

Tornestien 2

Voiebyen/Ytre Vågsbygd



Prisantydning: **kr 4 850 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Pen oppusset og praktisk enebolig som er modernisert og påbygget | 2 garasjer | Nyere tak, bad, overflater | Solrikt

OMRÅDE

Voiebyen/Ytre Vågsbygd

ADRESSE

Tornestien 2, 4623

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 4 850 000,-

Omkostninger: **kr 138 840,-**

Totalpris: **kr 4 988 840,-**

Formuesverdi: **kr 1 274 077,-**



Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

41 73 73 73

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Sørmegleren AS,

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 193 m²

BRA-e: 65 m²

BRA Total: 258 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 802.1 m²

Tornestien 2

Velkommen til Tornestien 2 presentert av Kristoffer Munksgaard v/Sørmeegleren.

Eiendommen ligger i et trygt og veletablert boligområde med sentral beliggenhet i Voiebyen. Kort avstand til alt du trenger i hverdagen.

Stor innholdsrik og påbygget enebolig som går over 2 etasjer og inneholder:

1. etasje: Gang, stor stue/kjøkken, stue, bad og bod.

U-etasje: Entré, gang, 2 sov, sov brukt som stue, bad og vaskerom.

U-etasje leilighet(ikke godkjent): Entré, stue, kjellerrom innredet som bad og kjøkken, bod innredet som soverom.

Verdt å merke seg:

- Nyere bad, tak, overflater og kjøkken

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 66 i Kristiansand kommune.

Innhold

Boligen fremstår pen og modernisert med fine oppussede overflater som er malt i tidsriktige farger, pene gulv og god planløsning. Det er blant annet nyere tak og bad. Badet har integrerte høyttalere som styres via Bluetooth.

Stor og innholdsrik enebolig som går over 2 etasjer og inneholder:

1. etasje: Gang, stor stue/kjøkken, stue, bad og bod.

U-etasje: Entré, gang, 2 soverom, soverom brukt som stue, bad og vaskerom.

U-etasje leilighet(ikke godkjent): Entré, stue, kjellerrom innredet som bad og kjøkken, bod innredet som soverom.

Det er i tillegg en stor dobbelt garasje med fliselagt gulv. Denne er delt opp i stor garasjedel og en pen bod som i dag er brukt som kontor og oppbevaring. Det er i tillegg en enkelgarasje for biloppstilling og oppbevaring.

Boligen er endret i fra opprinnelige godkjente tegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen kun er godkjent som en boenhet og ikke har lovlig innredet leilighet.

Standard

Pen enebolig som har blitt modernisert med tiden og hatt flere oppgraderinger som overflater, bad og kjøkken og nyere tak.

Se tilstandsrapport for detaljert beskrivelse.

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA - e: 65 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 258 m²

TBA: 54 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 115 m²

1. etasje

BRA-i: 78 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

Garasje fra 2022

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m²

Byggemåte og tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Proff Takst AS v/Fredrik Flaen den 21.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Eiendommen ble oppført i 1964. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2 og tg 3, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer. Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat. Lykke til på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - avvik

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Underetasje > Bad utleid del > Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk og tilfredsstiller derfor ikke krav til rom med vannførende installasjoner.

Utvendig > Taktekking - avvik

Taktekkingen mangler snøfangere etter dagens krav

Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Oppsprekninger i noen kledningsbord

Utvendig > Utvendige trapper

Større åpninger enn dagens gjeldende krav.

Rustdannelse på rekkverk.

Trapper mangler rekkverk der høyde til terreng er over 0,5 meter (dagens krav).

Innvendig > Krypkjeller

Lokal fuktighet i krypkjeller.

Dør til krypkjeller er i dårlig stand

Innvendig > Innvendige trapper

Større åpninger enn dagens gjeldende krav.

Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet etter dagens krav

Våtrom > Underetasje > Bad utleid del > Sanitærutstyr og innredning - avvik

Det mangler drenering fra innebygget sisterner

Våtrom > Underetasje > Bad utleid del > Ventilasjon

Støy ved oppstart.

Det er ikke tilluft til rommet

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Målinger viser at det er motfall på 8 mm mot badekaret

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvika

Det mangler drenering fra innebygget sisterner

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Det er ikke tilluft til rommet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Plater er ikke godkjent for bruk i våtrom.

Ikke fagmessig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

- Belegget er utett ved sluket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - avvik

Innredningen har lokale skader

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleid del > Overflater og innredning - avvik

Lokale skader på benkeplater og sokkellister

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleid del > Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og

innredning - avvik

Lokale skader på benkeplater og sokkellister

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Utette rør i rør i rør og manglende innfestning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2019- Dusi, do, rørarbeid utført av Vågsbygd VVS. Nye fliser og membran er utført av eier med veiledning av faglært.

4.1 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Nytt tak 2018 - Hoslemo Bygg

4.2 - 2022 - Nytt rekkverk på terrasse. Ny port med vegger ut mot vei. Sigve Raustøl Byggservice

4.3 Ny dobbel garasje med loft i 2022. Igland Garasjen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Diverse

Det er ikke utført feiing i 2024 ihht. plan for kommunen. Årsak til ikke utført - eier ringer tilbake.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et trygt og veletablert boligområde med sentral beliggenhet i Voiebyen/Ytre Vågsbygd. Her har du korte avstander til Voiebyen Skole, Sjøstrand barneskole og Møvig ungdomsskole. Trygg skolevei på sykkelvei/gangsti til skolene. Det finnes også flere barnehager i nærområdet. Nabolaget er stille og rolig med lite trafikk, samtidig som avstandene er korte til alle Vågsbygds fasiliteter. Vågsbygd sentrum er bare en 5 minutters biltur unna, og skulle man ønske å ta buss finnes det busstopp med hyppige avganger i kort gangavstand. Vågsbygd er en fantastisk bydel når det kommer til friluftsliv og her finner man flere populære badeplasser i både saltvann og ferskvann, samt et stort utvalg av turløyper og stier i Vågsbygdskogen.

Tomt

802.1 m², eiet
Tomten er opparbeidet med stor grussatt gårdsplass/biloppstillingsplass, gruset tomt rundt huset. Stor terrasse og plattinger.
Romslig tomt som kan opparbeides eller beplantes.

Adkomst

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på tomten og i garasje. Det er en stor nyere dobbel garasje med loft bygget i 2022. Her er det fliselagt og eget rom i bakkant. Enkelgarasje fra 2001.

ENERGI

Oppvarming

Peisovn i stue
Varmepumpe
Varmekabler på bad og i soverom brukt som stue.
For øvrig elektrisk.

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

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 274 077 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 096 307 pr 2023

Info kommunale avgifter

Kommunale utgifter for 2024 utgjorde kr. 12 852,-
Renovasjon kommer i tillegg og utgjorde for 2024 kr 3 091,-

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 5 213 for 2024 og er inkludert i kommunale utgifter.

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 OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15/5-1964 . Ferdigattesten gjelder enebolig. 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 på tilbygg datert 27.02.2025
Det foreligger ferdigattest på dobbelgarasje datert 02.03.2025

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning.
Boligen er endret i fra opprinnelige godkjente tegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen er godkjent som enebolig og ikke to boenheter slik den fremstår i dag. Døren mellom leilighet og hoveddel er blendet slik at det er 2 separate boenheter.

