

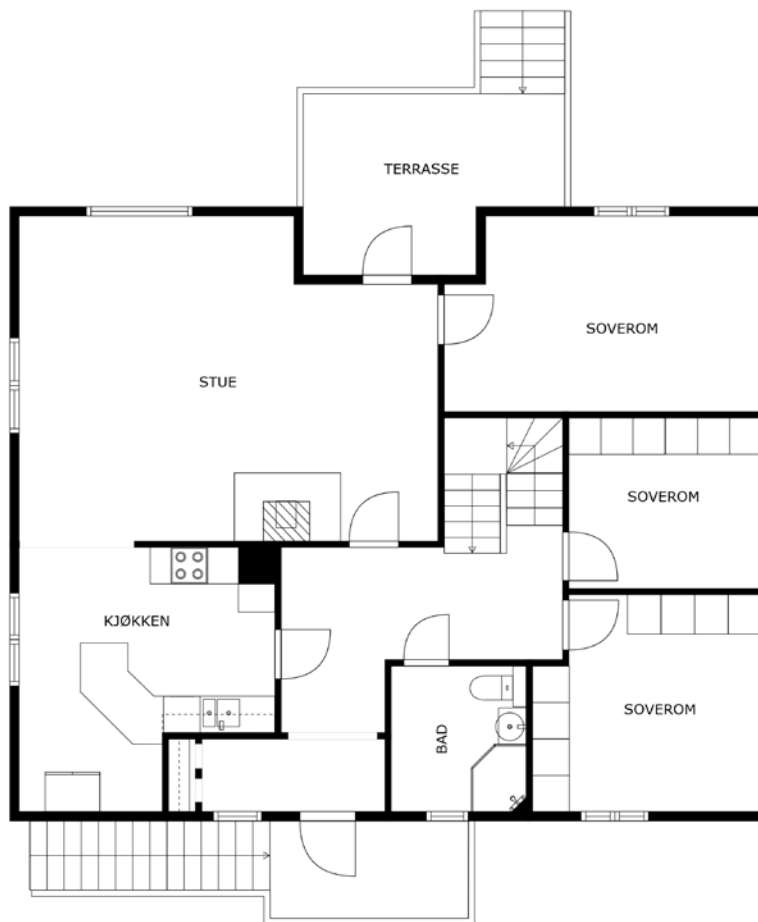
Tømmerstøveien 21

TØMMERSTØ

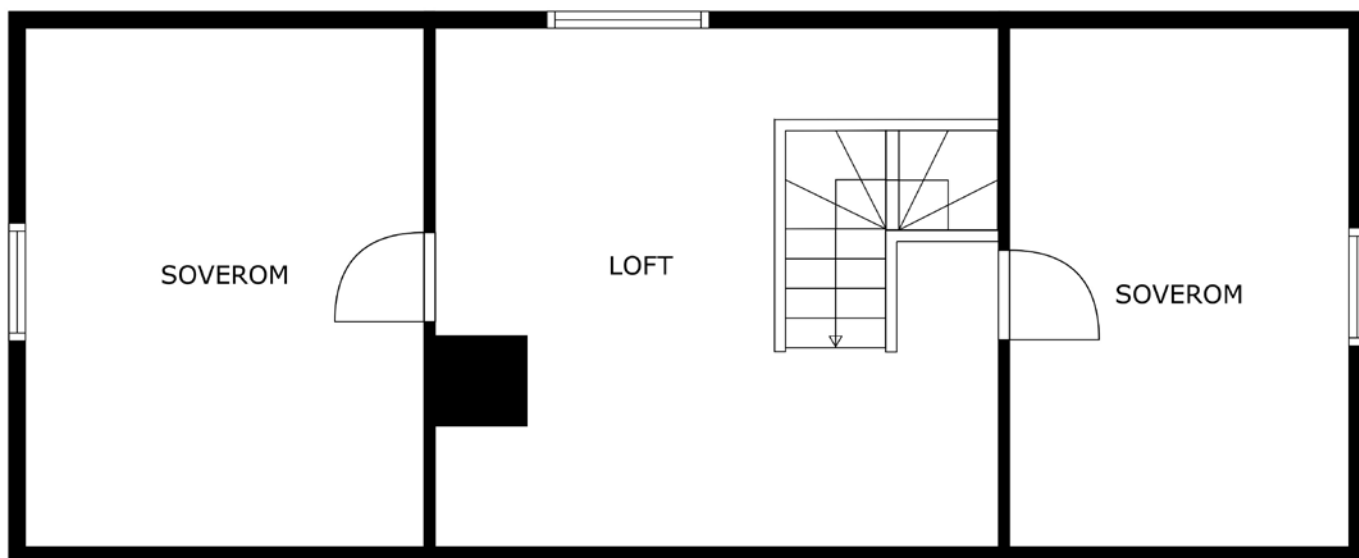


Prisantydning: **kr 5 990 000,-**





PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Flott enebolig med nydelig hage på stor tomt. Fin beliggenhet i rolig, etablert og barnevennlig nabolag. Må oppleves!

OMRÅDE
TØMMERSTØ

ADRESSE
**Tømmerstøveien 21, 4639
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 5 990 000,-

Omkostninger: **kr 170 050,-**
Totalpris: **kr 6 160 050,-**
Formuesverdi: **kr 1 219 637,-**
Kommunale avgifter: **kr 19 764,- per år**
Eiendomskatt: **kr 5 804,-**

BRA-i: 232 m²
BRA-e: 27 m²

BRA Total: 259 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1968
Soverom: 6
Rom: 9
Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 928.5 m²



Alexander Olsen
Eiendomsmegler

473 80 260
alexander.olsen@sormegleren.no

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

TØMMERSTØVEIEN 21

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 79 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 27 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m² Trapperom , Soverom , Peisestue, Gang , Vaskerom , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Bod 2.

BRA-e: 27 m² Utvendig bod u/trapp, Garasje

1. etasje

BRA-i: 117 m² Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , TV-stue , Soverom , Soverom 2, Bad.

2. etasje

BRA-i: 26 m² Stue m/trapp , Soverom , Soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

928.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor selveiende tomt. Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, beplantning og fine uteplasser.

Beliggenhet

Boligen har fin og rolig beliggenhet i et etablert og barnevennlig område ca. 15 minutters kjøring fra Kristiansand sentrum. Herfra er det kort avstand til bl.a. barnehage, ungdomsskole, idrettsanlegg og kollektivtransport. En kort spasertur unna finner du også populære steder som Tømmerstø Brygge med småbåthavn og nærbutikk og Randesund Lysstøperi med besøksgård, planteutsalg, interiørutsalg og café. Det er ellers mange fine turområder i nærområdet og en kort kjøre- eller sykkel tur unna finner du bl.a. langgrunn badestrand i Trossestien, båthavn i Fidjekilen og Kristiansand golfklubb. Ellers er Rona, Sørlandsparken og Kjevik alle bare en kort kjøretur unna.

Adkomst

Se kart på våre nettsider www.sormegleren.no

Bebyggelsen

Nærområdet består primært av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Hele badet i hovedetasjen ble pusset opp med varmekabler i gulv, nye fliser, dusj, vask og toalett. Det ble lagt varmekabler på bad i kjeller med ny dusj, vask og varmtvannsbereder. Utført av Murermester Rune Natvig, Fliselegger Børge Birkeland. Elektriker Arvid Dolvåg (Elpunkt AS) og Arnfinn Tønnessen fra Rør i sør i 2001.

Nytt toalett på lite toalett i kjeller. Utført av Septikservice i 2016.

Nytt toalett på bad i hovedetasje. Montering av nytt blandebatteri kjøpt 2019. Dusjkabinett ble montert, kjøpt 26/9- 2020. Rør i sør har kvittering digitalt. Utført av Rør i Sør og Rune Byklum i 2020.

Det ble montert vask på lite toalett og på dusj/bad i kjeller. Begge vaskene ble kjøpt ca 2019 og vært lagret. Rør i sør har dokumentasjonen digitalt. Utført av Rør i Sør i 2021.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Det ble laget nytt takvindu. Utført av byggmester Rune Byklum i 2002.

Alle vinduer utenom stuevindu ble byttet. Utført av Byggmester Dag Preben Skårdal og Erik Kåbuland i 2016.

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja, Det ble drenert rundt hele huset. Jens Byremo hadde 60 års erfaring innen byggebransjen. I 2005.

Arvid Dolsvåg i ElPunkt AS la varmekabler på kjøkkengulv i kjeller. Murermester Rune Natvig i 2001.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Nytt sikringsskap. Utført av Elektrotema i 2019. Enkelte stikkontakter og lampepunkter ble installert i alle etasjer. Utført av Arvid Dolsvåg i Elpunkt AS i 2001.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, I 2016 ble det byttet utvendige rør, ved sjekk av kvalitet på rør under huset, ble det oppdaget en liten sprekk i gammelt avløpsrør. (brukt av kamera)

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Det ble trukket en strømppe eller foring på innsiden av det gamle røret for avløpet. Det var bunnledning under huset i kjeller som ble

fornyhet. Grenrørsforsterkning i gren til bad, og andre rør ble fornyet. Utført av Septikservice i 2001. Bademiljø fornyet rør på bad, vaskerom og kjøkken i kjeller. Bad og kjøkken i hovedetasje fikk også nye rør. Utført av Bademiljø i 2001. Gammel septiktank ble frakoblet, nye rør ble lagt fra huset frem til kommunal tilkobling. Utført av Jens Thore Frigstad i 2013.

