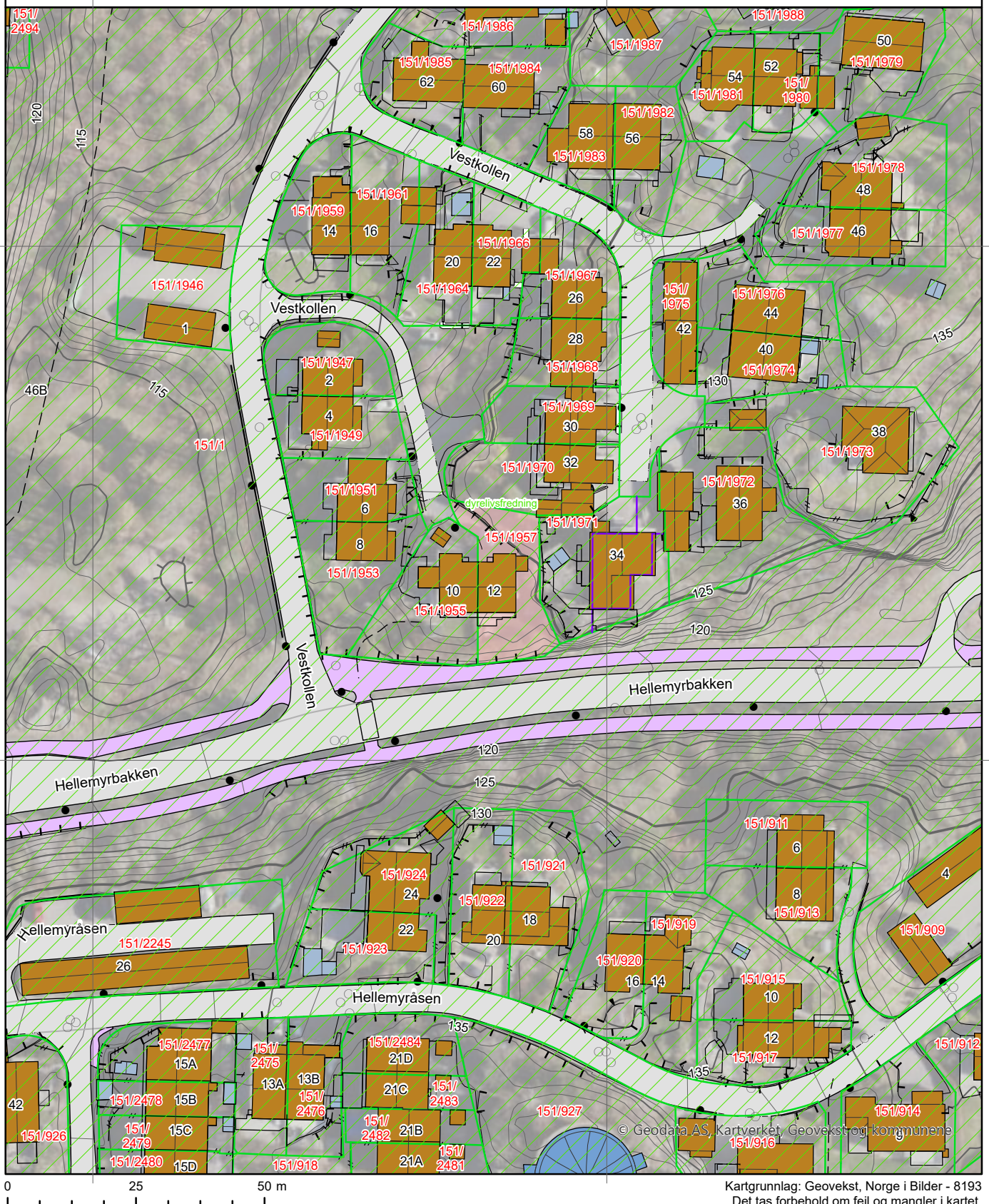
Kommune: 4204 Kristiansand
 Eiendom: 4204/151/1957/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 10.9.2024