Deler av vaskerommet i hoveddel er markert som bod. Kjøkken og bad i leilighet er markert som kjeller, soverommet i hybel er markert som bod og entre er markert som bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold. Skal man kunne leie ut som hybel må disse omsøkes og bruksendres i kommunen og dør mellom hoveddel og hybel må settes inn.
I u-etasje er et tekjøkken innlemmet i soverom. Samt at badet er utvidet noe inn i soverom. I 1. etasje er kjøkken flyttet inn i soverom og det er åpnet opp, samt at badet er utvidet inn i soverom og det er etablert bod.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.
Endring i fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Voiebyen I, Ikrafttredelsesdato 19.06.1963. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen,

som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/8/66:

29.11.1963 - Dokumentnr: 6405 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Med flere bestemmelser

05.03.1964 - Dokumentnr: 1437 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

06.09.1963 - Dokumentnr: 4473 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:8 Bnr:27

14.10.2014 - Dokumentnr: 879919 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:8 Bnr:362

01.01.2020 - Dokumentnr: 1910501 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:8 Bnr:66

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som en egen utleiedel, endringen er ikke søkt omsøkt hos Kristiansand kommune. Rommene i utleiedelen er godkjent som kjeller og bod og er ikke godkjent til varig opphold. Stuen er godkjent som soverom og godkjent for varig opphold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve

omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette. Det er generelt lov å leie ut deler av egen bolig som hybel så fremt rommene opprinnelig er godkjent for varig opphold og det er dør mellom hoveddel og hybel

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 4 850 000

Totalpris

Kr 4 988 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

122 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
138 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 972 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 988 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

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

forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse

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.

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.

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.

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 avvike 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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 18.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 91 745,00,- 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

Lars Erik Fasseland

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler
kristoffer.munksgaard@sormegleren.no
Tlf: 417 37 373

Ansvarlig megler

Kristoffer Munksgaard
Eiendomsmegler
kristoffer.munksgaard@sormegleren.no
Tlf: 417 37 373

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27
4640 Søgne
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

14250025

Salgsoppgavedato

03.03.2025





Det er et stort og romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass



Stor stue med god plass til sofa og TV. Oppvarming med peisovn og varmepumpe



Det er integrert høyttaler i taket som kan styres via bluetooth



Fliselagt garasje. Elektrisk portåpner



Velkommen til Tornestien 2 - En stor flott enebolig som er svært innholdsrik. Denne må ses



Stor stue med god plass til sofa og TV. Oppvarming med peisovn og varmepumpe



Det er et stort og romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass



Hele huset har oppusset og malte flater i moderne og tidsriktige farger



Entré



Soverom



Soverom nummer 2. I dag brukt som barnerom



Soverom nummer 3. Her er det varmekabler i gulv. I dag brukt som stue



Stort baderom med dusj, badekar og vegghengt toalett



Bod innredet som soverom. Ikke godkjent





Fasade - Inngangsparti, garasje og stor gårdsplass



Det er en stor terrasse som er lun og solrik. Her kan man nyte gode fine dager sammen med venner og familie

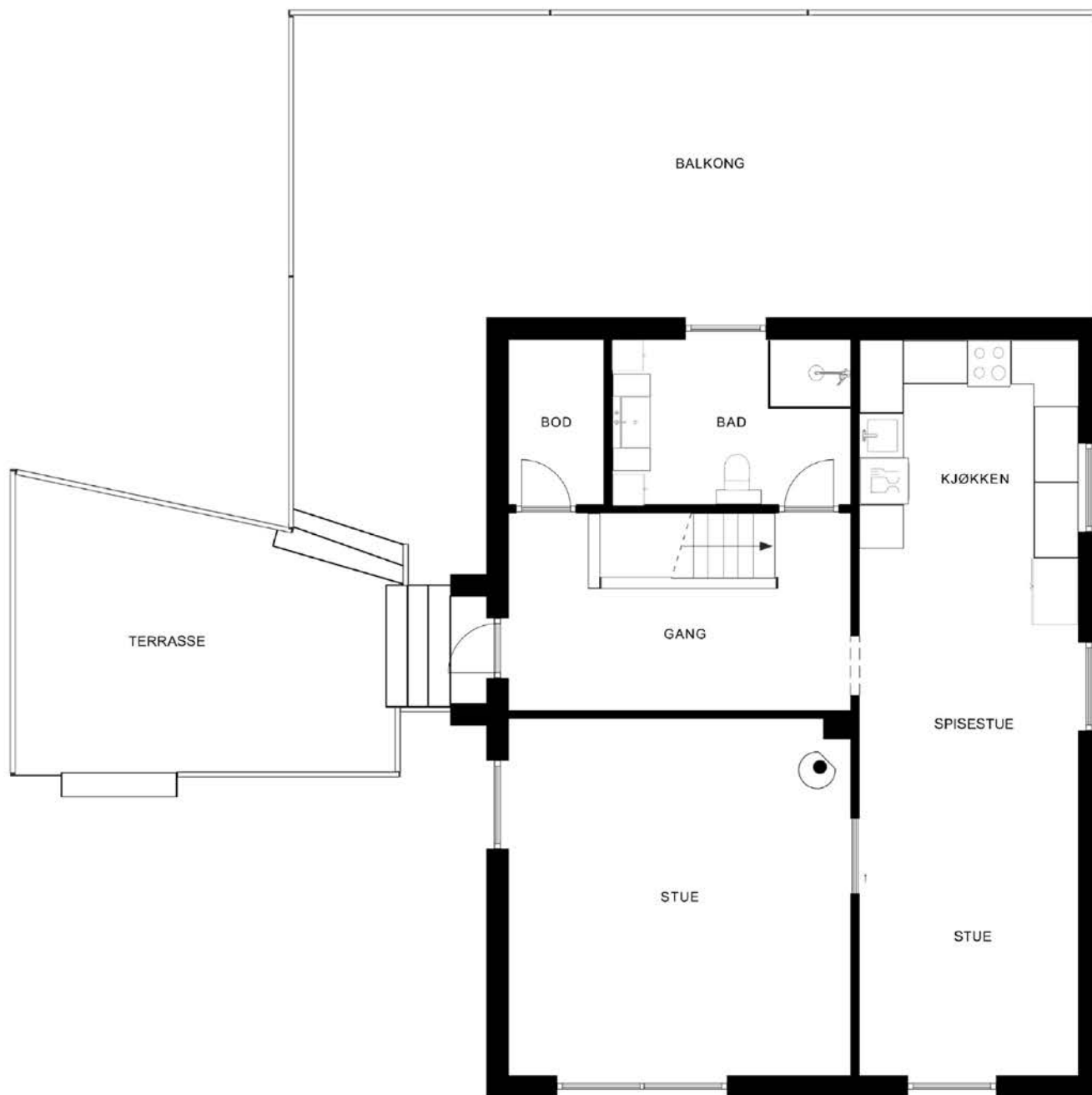


Det er en stor dobbel garasje med loft. Garasjen er flislagt og egen flislagt bod bak i garasjen



Ute





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

EFXIT



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

EFXIT

Nabolagsprofil

Tornestien 2 - Nabolaget Voiebyen nordøst - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Pramveien Linje M2, N2, A26	3 min 0.2 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	9 min 0.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 6.5 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min 6.8 km
Kristiansand Kjevik	25 min

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 43 elever, 5 klasser	9 min 0.7 km
Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser	22 min 1.6 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	6 min 3 km
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 3.4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

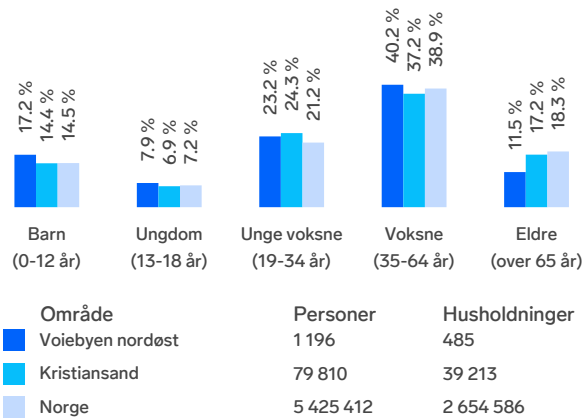
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.7 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.8 km
Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	11 min 0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

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

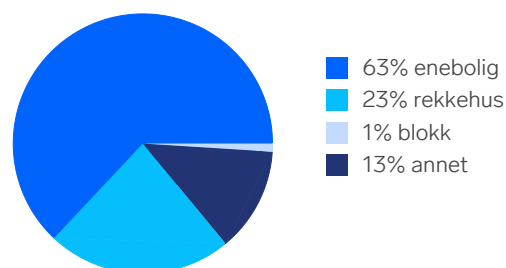
 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

Sport

-  Mellomveien balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Korvettveien balløkke østre 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 26 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 6 min 

Boligmasse



«Mange hyggelige naboer og generelt rolig og trygt område med ekstremt god infrastruktur.»