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja, tanken er tom og nedgravd.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Installerte Hisense varmpumpe i stue i hovedetasje i ca 2010 og Panasonic varmpumpe i kjellerstue ca 2015. Utført av Tom Ivar Waage Jensen i 2010.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Det har vært små sprekker i grunnmur og disse er blitt fylt igjen.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Det ble laget ny peisovn i stuen av murmester Rune Natvig i 2001

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Det hadde aldri vært skadedyr i kjeller når vi hadde egen septiktank. Det ble byttet utvendige rør i 2016 og koblet til det kommunale rørsystem. Etter det kom det en rotte opp fra rør under dusj på bad i kjeller. Anticimex fanget den ene rotten ved felle. Det ble oppdaget en sprekk i gamle rør under huset og alle rør ble skiftet. Vi har ikke hatt skadedyr i etterkant.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, Bruksendring av rom i kjeller og loft er godkjent av kommunen 7/8 2024. Det er søkt om ferdigattest 16/8 2024.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, På loftet ble det skilt av til to soverom og loftstue. Utført av byggmester Jens Byremo i 2001.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja

27 Er det utført radonmåling? Ja, Det ble utført radonmåling av mine foreldre på 1990-tallet. Det var ikke utslag på radon, men vet ikke eksakte verdier.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 23.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 21.08.2024. 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:

Boligen er bygd i 1968 og har stort sett normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har enkelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag av eldre årgang normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer i 1. etasje og underetasjen er fra 2016 og er i bra stand. 2 loftsvinduer er fra 2001, vanlig vedlikehold bør beregnes. Ytterdører er av nyere dato og har stort sett normal slitasje, garasjeport med automatisk portåpner. Vestlandskledning er fra byggetid og er i stort sett bra stand, noen kledningsbord/listverk er slitt/råte. Kledningen er ikke utlektet noe som ikke var vanlig på byggetiden. Terrasse og trapp i hagen trenger oppgradering med skiferheller som har løsnet (hulrom). Drenering rundt boligen er fra ca. 2005. Innvendig trenger våtrom generell oppgradering mht.

membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom og ved utforèt trevegg på soverom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. HAMRAN kjøkkeninnredning i 1. etasje er ca. 20 år gammel og har normal slitasje. Det er sig i boligen noe som merkes ved at gulv har retningsavvik. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. El-anlegget er stort sett av eldre årgang, vedlikehold bør beregnes. Røropplegget er av blandet årgang og mye ble oppgradert for ca. 20 år siden, vanlig vedlikehold bør beregnes på eldre røropplegg. Utvendig vann og avløpsledning fra husvegg til tilkobling kommunalt nett ble skiftet i 2013. Innvendig stoppekran er montert på vaskerom. V.v.bereder er på 200 liter, den står skjult på vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis i stue og åpen peis i peisestue. HISENSE og PANASONICvarmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet

Følgende avvik har fått TG3:

Innvendig > Trapp til underetasjen: Tett trapp, rekkverk og håndløper anbefales montert. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Fliser på gulv. Det er bakfall til gulvsluket. Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Takteking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Ytterdør i underetasjen
Utvendig > Inngangsdør ved TV-stue
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under.balkonger.
Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran.og tettesjikt.
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og.tettesjikt.
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og.tettesjikt.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og.innredning.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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. Selger tar med seg to garderobeskap i kjeller, samt tre skap i hovedetasje (dem på soverommet som benyttes som treningsrom p.t.) dersom ikke annet følger av avtale mellom partene (eks. som forbehold i bud).

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer som står på kjøkken under visning medfølger i handelen. Løse småapparater medfølger likevel ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Selger bruker Telenor som TV- og Internettleverandør.

Parkering

Integrert garasje og god plass til parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8059560

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger i nyere tid og bygget er heller ikke utført med radonsperre, se imidlertid selgers kommentar vedr. radon i selgers egenerklæring.

Diverse

Eiendommen er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og ev. offentlige registre.

ENERGI**Oppvarming**

Peis, varmepumpe, elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 19 764

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 5 804

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 219 637

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 634 619

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:

4204/92/79:

31.01.1969 - Dokumentnr: 850 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:78

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

02.04.1969 - Dokumentnr: 2645 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.12.1980 - Dokumentnr: 14388 - Bestemmelse om vannledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1964 - Dokumentnr: 7184 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:92 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 854387 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:92 Bnr:79

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.07.1970. Ferdigattesten gjelder enebolig m/garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest datert 20.08.2024. Ferdigattesten gjelder for bruksendring av underetasjen og loftet og dagens planløsning/innredning er godkjent hos Kristiansand kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.07.1970 og 20.08.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr 242 - Tømmerstø, datert 09.03.1972. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie**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 5 990 000

Totalpris

Kr 6 160 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 149 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 170 050,-

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. Selger ønsker primært overtagelse i juni 2025.

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 2.200,- til kr 2.600,- 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 0,85 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 85 850,00,- 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

Linda Merete Amble

Helge Amble

Oppdragsansvarlig

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Ansvarlig megler

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

26.08.2024



Velkommen til Tømmerstøveien 21! Ta kontakt med megler ved spørsmål om boligen.



Romslig bolighus over tre plan med integrert garasje og stor tomt!



Gruset flat oppkjørsel.



Eiendommen har pent opparbeidede uteområder.



Velkommen inn!



Kjøkkenet er åpent mot barløsning/spiseplass og rundt hjørnet til høyre kommer du til stuen.



Romslig stue i pen og moderne utførelse.



Godt naturlig lysinnslipp og trivelig utsikt over egen hage.



Fra gangen går vi videre opp.



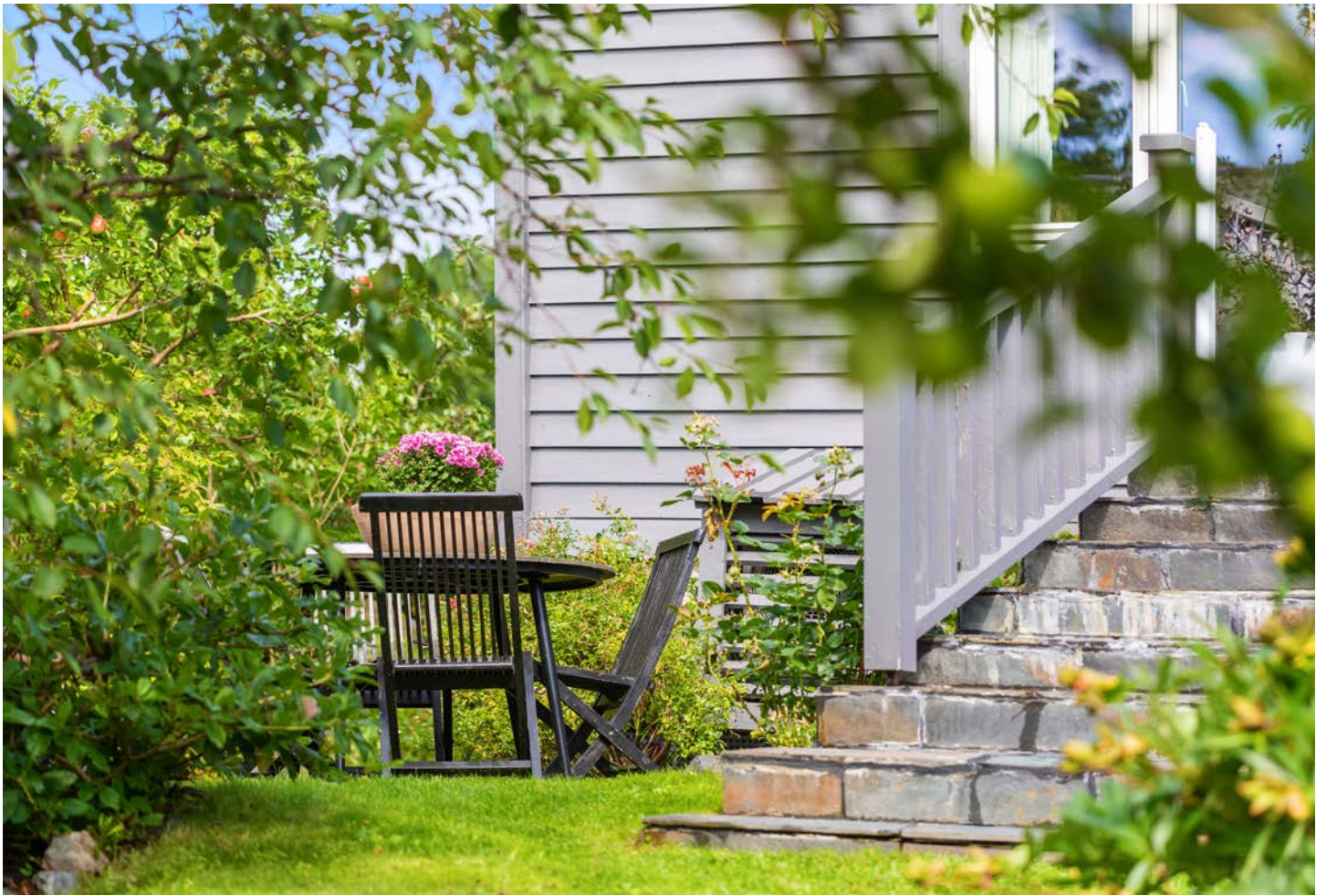
Loftstue.



Badet ble pusset opp og fikk bl.a. varmekabler, marmorfliser og ny innredning ca. 2001. Nåværende dusjkabinett, blandebatteri og innbygget toalett ble montert i 2021.



Bad i kjelleretasje.



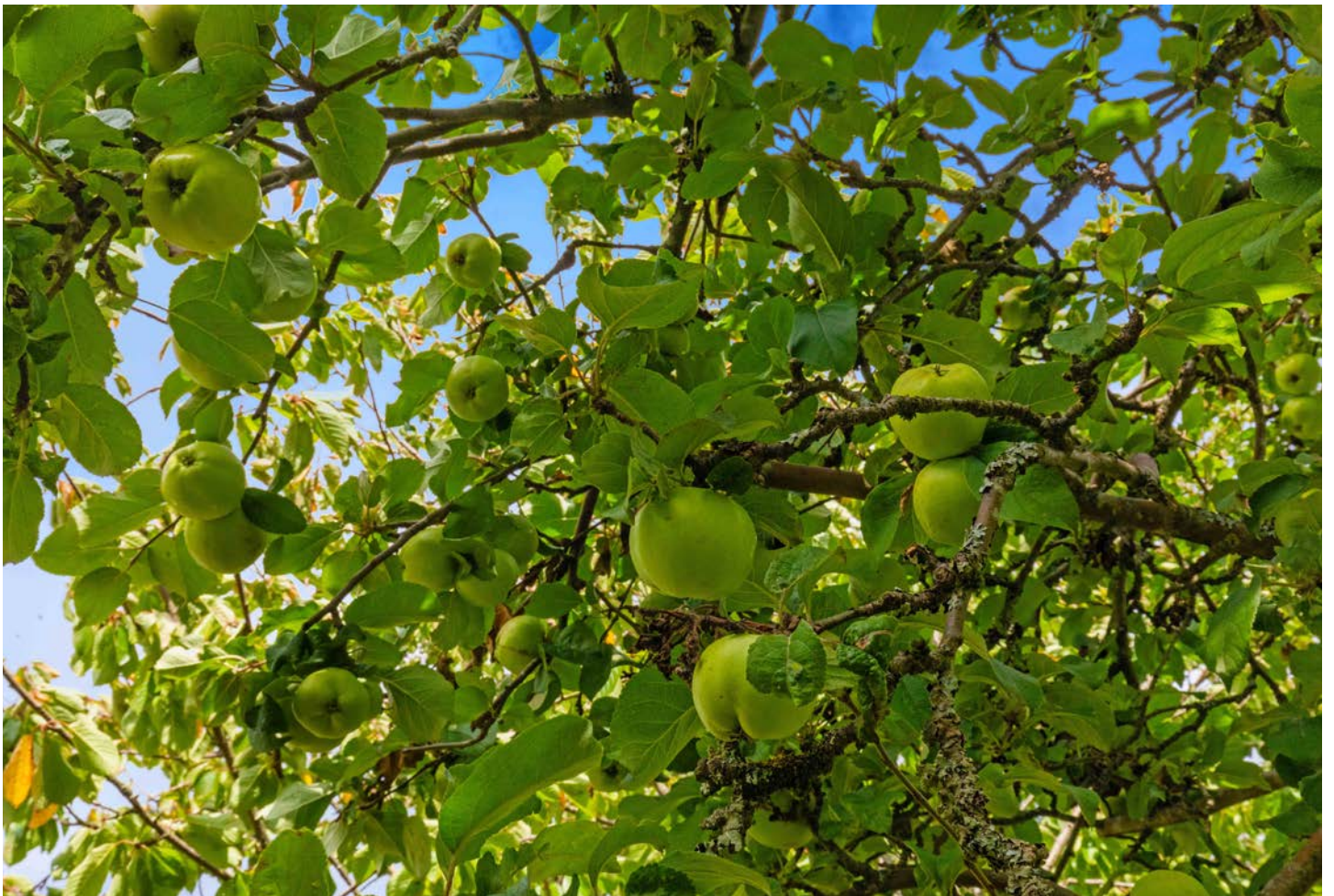
Grønt, skjønt og frodig.