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
X Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks X Komfyr/stekeovn/koketopp

X Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løstø- og tilbehørslisten kommenteres under:

Taklampe på barnerom følger ikke med. Postkasse følger ikke med

Sted / Dato

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

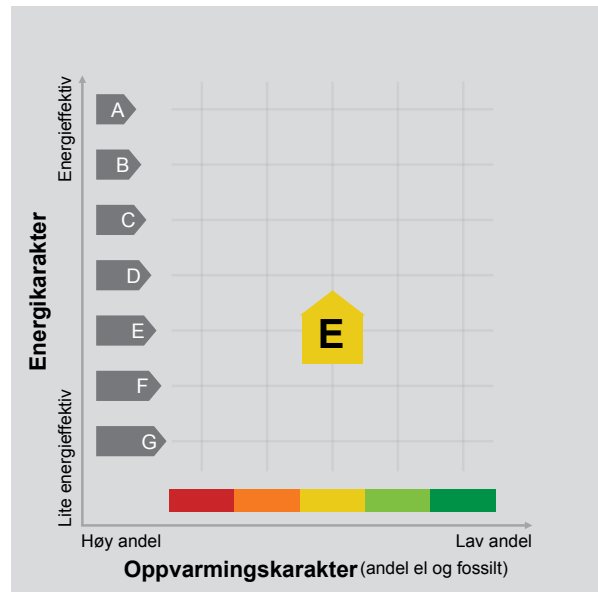
Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Andersen, Lone Langseth	03.09.1989	BANKID	19.09.2024 12:09
Berntsen, Atle	06.08.1987	BANKID	18.09.2024 15:12



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

ENERGIATTEST

Adresse	Vestkollen 12
Postnummer	4628
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	1957
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168067348
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-27239
Dato	19.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

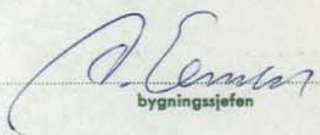
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vestkollen 10 - 12					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
nybygg	tomannsbolig	14.3.78	dato	4.4.78	sak 354/78
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Listad & Arnesen		Lumberkrysset			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Kristian Arnesen		"			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Påbegynt i juli 1978.

Kristiansand den 28. mai 1979


 bygnings sjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet
 brannvesenet


S. Pedersen

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

Firma Listad og Arnesen
Lumberkrysset
4620 Vågsbygd

399/78
SP/rh

4.april 1978

VESTKOLLEN 10 - 12. - TOMANNSBOLIG

Deres byggemelding av 14. mars 1978 godkjennes på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningen og sikring av de blå boltene i retning og ~~høyde~~ høyde.

Ingen arbeider tillates påbegynt før:

- a) Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- b) Utstikking av bygningen er foretatt.

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

Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle).

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

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

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feledør, må det anskaffes en tilfredsstillende stige for atkomst til pipen fra yttertaket.

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

Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere/stativ i filuft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.

Gebyr kr. 650.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 15899..

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

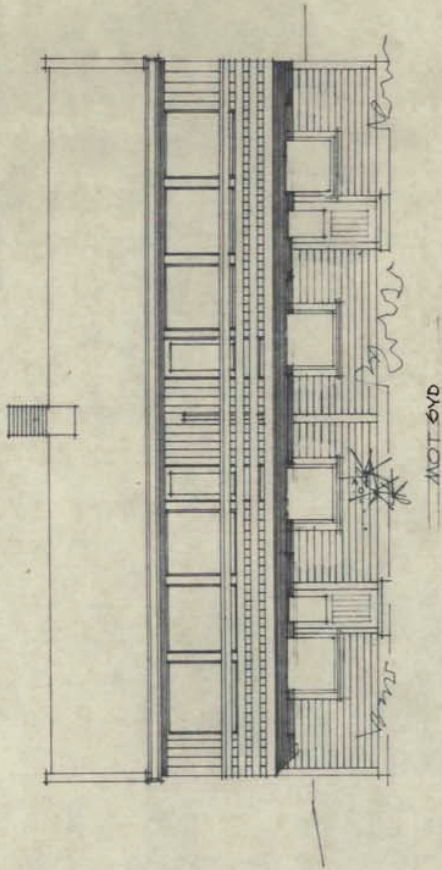
Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal

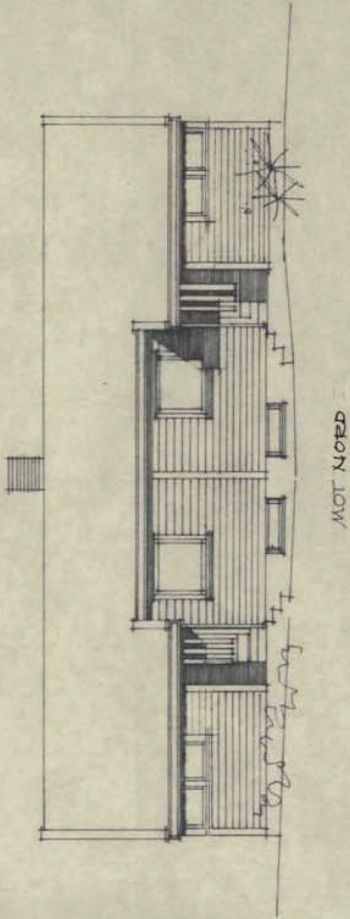
Gjenpart: ing.vesenet vØKvåle


S. Pedersen

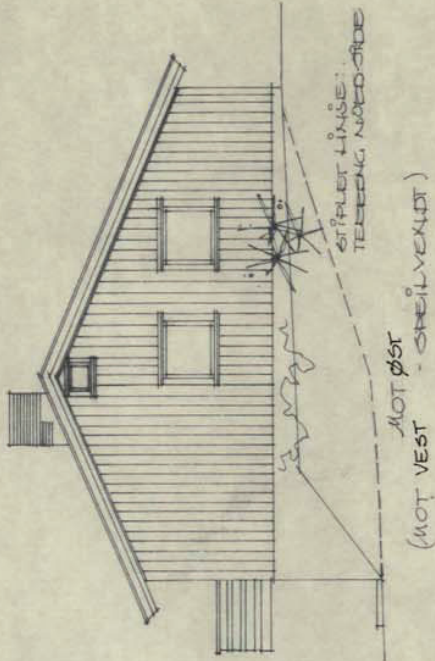
Vedlegg



MOT ØST



MOT NORD

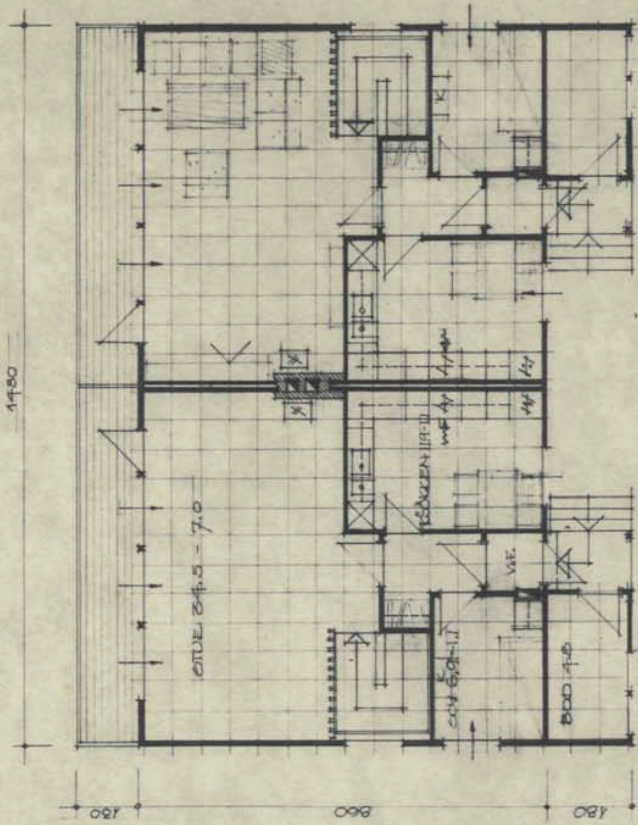


MOT VEST - ØREILVEKLT
(MOT ØST - ØREILVEKLT)
STÅPLET LINSE: TILBENIG NØRDBØDE

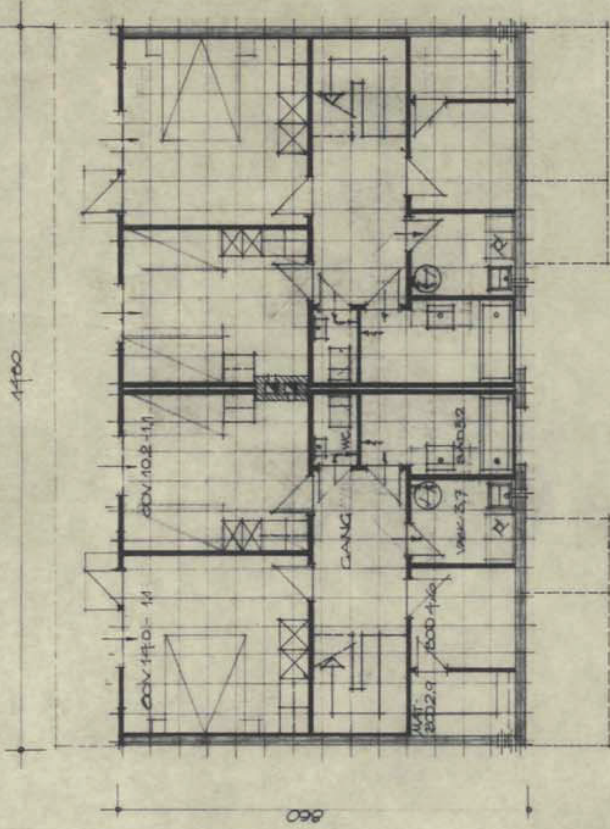
KRISTIANSSAND KOMMUNE
 4. nr A. nr
 A. nr 15 / 19. 78
 Solshøj,
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN

4/4 10. 78
 Guds nåde
 (Befalningsmand, Bygningskontoret)

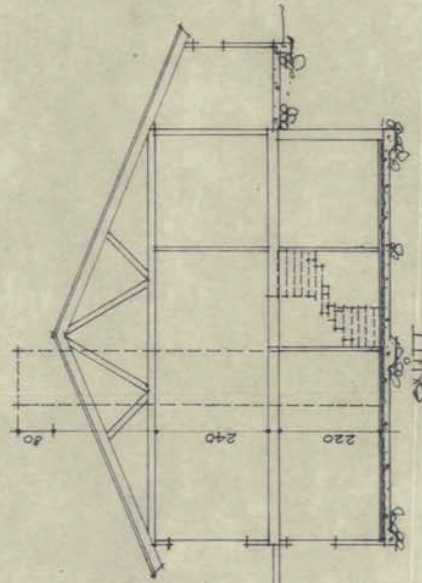
VESTKOLLEN 10-12 VERT. DELT TOMANNSBOLIG	FASADER MÅL 18100
LØTAD & ARNESEN 1/6 BYGGMESTERE	VÅGSBYGD 14. 7. 78 B16



PLAN - 1. ETAØSE



PLAN - UNDERETAØSE



VESTKOLLEN 10-12
VERT. DELT TOMANINGSBOLIG

LÖTAD & ABUEGEN 1/6 BYGGMESTERE

PLANER / SKITT
MÅL 1:100

VÅRBYGD 14. 3. 78 G6

KRISTIANSTAD KOMMUNE
J.nr A. k. nr
A. k. nr 15 / 3 / 19 78
A. k. nr Solabeh.
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

Skala 1/4 10. 38 m
Kontrollert Bygningsskisse
14. 1988



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



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 rabattert 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”

Retts 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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Vestkollen 12, 4628 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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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

KRISTOFFER MUNKSGAARD | Eiendomsmegler | **417 37 373**

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02