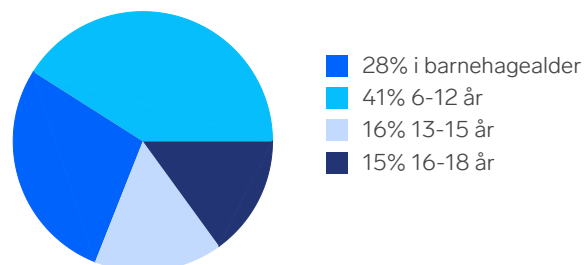
Sitat fra en lokalkjent



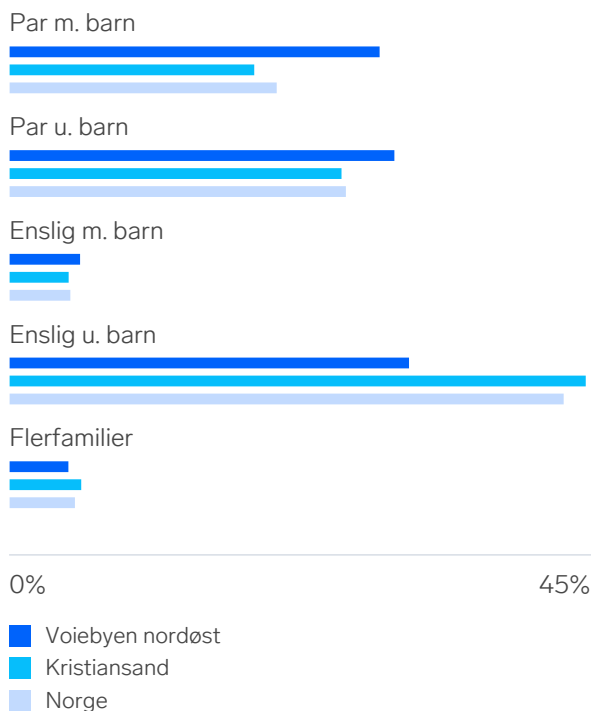
Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd 6 min 
-  Boots apotek Vågsbygd 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

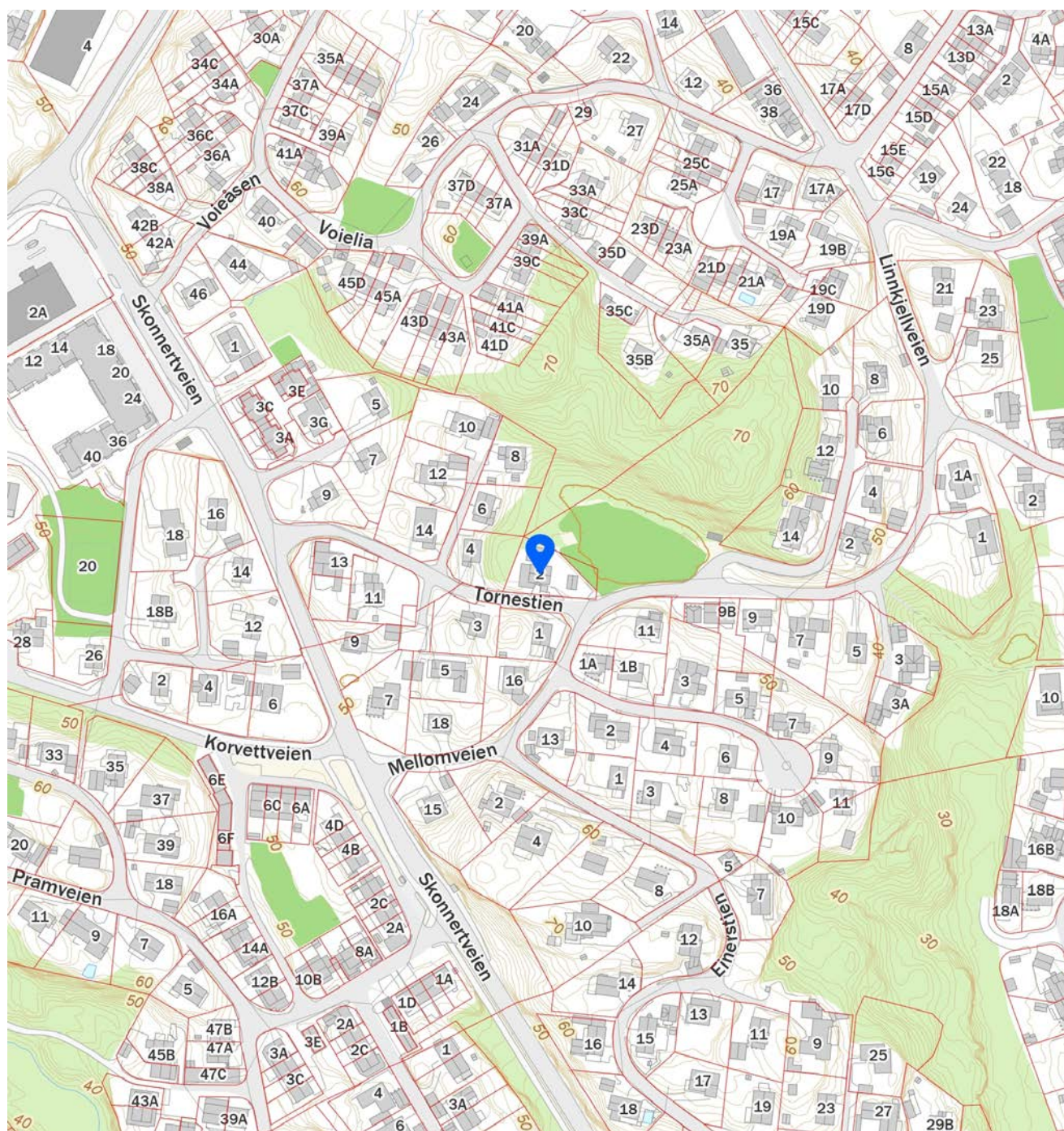
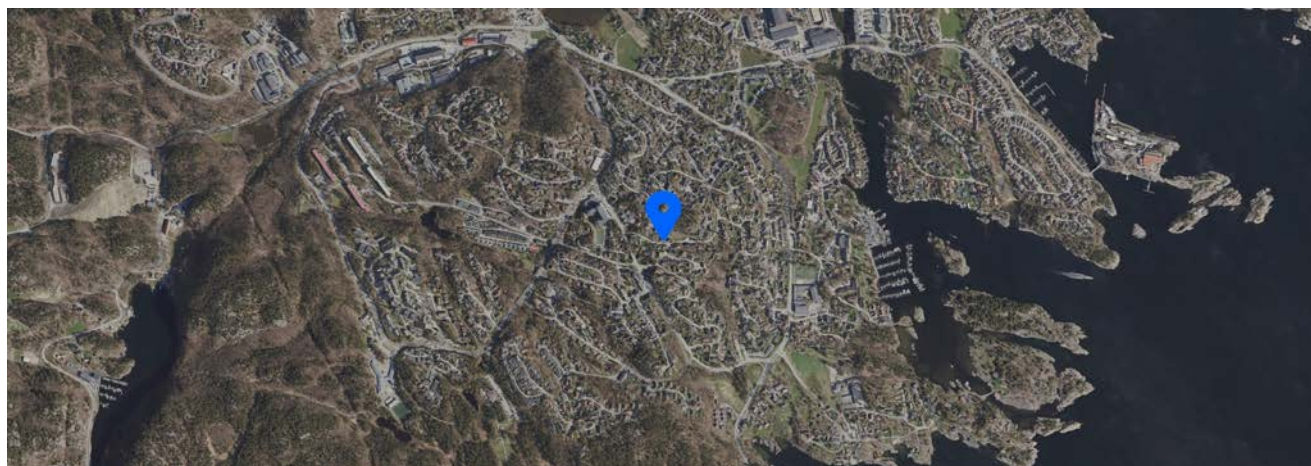


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

📍 Tornestien 2, 4623 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 8, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 21.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 20028-1841

Referansenummer: RH1101

Autorisert foretak: Proff Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

- 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 1964. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2 og tg 3, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein fra 2017. Øvrige bygningsdeler er i tre. Bygningsdelen er vurdert fra bakkeplan.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er fra 2017.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med kledningsbord av ukjent alder.