Fin og usjenert grillplass i hagen.



Hage.



Hage.

Nabolagsprofil

Tømmerstøveien 21 - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Tømmerstø Linje 588	3 min	0.2 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	5 min	0.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	26 min	1.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min	12.5 km
Kristiansand Kjevik	20 min	

Skoler

Kringsjø skole (1-7 kl.) 237 elever, 14 klasser	23 min	1.7 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 354 elever, 18 klasser	28 min	2 km
Valsvigeveien skole (1-2 kl.) 131 elever, 8 klasser	5 min	2.6 km
Holte skole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	10 min	0.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	22 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min	

«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

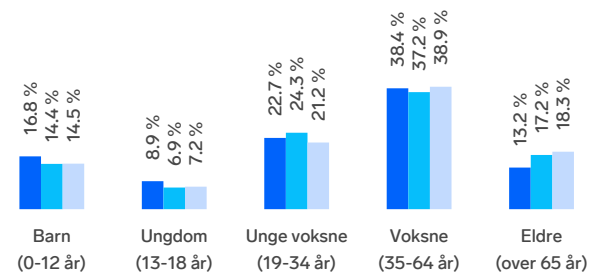
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rabbersvik/Tømmerstø/Fidj...	2 352	972
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	7 min	0.5 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	4 min	2.4 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	4 min	2.5 km

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	6 min	
Kiwi Dvergsnes PostNord	4 min	2.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

Sport

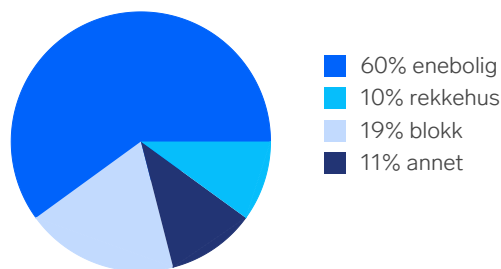
 Bordalen aktivitetsområde 0.1 km
Ballspill

 Tømmeråsen balløkke 8 min 
Ballspill 0.5 km

 Fresh Fitness Rona 9 min 

 Randesund fysio og Tr.senter 11 min 

Boligmasse



«Stille og fredelig, nærme barne- og ungdomsskole og naturen»

Sitat fra en lokalkjent

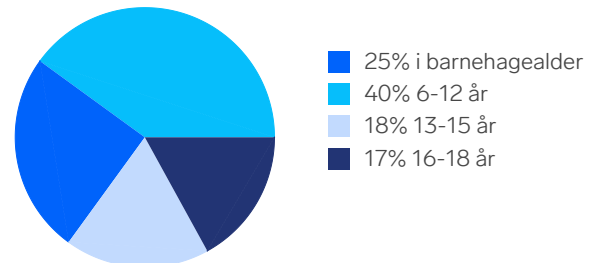


Varer/Tjenester

 Rona Senter 9 min 

 Apotek 1 Dvergsnes 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

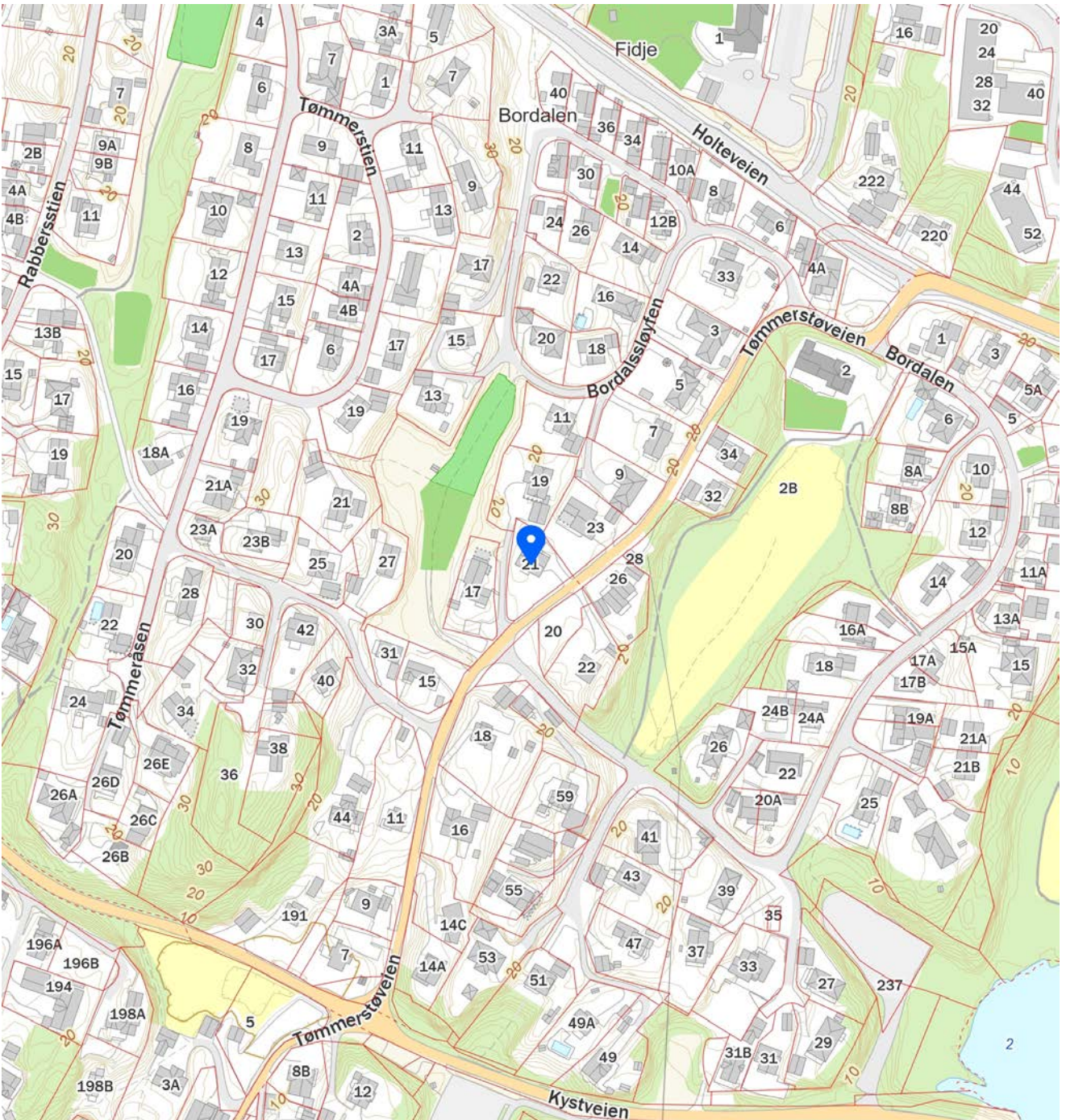
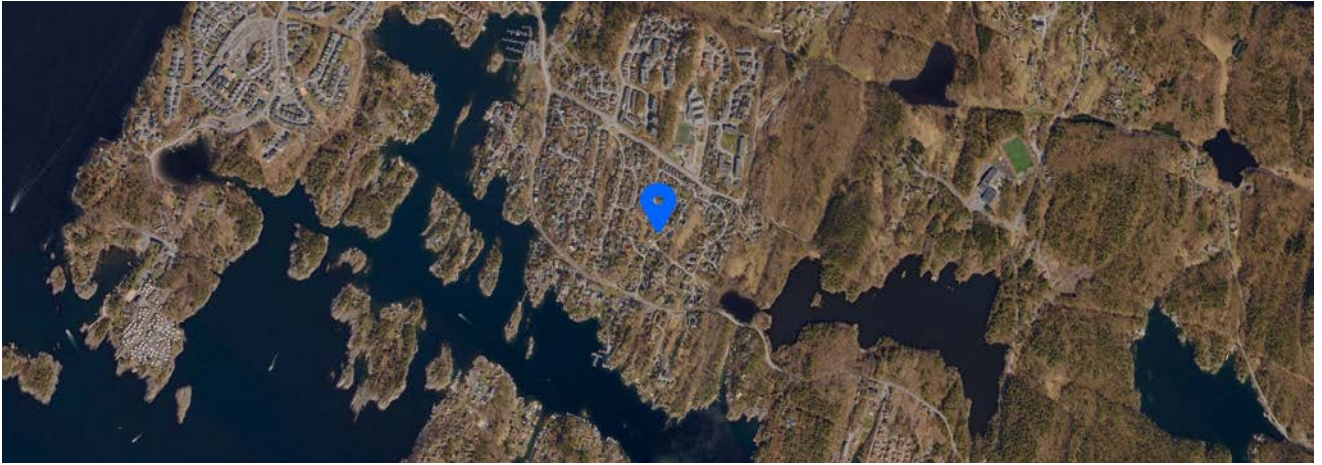


0% 45%

 Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

📍 Tømmerstøveien 21, 4639 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 92, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1894

Referansenummer: UT9032

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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 takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygd i 1968 og har stort sett normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har enkelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag av eldre årgang normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer i 1. etasje og underetasjen er fra 2016 og er i bra stand. 2 loftsvinduer er fra 2001, vanlig vedlikehold bør beregnes. Ytterdører er av nyere dato og har stort sett normal slitasje, garasjeport med automatisk portåpner. Vestlandskledning er fra byggetid og er i stort sett bra stand, noen kledningsbord/listverk er slitt/råte. Kledningen er ikke utlektet noe som ikke var vanlig på byggetiden. Terrasse og trapp i hagen trenger oppgradering med skiferheller som har løst (hulrom). Drenering rundt boligen er fra ca. 2005.

Innvendig trenger våtrom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom og ved utforèt trevegg på soverom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. HAMRAN kjøkkeninnredning i 1. etasje er ca. 20 år gammel og har normal slitasje. Det er sig i boligen noe som merkes ved at gulv har retningsavvik. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. El-anlegget er stort sett av eldre årgang, vedlikehold bør beregnes. Røropplegg er av blandet årgang og mye ble oppgradert for ca. 20 år siden, vanlig vedlikehold bør beregnes på eldre røropplegg. Utvendig vann og avløpsledning fra husvegg til tilkobling kommunalt nett ble skiftet i 2013. Innvendig stoppekran er montert på vaskerom. V.v.bereder er på 200 liter, den står skjult på vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis i stue og åpen peis i peisestue. HISENSE og PANASONIC-varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Førøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

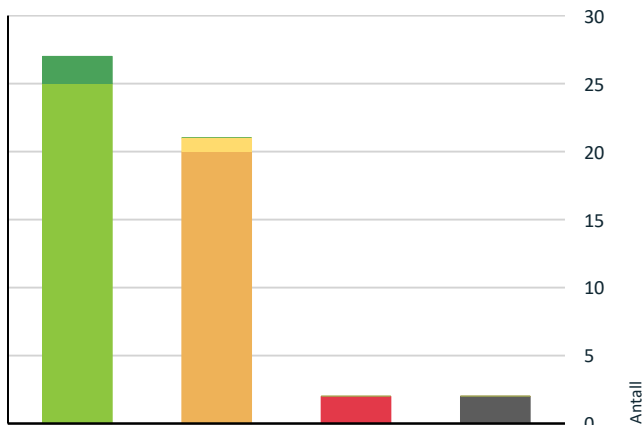
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

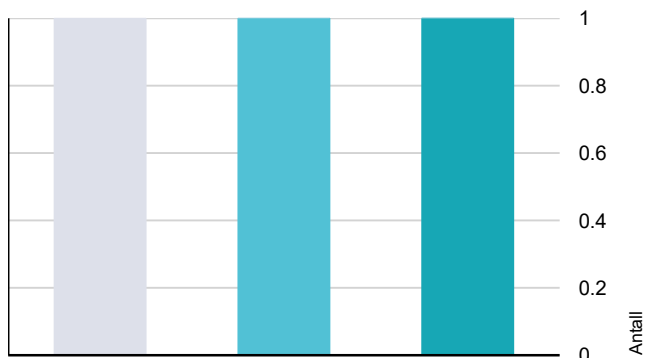
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Liten korrigering ang. alder på drenering og røropplegg ble utført i rapporten 26.08.24.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Trapp til underetasjen [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdør i underetasjen [Gå til side](#)
- Utvendig > Inngangsdør ved TV-stue [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enkelkrummet betongtakstein er av eldre årgang og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er av eldre årgang og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Pipebeslag og luftehatt er av sink.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Vestlandskledning er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Råte/slitasje i noen kledningsbord.

Kledningen er ikke utlektet (ikke vanlig på byggetid).

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, konstruksjonen er ikke kontrollert.

Det er montert pappkassetter mellom undertaket og isolasjonen i skråtak.

Råte i vinskeie på østveggen, utbedringer bør beregnes.

📍 TG 1 Vinduer

Vinduer i 1. etasje er fra 2016.

Stort stuevindu er fra byggetid, vindusglass er skiftet ut.

Vinduer i underetasjen er fra 2016.

Loftsvindu x 2 er fra 2001 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Takvindu er i bra stand.

📍 TG 1 Dører

Inngangsdør er i god stand, kodelås er montert.

Balkongdør i stue er fra 2009 og er i bra stand.



Kodelås ved inngangsdør i 1. etasje.



Inngangsdør i 1. etasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdør i underetasjen

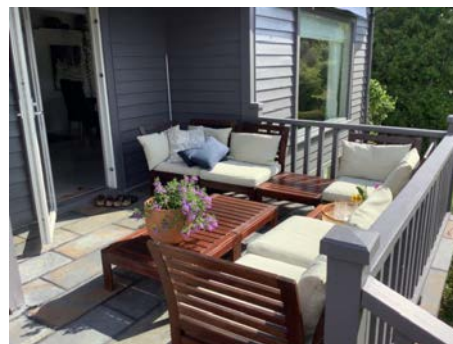
Ytterdør er i bra stand, døra tar i karm og bør justeres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved balkong trenger utbedringer da skiferheller har løsnet.

Trapp ved inngangsdør har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

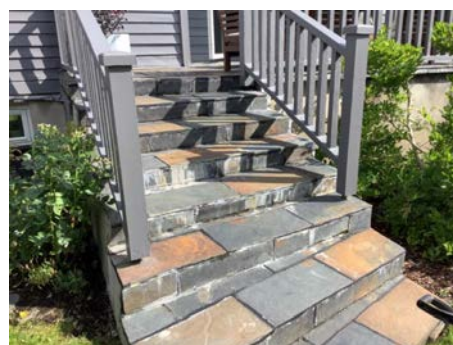
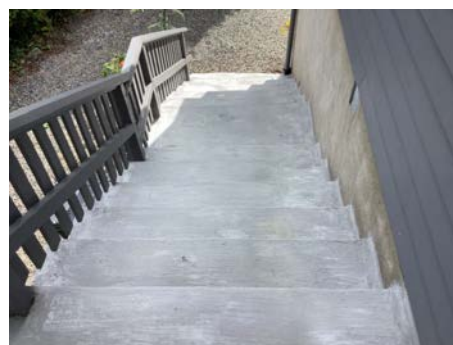
- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre løsnet skiferheller.



TG 2 Inngangsdør ved TV-stue

Inngangsdør har begynnende råte i dørterskelen, bør utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse trenger vedlikehold/oppgradering.

Hulrom under gulvskifer flere steder, utbedringer bør beregnes.

Balkong/trapp ved inngangsdør har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er noe lavere enn krav.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

Underetasje:

Trapperom: Laminatgulv.

Soverom: Laminatgulv.

Vaskerom: Fliser.

Gang: Malte gulvbord.

Kjøkken: Fliser.

Bad: Fliser.

Toalettrom: Fliser.

Peisestue: Malte gulvbord.

Bod: Betonggulv.

Utvendig bod: Pukk/singel.

Garasje: Betonggulv.

1. etasje:

Hall m/trapp: Fliser/malte gulvbord.

Kjøkken: Malte gulvbord.

Stue: Malte gulvbord.

TV-stue: Malte gulvbord.

Soverom x 2: Malte gulvbord.

Bad: Fliser.

Loft:

Stue: Malte gulvbord.

Soverom: Furugulv.

Soverom: Malt furgulv.

Forbehold om feil må tas.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, ved tregulv, avvik i rommet var 40 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 35 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 35 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i peisestue, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i TV-stue, avvik i rommet var 5 mm.

Knirk i gulv noen steder, f.eks på loft.

Knirk/retningsavvik på malte gulvbord f.eks. i gang i underetasjen.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Nord peis er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Åpne peis i peisestue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Peis i 1. etasje.

Tilstandsrapport



Åpen peis i peisestue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i utforet trevegg i soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp fra 1. etasje til loft med rekkverk og håndløper som er iht. krav.

Lav takhøyde ved 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Trapp fra 1. etasje til loft.

TG 3 Trapp til underetasjen

Tett trapp, rekkverk og håndløper anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre innvendige forhold

Småmerker f.eks på servant/toalett blir ikke kommentert i rapporten.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og malte vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er bakfall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under beferingen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasjer ble registrert.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vegg- og vindusventil er montert.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom og trapperom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt takpanel og malte ferdigplater på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvlist i rommet er en dårlig løsning mht. fukt.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tak-, vegg- og vindusventil er montert.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt takpanel og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert lokalfall til gulvsluket, flatt gulv forøvrig i rommet.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tak- og vindusventilasjon.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er ca 20 år gammel og er i bra stand.

Ingen komfyr montert.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hamran kjøkkeninnredning er ca 20 år er i bra stand.

Keramisk platetopp ved komfyr, 1 plate er noe defekt iflg. eier.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Malte takplater og malt panel. Fliser på gulv. Veggventil, luftespalte er ikke etablert i dørkarmen, bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lage luftespalte i dørterskel/dørblad.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes.

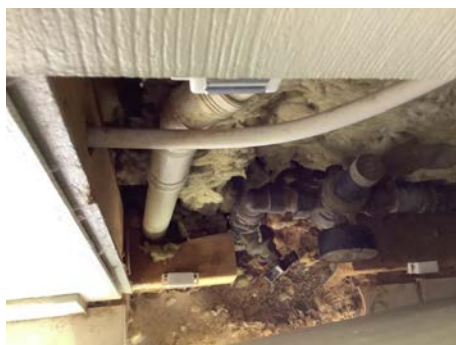
Vannrør i kjeller i vaskerom, kjøkken og dusj/bad er fra 2001.

Vannrør til kjøkken i kjeller og toalettrom er også oppgradert.

Mindre deler av røropplegget f.eks. på dusj/bad er av eldre årgang. Det er også eldre røropplegg fra v.v.-bereder til utvendig vannkran.

Vedlikehold bør beregnes på eldre røropplegg.

Innvendig stoppekran er montert i kjellerbad.



Innvendig stoppekran i vegg ved bad i underetasjen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er stort sett skiftet ut iflg. eier.

Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

TG IU Varmtvannstank

V.v.-bereder står montert skjult i bad, alder/liter er ukjent.

TG IU Varmepumpe

Hisense varmepumpe er montert i 1. etasje, og Panasonic varmepumpe er montert i underetasjen. Vanlig vedlikehold bør beregnes.



Varmepumpe i 1. etasje.



Varmepumpe i underetasjen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

Tilstandsrapport

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.
El-anlegget er av blandet årgang.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Retningsavvik på gulv noen steder tyder på at det har vært sig i boligen.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig eller målbar fuktighet i yttervegger under befaringen.

Platonplate er montert ved grunnmuren og dreneringen ble oppgradert i ca. 2005 iflg. eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

i 2013 ble det lagt ny vann og avløpsrør fra husvegg og frem til kommunalt koblingspunkt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

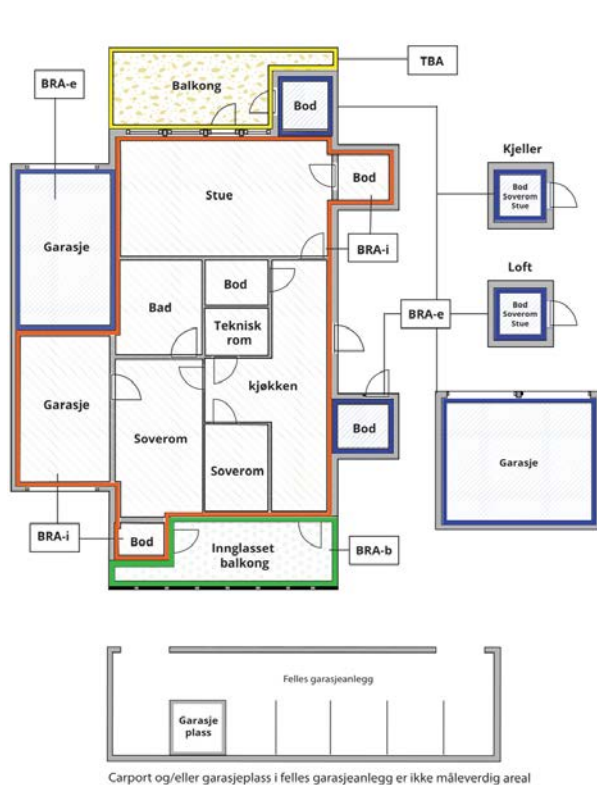
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	26			26	
1. etasje	117			117	17
Underetasje	89	27		116	
SUM	232	27			17
SUM BRA	259				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp , Soverom , Soverom 2		
1. etasje	Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , TV-stue , Soverom , Soverom 2, Bad		
Underetasje	Trapperom , Soverom , Peisestue, Gang , Vaskerom , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Bod 2	Utvendig bod u/trapp, Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Lite dagslysflate i noen rom i underetasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Arild Grundetjern Helge Amble og Linda Amble	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	92	79		0	928.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tømmerstøveien 21

Hjemmelshaver

Amble Helge, Amble Linda Merete

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.08.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT9032>

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

Tømmerstøveien 21, 4639 KRISTIANSAND S

18 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tømmerstøveien 21

Postadresse

Tømmerstøveien 21

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?