Bygningen er bygget med en saltakkonstruksjon som har ett kaldtloft.

Malte trevinduer fra 1996, 2012 og 2023.

Malt inngangsdør fra 2023. Ytterdører i tre fra 2007-2008.

Terrasse med bruksareal på 54 m². Rakkverk med høyde på 92 cm. Tettesjikt av papp over underliggende boligrom. Ukjent alder på tettesjikt.

Betongtrapp til inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat. Vegger med plater og malte overflater. Himlinger med plater og malte overflater.

Etaseskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i kjelleretasjen.

Radonvifte er montert i krypkjeller.

Vedovn er plassert i stuen. Ukjent tidspunkt for siste utførte tilsyn. Ingen opplysninger om avvik.

Det er en krypkjeller under boligen som har adkomst fra luke i grunnmur mot nord. Krypkjelleren er vurdert fra innvendige overflater. Radonvifte er montert.

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

Malte formpressede dører med karmen i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Badet er fra ca 2009. Fliser på vegger og malt himling. Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel. Sluket er plassert i dusjsonen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Bad utleid del

Badet er fra ca. 2012. Vegger med fliser på nedre del, ellers malte plater. Himling med malt overflate. Gulv med fliser. Rommet har ikke sluk. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil. Avtrekksvifte.

Vaskerom

Vaskerom med ukjent alder. Vegger med panelplater. Gulv med belegget og oppvarming med varmekabel. Sluket er plassert ved varmtvannstank. Installasjoner med opplegg for innredning, utslagsvask, vaskemaskin, vannskap og varmtvannstank. Rommet ventileres via balansert system og tilluft via dørblad.

Bad

Badet er fra 2019. Vegger har fliser. Himlingen med malt panel. Gulv med fliser og oppvarming med varmekabler. Sluket er plassert i dusjsonen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, boblekar, dusjhjørne med svingbar dør, servant, innredning og speil. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje

Ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Gulv med belegget. Vegger med plater og malte overflater. Himling med malt overflate. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

Kjøkken 1. etasje

Hth kjøkkeninnredning fra ca. 2009. Innredning med profilerte fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Åpne løsninger for plassering av øvrige hvitevarer. Gulv med laminat. Vegger med fliser over kjøkkenbenker og malte overflater. Himling med malte overflater. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rørsystem med ukjent alder.

Støpejernsrør fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstank fra 2007 i hoveddel av boligen. Varmtvannstank fra 2014 i utleid del.

Toshiba varmepumper i 2020. Radonvifte fra 2018. Ingen opplysninger om avvik.

Sikringsskap med automatsikringer. Ukjent tidspunkt for siste utførte tilsyn.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er bygget opp mot fjell.

Det er kun en mindre del av bygningen som ligger inntil fjell/fylling. Området er ikke utsatt for nedbør og det ikke behov for fuktsikring.

Grunnmurer er oppført med betongmurer.

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Det finnes trolig en oljetank på tomten. Teknisk tilstand er ukjent. Tilstandsgrad settes ikke.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

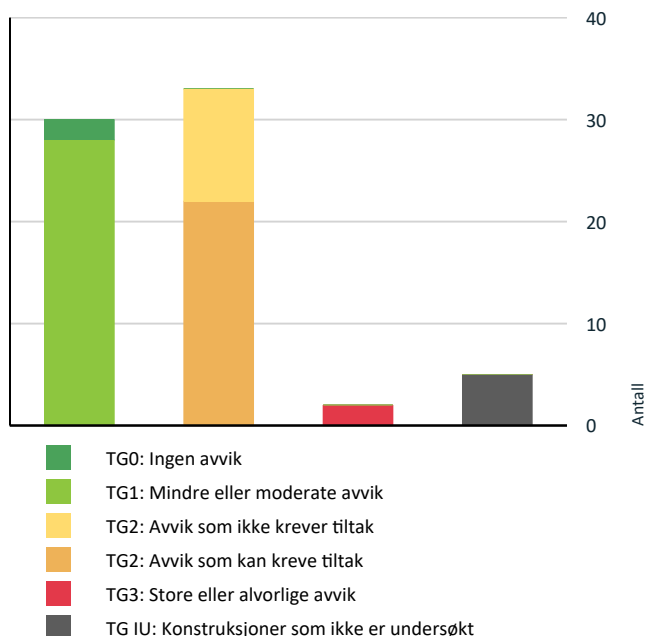
Enebolig

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

Det er flere endringer fra fremlagte tegninger.

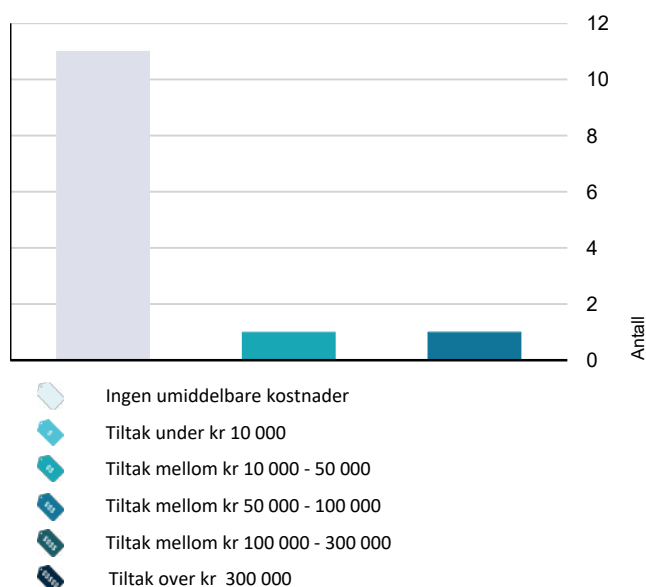
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/teknisk gjennomgang av bolig. Rapporten er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger gitt av eier, eksempelvis tidspunkt for eventuell oppgradering, oppussing etc. I tillegg legges egne observasjoner i forbindelse med befaringen til grunn for utarbeidelse av rapporten. Ved vurdering av de ulike bygningsdelers tilstand, er alder, tilstand og utførelse faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør uten noen bindinger til de involverte parter. Garasjer, forstøtningsmurer og gjerder er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - avvik

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad utleid del > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad utleid del > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - avvik

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad utleid del > Sanitærutstyr og innredning - avvik [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - avvik [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleid del > Overflater og innredning - avvik [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleid del > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - avvik [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Overflater - avvik [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - avvik [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - avvik [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad utleid del > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

UTVENDIG

Taktekking - avvik

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Taktekkingen mangler snøfangere etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Snøfangere må monteres om dagens krav skal innfris.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongtakstein fra 2017. Øvrige bygningsdeler er i tre. Bygningsdelen er vurdert fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er fra 2017.

Veggkonstruksjon - avvik

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Oppsprekninger i noen kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Jevnlig ettersyn.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med kledningsbord av ukjent alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen er bygget med en saltakkonstruksjon som har ett kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- På befaringsdagen var det skjolder på undertak ut mot gesimser. Forholdet skyldes varmluftslekkasje via utette/manglende dampsperrer fra underliggende boligrom. Luft har deretter kondensert på undertaket i kalde perioder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som kostbart, og eventuelt tiltak kan vurderes etter egen nytteverdi av loftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer fra 1996, 2012 og 2023.