2001

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.

Vi kjøpte mitt barndomshjem, min mann og jeg flyttet inn i 2001 og har bodd her i 23 år.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 8059560

Informasjon om selger

Hovedselger

Amble, Linda Merete

Medselger

Amble, Helge

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2001

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele badet i hovedetasjen ble pusset opp med varmekabler i gulv, nye fliser, dusj, vask og toalett. Det ble lagt varmekabler på bad i kjeller med ny dusj, vask og varmtvannsbereider.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murermester Rune Natvig, Fliselegger Børge Birkeland. Elektriker Arvid Dolvåg (Elpunkt As) og Arnfinn Tønnessen fra Rør i sør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt toalett på lite toalett i kjeller

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Septikservice

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Nytt toalett på bad i hovedetasje. Montering av nytt blandedbatteri kjøpt 2019. Dusjkabinett ble montert, kjøpt 26/9- 2020. Rør i sør har kvittering digitalt.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør i Sør og Rune Byklum

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2021

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble montert vask på lite toalett og på dusj/bad i kjeller. Begge vaskene ble kjøpt ca 2019 og vært lagret. Rør i sør har dokumentasjonen digitalt.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør i sør

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2002

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble laget nytt takvindu

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Rune Byklum

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



- 4.2.2 **Årstall**
2016
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alle vinduer utenom stuevindu ble byttet.
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester Dag Preben Skårdal og Erik Kåbuland
- 4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 8.1.2 **Årstall**
2005
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Det ble drenert rundt hele huset. Jens Byremo hadde 60 års erfaring innen byggebransjen.
- 8.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 8.2.2 **Årstall**
2001
- 8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Arvid Dolsvåg i ElPunkt AS la varmekabler på kjøkkengulv i kjeller. Murmester Rune Natvig.
- 8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elpunkt AS og Rune Natvig.



8.2.6 **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**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrotema

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2001

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Enkelte stikkontakter og lampekupper ble installert i alle etasjer.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arvid Dolsvåg i Elpunkt AS

10.2.6 **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

I 2016 ble det byttet utvendige rør, ved sjekk av kvalitet på rør under huset, ble det oppdaget en liten sprekk i gammelt avløpsrør. (brukt av kamera)

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2016

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble trukket en strømppe eller foring på innsiden av det gamle røret for avløpet. Det var bunnledning under huset i kjeller som ble fornyet. Grenrørsforsterkning i gren til bad, og andre rør ble fornyet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Septikservice

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2001

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bademiljø fornyet rør på bad, vaskerom og kjøkken i kjeller. Bad og kjøkken i hovedetasje fikk også nye rør.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2 Årstall

2013

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gammel septiktank ble frakoblet, nye rør ble lagt fra huset frem til kommunal tilkobling.

13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jens Thore Frigstad

13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er er tom og nedgravd.

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2010

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte Hisense varmepumpe i stue i hovedetasje i ca 2010 og Panasonic varmepumpe i kjellerstue ca 2015.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tom Ivar waage Jensen

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det har vært små sprekker i grunnmur og disse er blitt fylt igjen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det ble laget ny peisovn i stuen av murmester Rune Natvig i 2001



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?

Det hadde aldri vært skadedyr i kjeller når vi hadde egen septiktank. Det ble byttet utvendige rør i 2016 og koblet til det kommunale rørsystem.. Etter det kom det en rotte opp fra rør under dusj på bad i kjeller. Anticimex fanget den ene rotten ved felle. Det ble oppdaget en sprekk i gamle rør under huset og alle rør ble skiftet. Vi har ikke hatt skadedyr i etterkant.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Bruksendring av rom i kjeller og loft er godkjent av kommunen 7/8 2024. Det er søkt om ferdigattest 16/8 2024.

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2001

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

På loftet ble det skilt av til to soverom og loftstue.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Jens Byremo

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført radonmåling av mine foreldre på 1990-tallet. Det var ikke utslag på radon, men vet ikke eksakte verdier.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93588553



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Info

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og det som ellers er kjent i kommunen på det tidspunkt opplysningene gis.

Data registrert i matrikkel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er uansett de godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dersom det er tvil ligger kommunens byggesaksarkiv åpent på nett. Ved tvil kontakt byggesaksavdelingen.

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/>



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 18.04.2024

Vei

Gnr:	92	Bnr:	79	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tømmerstøveien 21, 4639 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt

Vei	Offentlig vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>	Ukjent <input type="checkbox"/>
Festetomt		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 18.04.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	92	Bnr:	79	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tømmerstøveien 21, 4639 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: Bolig



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Tømmerstøveien 21

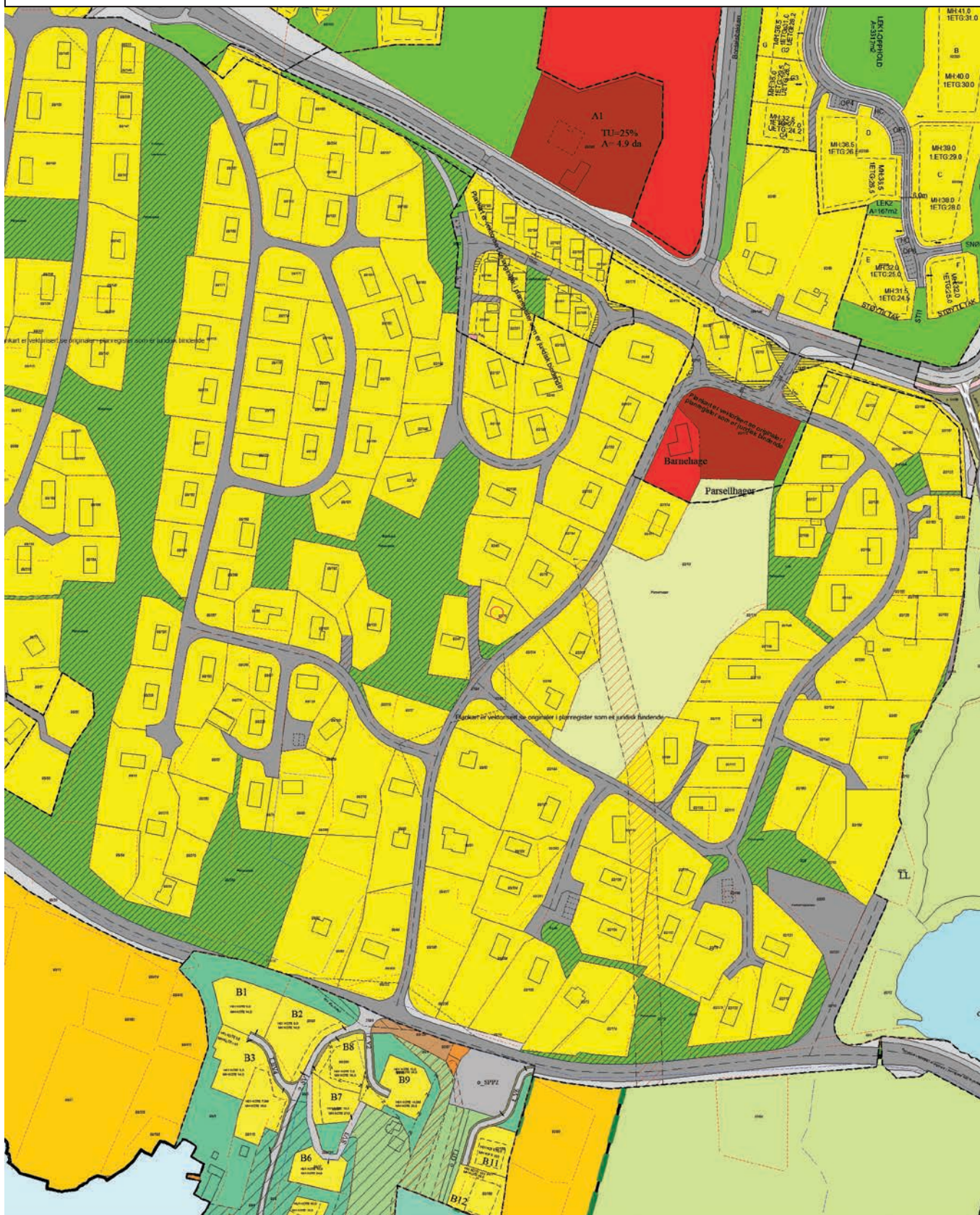
Målestokk: 1:3000

Dato: 18.04.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for området omkring Tømmerstø, Kristiansand kommune.

Stadfestet 09. 03. 1972

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig i 1 etasje. Takvinkelen skal ikke overstige 30°. Hvor forholdene ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate underetasje med beboelsesrom innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

På hver tomt skal avsettes plass for garasje og for oppstilling av minst en bil. Garasjene bør fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse er det innregulert fellesgarasjer.

§ 4.

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

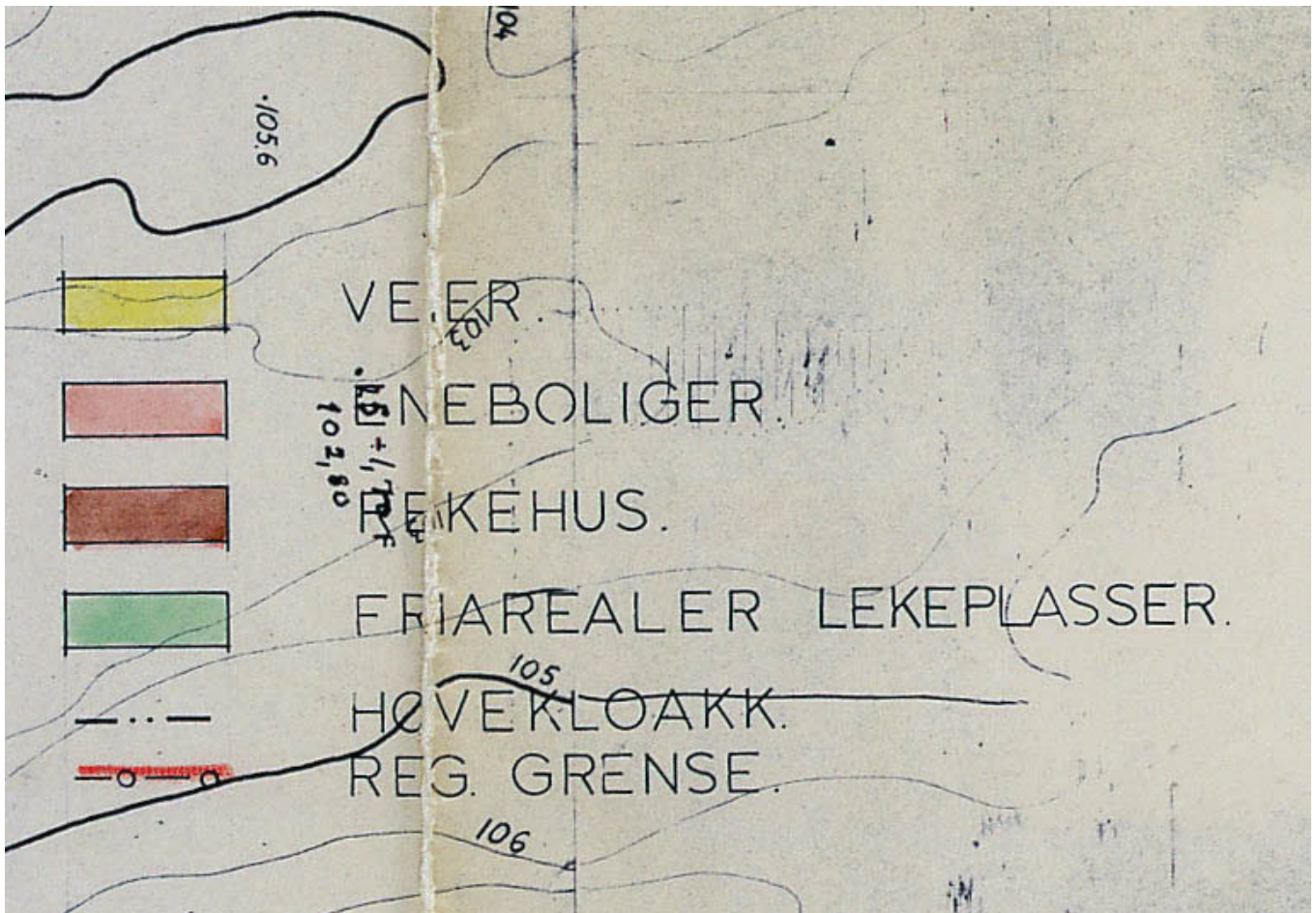
§ 6.

Eksisterende vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares.

§ 7.

Når særlige grunner taler for det, kan byplanrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.





REGULERINGSPLAN

FOR OMRADET OKRING TØMMERSTØ


Mål 1 : 1000

TEGNFORKLARING:

BYGGDOMRÅDER FOR:

-  BOLLIDER
-  FORRETNINGER

TRAFIKKOMRÅDE FOR:

-  OFFENTLIGE VEIER OG
PARKERINGSPLASSER

LANDBRUKSOMRÅDE FOR:

-  GARTNERI

ANDRE BESTEMMELSER:

-  PLANLAGTE BOLLIGBYGG
-  EKSISTERENDE BEBYGGELSE
SOM INNGÅR I PLANEN
-  FELLESPARKASJER
-  FELLESAREAL
-  FELLE AVKORSSEL
-  PLANENS BEGRENSNING
-  FRSIKTLINJE
-  SENTERLINJE FOR REG. VEI
-  HØYSPENTLINJE
-  GANGSTI

1:500
1:1000
1:2000
1:5000
1:10000

BYPLANKONTORET I KRIBANSAND, 20.9.69
REVIDERT 19.3.71
..... 10.3.71
..... 7.3.71
VEDTATT AV BYPLANKRÅDET 13.5.71
VEDTATT AV BYSTYRET
STADFESTET AV DEPARTEMENTET

FRIDRETTEN I BISTAND
VITENSKAPSSKOLEN
02012/12.11.71
AB
SOM

Enhet	Tømmerstaveien 21 (H-1) Enebolig
Bymåning	168290497 - 0
Merknad	
TILSYN:	
Status siste	Utført
Sist besøkt	10.11.2016
Antatt	10.11.2024
Hvppighet	Hvert 8. år
Underskrift eier	Nei
RØYKVARSLER:	
Ant. enkel	
Ant. sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknyttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Ant. slange	
Ant. pulver	
Ant. skum	
Ant. annet	
Rømningsveger	Nei

Tømmerstøveien 21

Gnr. 92 bnr. 79,

Arkivboks

1964 Enebolig m/garasje for Jens Byremo (ferdigattest 1970)

B 452

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Herr Jens Byremo

anmeldte bygningsarbeide på Gnr. 92 bnr. 5 -

enebolig m/garasje -

er utført i henhold til lov og forskrifter., når peisestuen i
kjeller er ferdig innredet, og verandaen har
fått rekkverk.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand S, den 8. juli 19 70.

M. M. M.
bygningssjef

S. Pedersen
S. Pedersen

Godkjent 24/11 1964

J.nr. 153/64

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til
Bygningsrådet Randselva

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. Gnr. Bnr.

Bordalen gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tillbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet²⁾ Kr. 125 000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m ²
Eldre bebyggelse areal	m ²
Areal av nybygg	<u>126</u> - m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	<u>126</u> - m ²

1) Stryk under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Planer, snitt og fasader i mål 1/100.*
- § 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering. (Se dept. forskrifter kap. 2-4.) *Fjell*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *Kutt rundt gr. mur. Kloakk via septiktank til privat kloakkledning som går til sjøen. Vann fra egen brønn. El. pumpe*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: *Nocnlunde samme takvinkel, møne høyde og samme møne retning*
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: *Ingen*
- § 132, passus 3. Naboforhold: *Naboene er varslet muntlig*
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: *Ingen*
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: *12,5 m fra G av Tommerstøveien*
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: *Ingen*
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: *Innøtrekning 1 m x 3 m for Veranda i stue.*
- § 66, passus 3. Sokkelframspring: *Ingen*
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: *Ingen*
(Se dept. forskrifter kap 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: *Utvendig trapp til inngang med rapo.*

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims: *Ingen*

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *4m fra nabogrense og 12m fra nabo bebyggelse.*

Byggematerialets art og veggens konstruksjon: *4^o lett bindingeverk*

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)

*Utv. liggende kledning 1 lag forb. papp
1mm. Diffusert papp 15^{mm} sponplater (3/4 panel)
10cm mineralullmatter mellom stenderne
Grunnmur 25cm parallellblokker*

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1.

22 § 4 og 30 § 3.) *1 lag papp på murkrope*

10cm mineralullmatter i vegger, himling og gulv.

§ 87.

Taktekning: *7/8" bord 1 lag Dpapp dobb. lekting og røde*
(Se dept. forskrifter kap. 22.) *Krumme sementtakstein.*

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: *Kjellerbrapp B = 85 cm*
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.) *O = 19 cm*

loftsbrapp B = 85 cm

O = 20 cm
F = 22 cm

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

*1 røkepipe 9x9" luftpipe 4 1/2 x 9" Kamin i stue peis i kjeller
Kjøkken ventileres til luftpipe. Vaskerom, bad og W.C.
Ventileres i kanaler over tak.*

§§ 104, 105, 106
og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: *2,85-2,20 m i kjeller 2,45 m i etg.*
Alle rom har lovlig gulv og lysflate

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel: *1 Kjeller*

§ 109.

Klosetter: *1 stk.*

§ 148.

Innhengning: *TRK foreløpig*

Ytterligere opplysninger: *Garasjen i Kjeller får brannberdig
kledning (15^{mm} mattsbestolux) i himling*

Gjeldende servitutter:

, den 3/12-64.

Høgeland den *11. nov.* 19 *64*

Sak nr. 153/64.

Tobias Byremo anmelder. *Jens Byremo* byggherre
ft. U.S.A.

Herr Jens Byremo,
c/o Tobias Byremo,

Høgeland
Adresse: *Høgeland*

Adresse:

Eivind Gundersen
ansvarshavende.
Oppgissene

Adresse:

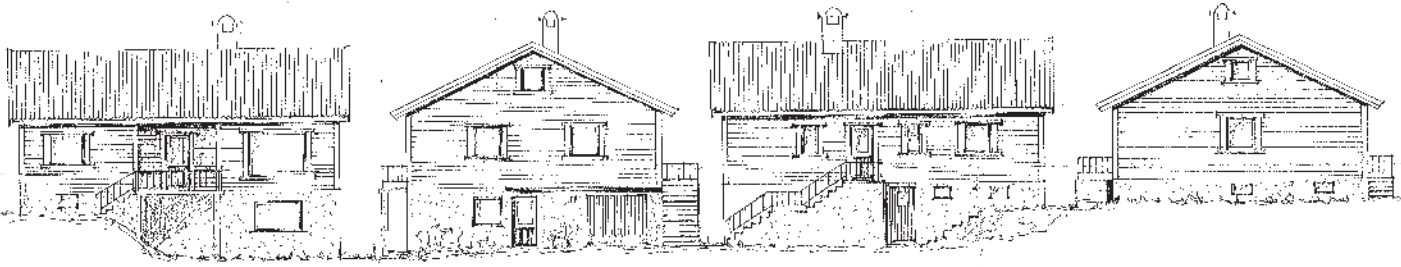
Deres innsendte byggeanmeldelse datert 11/11-64, for oppføring av våningshus på Deres parsell, foreløpig ikke utskilt fra G.nr. 92, B.nr. 5, ble i bygningrådet behandlet den 24/11-64 som sak nr. 153.

VEDTAK : Tegninger og byggeanmeldelse godkjennes.

1. Det forutsettes at tilstrekkelig og godt drikkevann kan skaffes til veie.
2. Videre at kloakken tilkoples hovedkloakken i området.