TG 2 Vinduer - avvik

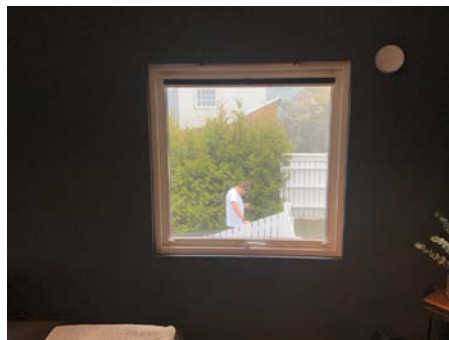
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Et vindu er vanskelig å åpne/lukke.
- Et vindu er "gått fra hverandre" i karmen.
- Isolerglass i vinduer eldre enn 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer/utskiftninger.
- Det kan ikke utelukkes svekkelser/punkteringer av isolerglass i årene fremover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Dører - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører tar i karmen ved bruk.
- Løse vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Justering av enkelte dører.
- Stramming av vridere.
- Smøring av mekanismer.
- Jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Malt inngangsdør fra 2023. Ytterdører i tre fra 2007-2008.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:
- Rekkverket har noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med bruksareal på 54 m². Rekkverk med høyde på 92 cm. Tettesjikt av papp over underliggende boligrom. Ukjent alder på tettesjikt.

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Større åpninger enn dagens gjeldende krav.
- Rustdannelse på rekkverk.
- Trapper mangler rekkverk der høyde til terreng er over 0,5 meter (dagens krav).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring om dagens krav skal innfris.



INNENDIG

TG 2 Overflater - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje/skader på et laminatgulv.
- Gulvet i stue har noen steder korte avstander mellom skjøter, dette betyr at leggeanvisning for gulvet ikke er fulgt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedringer/oppgraderinger kan vurderes etter eget ønske.
- Gulv som ikke er utført etter leggeanvisning kan få knirk over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Overflater

Gulv med laminat. Vegger med plater og malte overflater. Himlinger med plater og malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i kjelleretasjen.

- Det er målt avvik på 9 mm på kjøkken og 10 mm sydlig stue i 1. etasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - avvik

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Det er målt et avvik på 48 mm i stue underetasjen.

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: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bevegelse i gulv i stue i 1. etasje. Årsaken vurderes i sammenheng med underdimensjonert bjelkelag (normalt for byggeåret).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring vurderes som kostbart, og må vurderes etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Radon

Radonvifte fra 2018 er montert i krypkjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn er plassert i stuen. Ukjent tidspunkt for siste utførte tilsyn. Ingen opplysninger om avvik.

TG 2 Pipe og ildsted - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avflassinger på ovn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ovnen fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Krypjkjeller

Det er en krypkjeller under boligen som har adkomst fra luke i grunnmur mot nord. Krypjkjelleren er vurdert fra innvendige overflater. Radonvifte er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokal fuktighet i krypkjeller.
- Dør til krypkjeller er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlig ettersyn.
- Oppgradering av dør på sikt.

TG 2 Innvendige trapper

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Større åpninger enn dagens gjeldende krav.
- Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer om dagens gjeldene krav skal innfris.
- Håndløper må monteres om dagens gjeldene krav skal innfris.



TG 2 Innvendige dører - avvik

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Dører til våtrom har skader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tiltak:
- Utskiftninger av noen dørblad kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede dører med karmen i tre.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD UTELEID DEL

Generell

Badet er fra ca. 2012.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD UTLEID DEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser på nedre del, ellers malte plater. Himling med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vegger er ikke fuktbestandig på nedre del. Dette tilfredsstiller ikke krav til rom med vannførende installasjoner.
- Lokale skader på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering kan påregnes om krav til rom med vannførende installasjoner skal innfris.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD UTLEID DEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noen av flisene har hulrom. Årsaken skyldes manglende limdekning under fliser. Aktuelle fliser vurderes som avvik ettersom de er særlig utsatt for støt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ettersom fliser var intakte på befaringsdagen, er det ikke behov for utbedringer på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD UTLEID DEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har ikke sluk og tilfredsstiller derfor ikke krav til rom med vannførende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD UTLEID DEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil.

UNDERETASJE > BAD UTLEID DEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

UNDERETASJE > BAD UTLEID DEL

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Støy ved oppstart.
- Det er ikke tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekksvifte fungerer, men det kan vurderes en oppgradering.
- Ved bytte av terskel til flat type eller etablering av hull i dørbladet vil rommets innelima bedres.

UNDERETASJE > BAD UTLEID DEL

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da rør er synlig på rommet. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ca 2009.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målinger viser at det er motfall på 8 mm mot badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rommet fungerer med avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvika

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ved bytte av terskel til flat type eller etablering av hull i dørbladet vil rommets innelima bedres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i yttervegg/kjøkkeninnredning. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har ukjent alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Plater er ikke godkjent for bruk i våtrom.

- Ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering om rommet skal betraktes som et våtrom.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegget og oppvarming med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

- Belegget er utett ved sluket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert ved varmtvannstank.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen har lokale skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering etter eget ønske.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med opplegg for innredning, utslagsvask, vaskemaskin, vannskap og varmtvannstank.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via balansert system og tilluft via dørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da rør er synlig på rommet. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ca. 2019. Deler av arbeid er utført av eier som egeninnsats med veiledning fra fagfolk. Øvrige deler er utført av fagfolk.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har fliser. Himlingen med malt panel.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser og oppvarming med varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert i dusjsjonen.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, boblekar, dusjhjørne med svingbar dør, servant, innredning og speil.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ved bytte av terskel til flat type eller etablering av hull i dørbladet vil rommets inn klima bedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakingen er ikke utført, da våtsoner er plassert mot tilliggende boenhet. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN Utleid del

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Gulv med belegg. Vegger med plater og malte overflater. Himling med malt overflate.

UNDERETASJE > KJØKKEN Utleid del

TG 2 Overflater og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen har enkelte kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning etter eget ønske.



UNDERETASJE > KJØKKEN Utleid del

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hth kjøkkeninnredning fra ca. 2009. Innredning med profilerte fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Åpne løsninger for plassering av øvrige hvitevarer. Gulv med laminat. Vegger med fliser over kjøkkenbenker og malte overflater. Himling med malte overflater.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

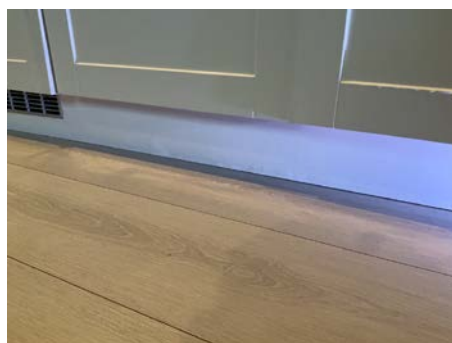
TG 2 Overflater og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokale skader på benkeplater og sokkellister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger kan vurderes.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rørsystem med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utette rør.
- Manglende innfestning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Grunnet alder anbefales en gjennomgang av eldre røropplegg av fagkyndig på området.
- Oppgradering av rør på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2007 i hoveddel av boligen. Varmtvannstank fra 2014 i utleid del.

TG 1 Andre installasjoner

Toshiba varmepumper i 2020. Radonvifte fra 2018. Ingen opplysninger om avvik.

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. Ukjent tidspunkt for siste utførte tilsyn.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ja på arbeid under nåværende eier.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

- Kabler på soverom er ikke fagmessig festet.



TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er bygget opp mot fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er kun en mindre del av bygningen som ligger inntil fjell/fylling. Området er ikke utsatt for nedbør og det ikke behov for fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er oppført med betongmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rørene er aldrende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rørene anbefales sjekket av fagfolk på området.

TG IU Oljetank

Det finnes trolig en oljetank på tomten. Teknisk tilstand er ukjent. Tilstandsgrad settes ikke.

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

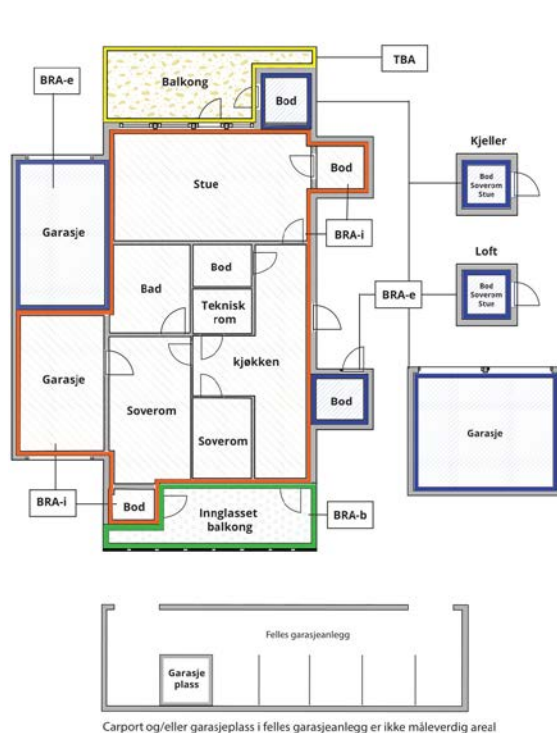
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en 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)		
1. etasje	78			78	54
Underetasje	115			115	
Garasje		45		45	
Garasje		20		20	
SUM	193	65			54
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Stue		
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Gang 2, Bad utleid del, Kjøkken utleid del, Stue utleid del, Soverom utleid del		
Garasje		Garasje	
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er flere endringer fra fremlagte tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	190	68

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	8	66		0	802.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tornestien 2

Hjemmelshaver

Fasseland Lars Erik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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 brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RH1101>

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

Tornestien 2, 4623 KRISTIANSAND S

27 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tornestien 2	Tornestien 2	

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?

2016

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.

Har bodd i boligen siden 2016

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Winterbergh AS-IN

Informasjon om selger

Hovedselger

Fasselund, Lars Erik

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dusj, do , rørarbeid utført

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vågsbygd VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye fliser og membran er utført av eier med veiledning av faglært.

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

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Nytt tak 2018.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hoslemo Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt rekkverk på terrasse. Ny port med vegger ut mot vei

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sigve Raustøl Byggservice

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny dobbel garasje med loft

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Igland Garasjen

4.3.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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:

Mangler ferdigattest på utleiedel og ny dobbelgarasje. Den er nå sendt inn til godkjenning.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94564468

Egenerklæringsskjema

Name

Fasseland, Lars Erik

Date

2025-02-27

Identification

 Fasseland, Lars Erik



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

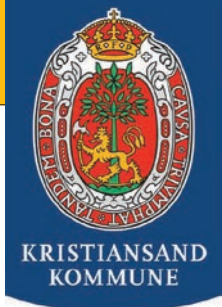
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fasselund, Lars Erik

27/02-2025
20:17:25

BANKID



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

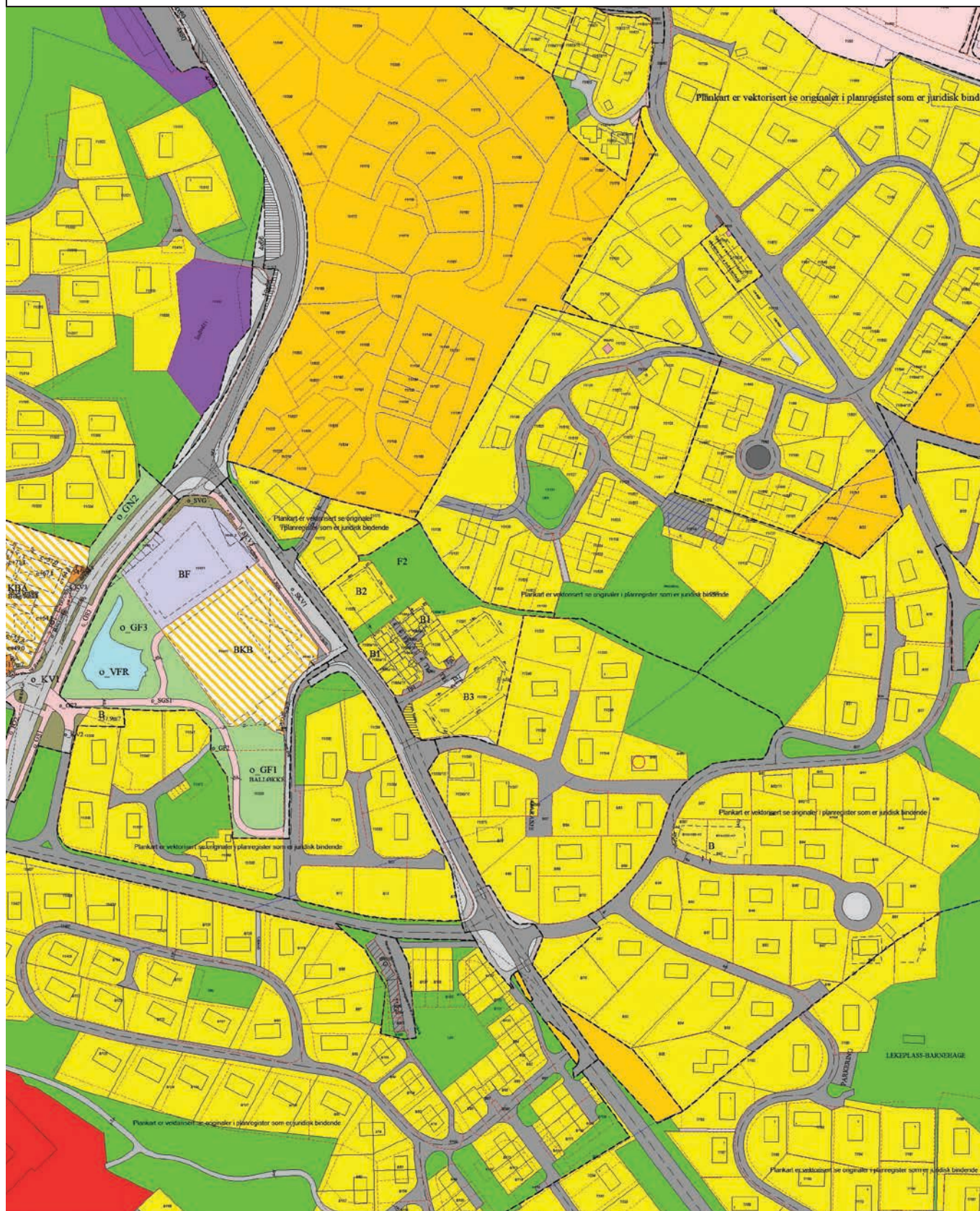
0 25 50 75 100 125 m

Område: Tornestien 2

Dato: 12.02.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

FERDIGATTEST

Attest-L-nr. 1932

J. nr. 746/63

Herved bevitnes at det for

Mr. Engebø

anmeldte bygningsarbeide på g.nr. 8 b.nr. 66 Oddernes

Tornestien 2

er lovmedholdig utført.

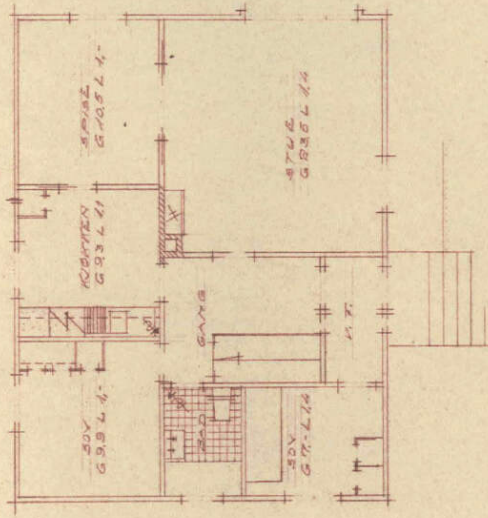
nemlig: Enebolig i 1 etg + kjeller
Bygget er utført etter godkjendte
tegninger og anmeldelse.