Randesund Bygningsråd
Sekretæren

E. Timenes.



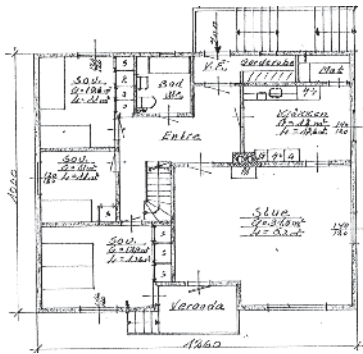
syd

Øst

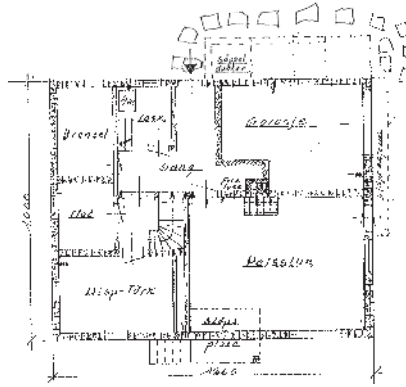
Nord

Vest

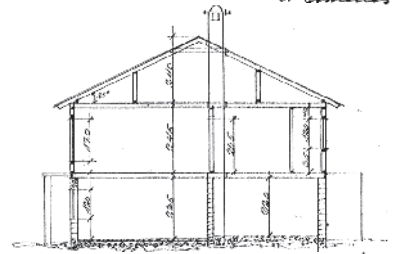
Godkjent 24/11 1964
153/64
Rondesund Byggningsråd
E. Enevold



Løst plan



Kjellerplan



snitt

AV	Enevoldig	Skisse	1/100	1/100
	Jens Enevold	teg.		
	Ans. 28. Ans. 6. Borden	for.		
	Rondesund	sk.		
	Planer, snitt og fasader	Bygning for.		
	E. Enevold	Bygget for.		



Kristiansand
kommune

Helge Amble
Tømmerstøveien 21
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/01522-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.08.2024

Tømmerstøveien 21, vedtak bruksendring - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 92 / 79 / 0 / 0
Tiltakshaver: Helge Amble

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 16.08.2024.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart. Samme som ved tillatelse.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

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

Ferdigattesten gjelder for bruksendring av underetasjen og loftet slik det er beskrevet i tillatelse av 13.08.2024.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Kontaktinformasjon

Saksbehandler kan kontaktes på e-post

Marit.Elise.Stenstad@kristiansand.kommune.no ved eventuelle spørsmål.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
99365033

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Marit Elise Stenstad
Rådgiver/jurist

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Amble 13.05.2024

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, som at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse innteks- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Gårdsnummer:

92

Bruksnummer:

79

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.04.2024 kl. 13:30

Produsert av: Anita Raustøl

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FJELLHEIM II
Etableringsdato: 23.11.1964
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
Beregna areal for 92 / 79: 928,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120665	AMBLE HELGE		Tømmerstøveien 21 4639 KRISTIANSAND S	1 / 2
Hjemmelshaver		021071	AMBLE LINDA MERETE		Tømmerstøveien 21 4639 KRISTIANSAND S	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6442919	446641		928,5 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til: 4204 - 92/79
Omnummerert fra: 1001 - 92/79

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Skylddeling 23.11.1964

Skylddeling

Rolle Matrikkelenhet Arealendring
Avgiver 1001 - 92/5 -929
Mottaker 1001 - 92/79 929

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tømmerstøveien	Kildekode 18984	Koord.syst. Nord 21	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei 1906 Tømmerstø 14 Ytre Randesund 05010301 Randesund 4639 KRISTIANSAND S 4009 Korsvik
		EUREF89 UTM Sone 32 6442922	Øst 446640		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 168 290 497

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6442922 Øst: 446640

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer

Bruksareal bolig: 247 Ant. etasjer: 3 Rammetillatelse:

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse:

Bruksareal totalt: 247 vannverk Tatt i bruk: 01.01.1968

Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Midlertidig brukstillatelse:

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Ferdigattest:

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 15

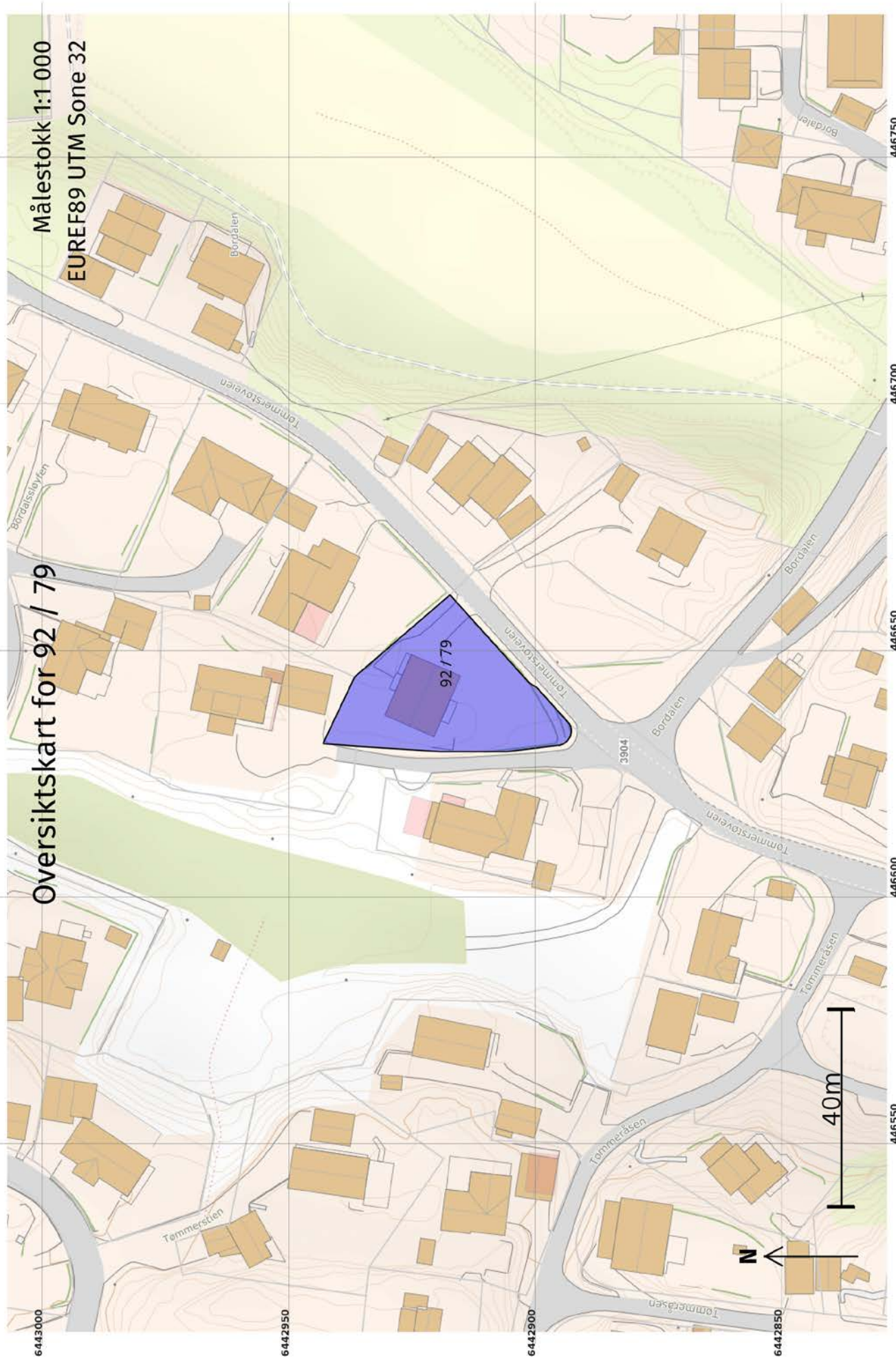
Alternativt areal 2: 0

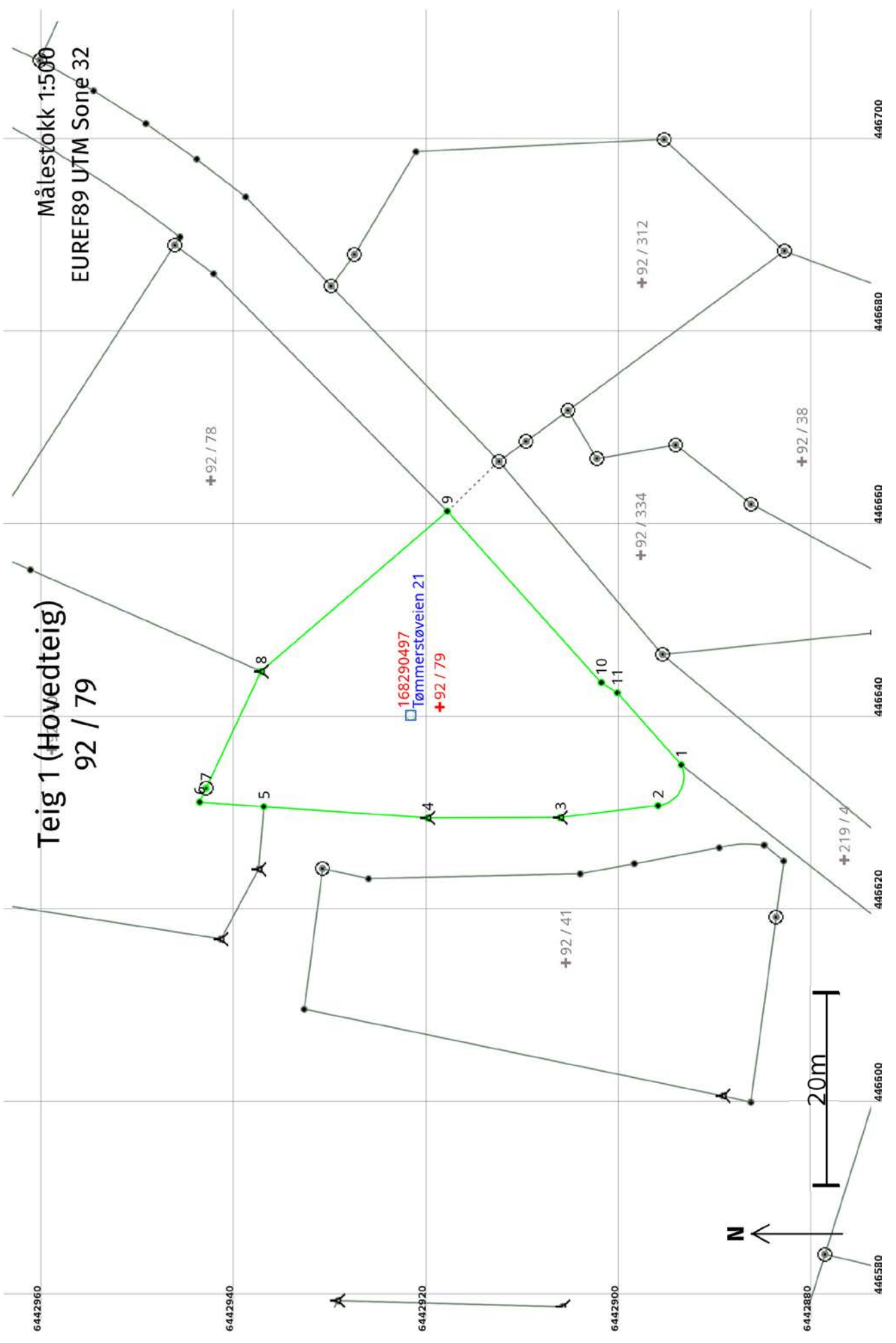
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	31	0	31	0	0	0	0	0
H01	1	111	0	111	0	0	0	0	0
U01	0	105	0	105	0	0	0	15	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
18984 Tømmerstøveien 21	H0101	Bolig	247	0	Kjøkken	0	0	92/79