Ansvarshavende byggmester: Listad & Arnesen

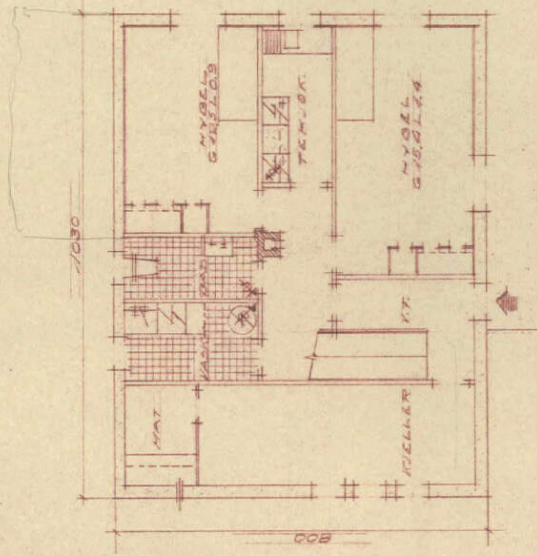
Oddernes den 15/5 1964

Tore Bergshol

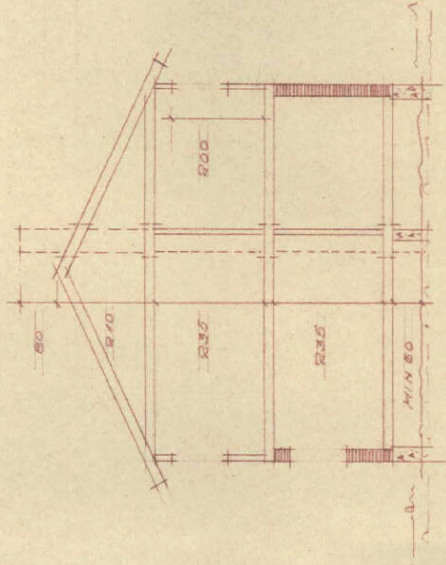
Bygningskontrollør



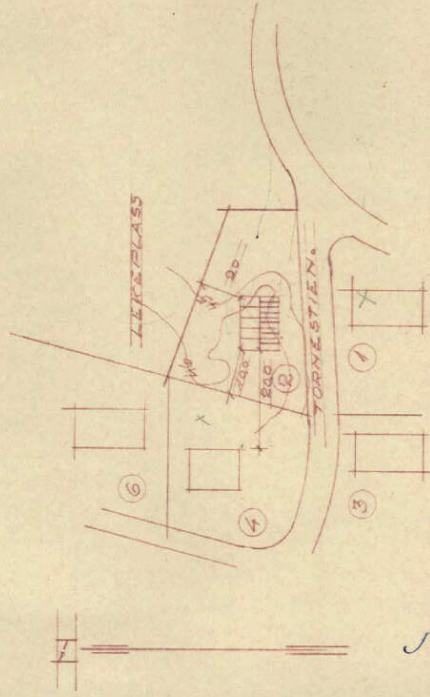
DETASJ.



OVERBLIKSPLAN.



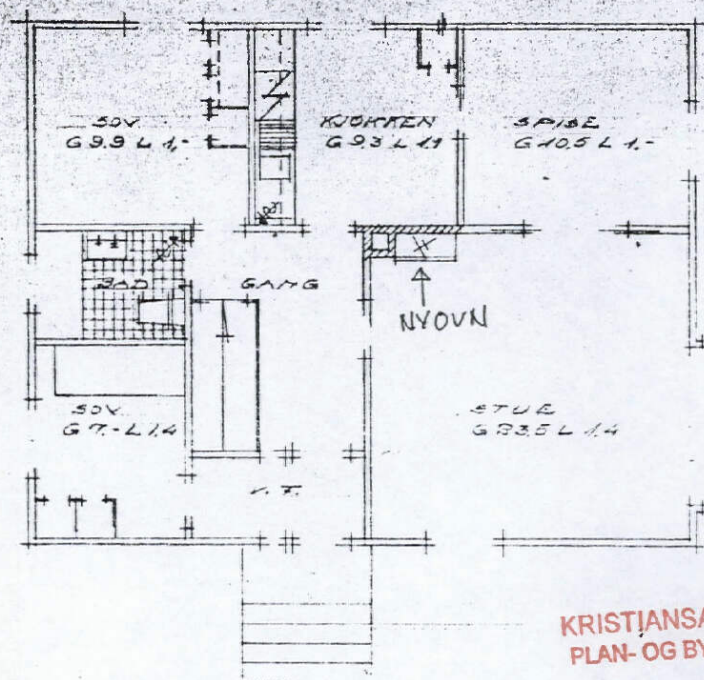
SNITT



SITUATIONSPLAN MÅL 1:1000

ODDERNES BYINGENIØRADMINISTRASJON.
7/6/63.

TORNESTIEN 2. DYKKER I LUSTAD & ARNESEN 4/5. MÅL 1:100. 8/11-63. 7.7.80.

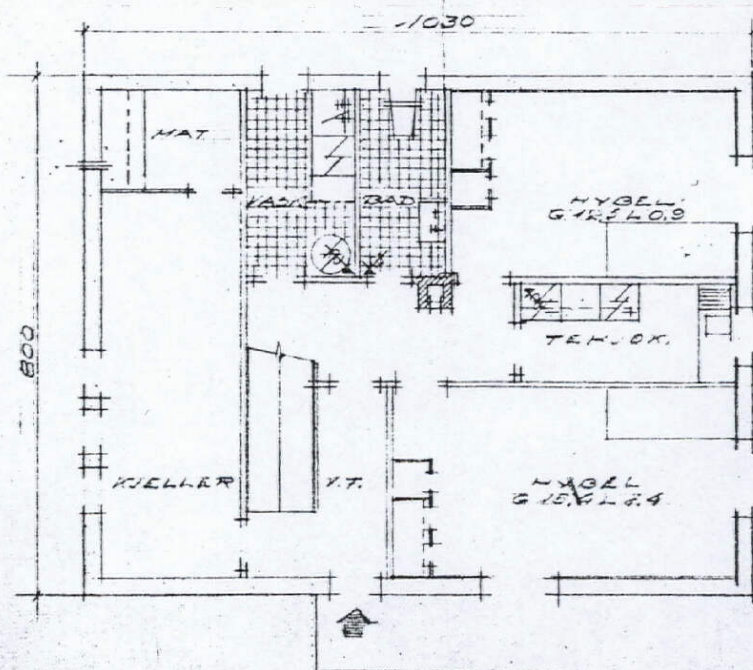


1. ETASJE.

KRISTJANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt: 03 SEPT 1998

J.nr. _____
Ark.nr. _____
Mappe _____ Saksbeh. _____



KJELLERPLAN.

TORNESTIEN 2. BYGGM. LISTEN. ARK.

0

50

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

Dansk Scanning A/S



Øyvind Abrahamsen
Tornestien 2
4623 KRISTIANSSAND S

Deres ref:

Saksnr: 201007752-2

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato: 23.09.2010

VEDTAK - TILLATELSE

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

Byggeplass:	TORNESTIEN 2	Eiendom:	8/66/0/0
Tiltakshaver:	Øyvind Abrahamsen	Adresse:	Tornestien 2, 4623 KRISTIANSSAND S
Søker:	Øyvind Abrahamsen	Adresse:	Tornestien 2, 4623 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til søknad om tiltak mottatt 1 sept. 2010.