Areal og koordinater

Areal: 928,5

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6442919

Øst: 446641

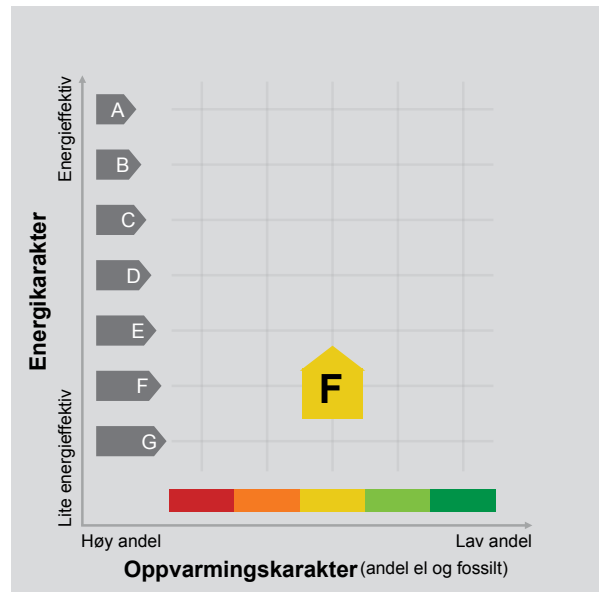
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6442893,92	446634,88		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	3,00
2	6442896,34	446630,64	5,70	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
3	6442906,47	446629,41	10,20	Jordfast stein Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
4	6442920,24	446629,38	13,77	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
5	6442937,24	446630,54	17,04	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
6	6442943,92	446631,00	6,70	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
7	6442943,24	446632,45	1,60	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
8	6442937,53	446644,58	13,41	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
9	6442918,20	446661,19	25,49	Jord Annet grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
10	6442902,21	446643,41	23,91	Jord Annet grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
11	6442900,55	446642,35	1,97	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			9,99				

ENERGIATTEST

Adresse	Tømmerstøveien 21
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168290497
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14682
Dato	25.08.2024



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**
- **Fyr riktig med ved**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	259
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND
V/ALEXANDER OLSEN
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 11240185
Vår referanse: 3453716/23769476
Bestilling: C3 2024-04-19 (8) 47

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2645	93	2.4.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	92	79	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

2. april 1969 - B-94-352 -

Avskrift av dagbok nr. 2645/69
Utlevert til
Kristiansand byråd

Erklæring

Tømmestå Randsvind,

Er nr 92 Br. nr. 79 - Berdalen

Undertegnede som eier av matr.nr. Er nr 92 Br. nr. 79 - Berdalen erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbelders utførelse.

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

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

K. Sand. S

den

14/3

1969

Jens Brønne

Eiers egenhendige underskrift



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND
V/ALEXANDER OLSEN
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 11240185
Vår referanse: 3453717/23769481
Bestilling: C3 2024-04-19 (8) 48

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 850	Embete: 93	Registrert: 31.1.1969	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
------------------------	----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 4204 KRISTIANSAND	Gnr. 92	Bnr. 41	Fnr. 0	Snr. 3
----------------------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

31 januar 1969 - 8-93-88

Avskrift av dagbok nr. 850 1969
Vedr. til
Kristiansand byrett

Erklæring

Undertegnede eier av gnr. 92 bnr. 79 erklærer herved at eieren av gnr. 92 bnr. 78 har rett til å legge og vedlikeholde kloakkledning fra sin eiendom over gnr. 92 bnr. 79's grunn.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning erstattes etter skjønn.

Videre erklærer eierne av gnr. 92 bnr. 41, gnr. 92 bnr. 79 og gnr. 92 bnr. 78 overfor hverandre at omkostninger ved anlegg, vedlikehold og reparasjoner av den felles kloakkledning påhviler samtlige eiendommer i felleskap.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende de 3 nevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Kristiansand, den

Eier av gnr. 92 bnr. 41 Tømmerstø	<i>Theodor Lundersen</i>
Eier av gnr. 92 bnr. 78 Tømmerstø	<i>Ernst Christoff</i>
Eier av gnr. 92 bnr. 79 Tømmerstø	<i>Jens Brynne</i>



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND
V/ALEXANDER OLSEN
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 11240185
Vår referanse: 3453715/23769471
Bestilling: C3 2024-04-19 (8) 46

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14388	93	15.12.1980	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	92	78	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://sceiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT
15.12.80 C14358
KRISTIANSAND BYRETT

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 92 bnr. 78, og gnr. 92 bnr. 79, Holte, Randesund, erklærer herved at eiendommene for ettertiden får stedvis felles vannledning.

Eierne er solidarisk ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av den del av røranlegget som blir felles for eiendommene.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommene og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand ingeniørvesen som skal oppbevare erklæringen.

Eier av gnr. 92 bnr. 78, Holte,



Sigurd Olimstad

personnr.

Eier av gnr. 92 bnr. 79, Holte,



Jens Bygemo

personnr.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND
V/ALEXANDER OLSEN
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 11240185
Vår referanse: 3453714/23769466
Bestilling: C3 2024-04-19 (8) 44

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7184	93	23.11.1964	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	92	5	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

23. nov. 1964. A 56-238
Fylkeslandbru. st. Samfylke.
Pri.koll side
J. nr.
L. nr. 502.

..... **Randesund** kommune

Avskrift av dagbok nr. 7184 1964
Vedlegg til
Kristiansand byrett

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av **Bordalen** (eiend. navn), gr. nr. **92** br. nr. **5**.

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningssjefen)

Parsellen er også betegnet "**Fjellheim**" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

Ar 19 **64** den **6/7** ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Parsell av gårdenr. 92, Bruksnr. 5 i Randesund.

Forretningen er forlangt av **Kristian Wikstøl.**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Oppmålingsjefen i Randesund.**I nærvær av kartvitne **Sigv. Rosenvold.**

Ved forretningen møtte: ¹⁾

- , Kristian Wikstøl 92/5 som selger.
 - , For kjøpern Jens Byremo møtte også Kristian Wikstøl.
- Flere var ikke å varsle.

Grensebeskrivelse:

Grensene måler i meter:

Grensen går mot SV.langs Tømmerstø veien med 23.92m.pk.
A-B.Videre mot V. langs 92/5 med 14.63m.pk.B-C.Videre
mot N. langs 92/5 med 13.78m.pk.C-D.Videre i litt mer
Østlig retning langs 92/5 med 21.56m.pk.D-E.Videre mot
Ø langs 92/5 med 14.37m.pk.E-F.Og endelig mot SØ.langs
ikke utskilt parsell med 25.50m.pk.F-A.

Areal: 810.2m²

I alle hjørnep. er nedrammet jernbolter.

Forretningen sluttet.



Signature: Sigv. Rosenfeld
Sigv. Rosenfeld.

Kartvitne.

Handwritten initials: RB

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som her påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilsatt eventuelle generelle tilføyelser.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **Byggetomt for våningshus.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **0.01 skyldmark.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet " Fjellheim " ^{III.}

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Sigv. Rosenfeldt
Sigv. Rosenfeldt. * *E. Simenes* * Gunnar Wethøe.
Påtegninger: ³⁾
E. Simenes

Nytt kv. nr. 79.

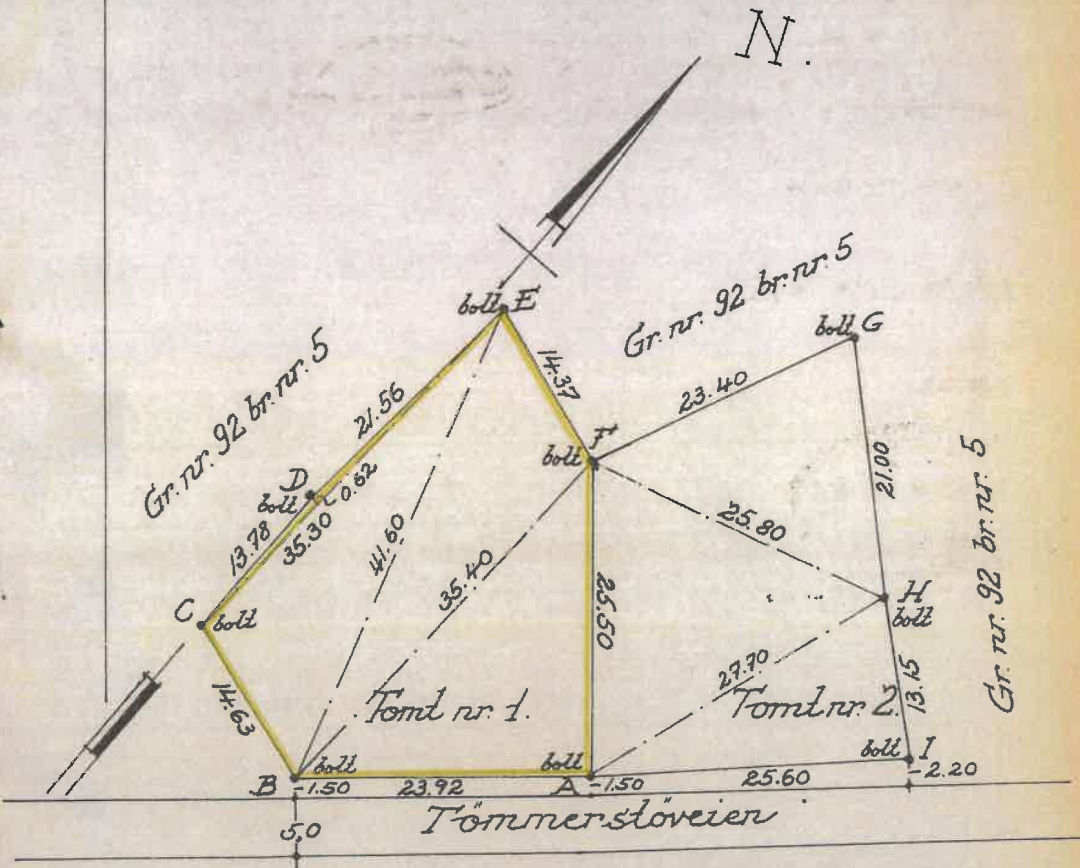
ref.

¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsar og ajourføringer.

Tomt nr. 1, 2
 Tømmerstøveien
 Målestokk
 1:500.



Tomt nr. 1. Areal = 810,2 m²

— " 2. — 698,7 "



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”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

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:

Tømmerstøveien 21, 4639 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ALEXANDER OLSEN | Eiendomsmegler | **473 80 260**

alexander.olsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02