Søknaden omfatter tilbygg på 50 kvm.

Reguleringsplan for Voiebyen 1 plan nr. 131 innenfor byggeomr.
Naboene har gitt samtykke til søknaden.

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

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

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

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

Gebyr kr. 6200,- + kartavgift kr. 400,- til sammen kr. 6600,- må innbetales. Faktura ettersendes.
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

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

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

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



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 8 Bnr.: 66 Fnr.: Snr.:
Adresse: Tornstien 2
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

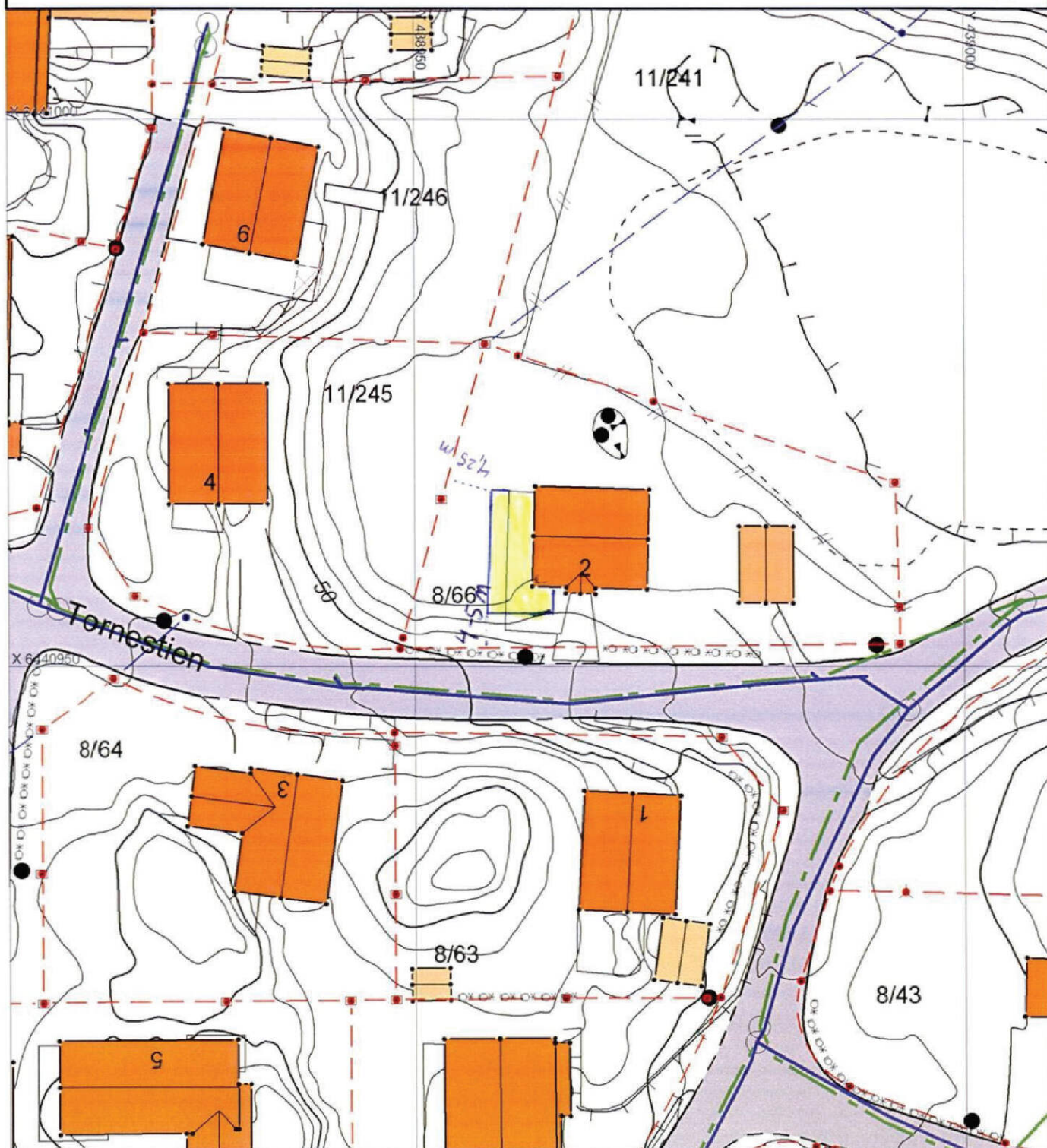
Målestokk: 1:500



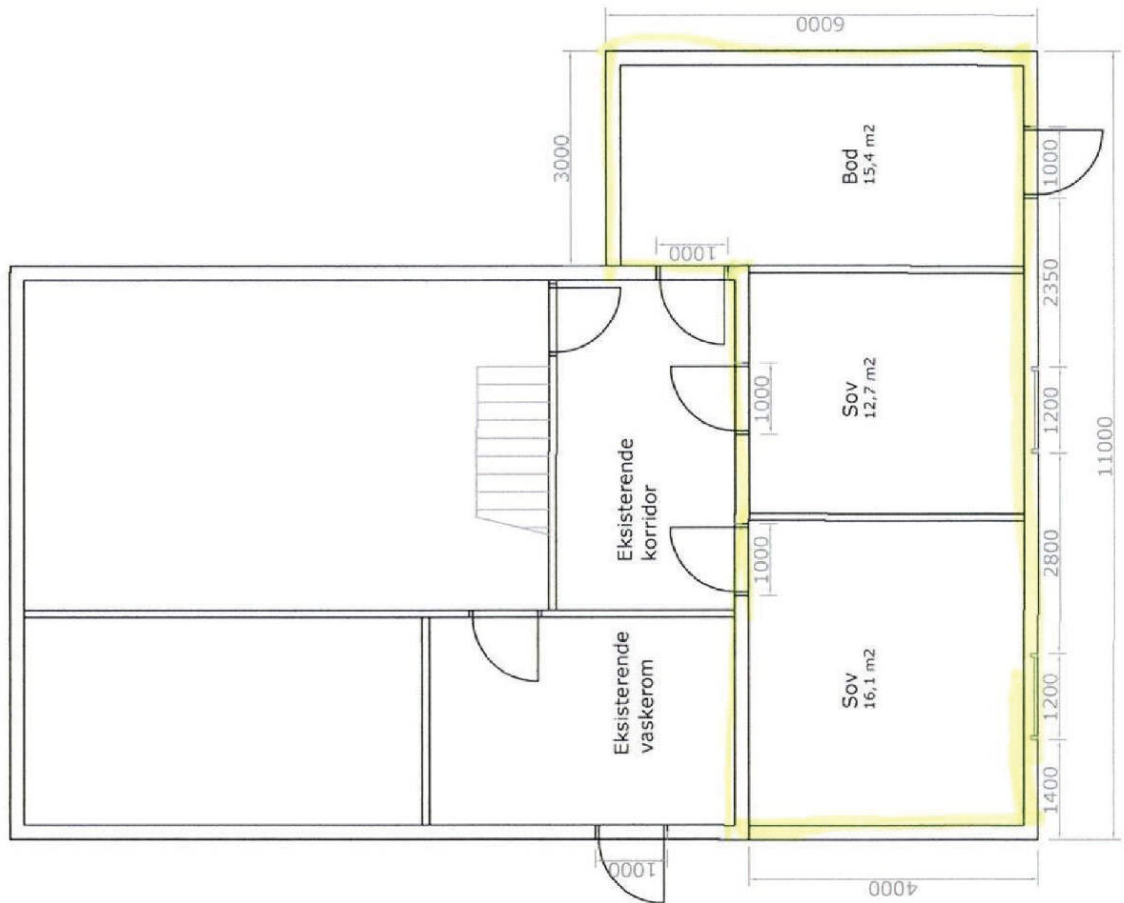
Dato: 06.08.2010

Sign.: Torbjørn Træland

99



E7



Nye
yttervegger i
ISO-Leca

Nytt tilbygg

Rev	Dato		
Kjeller etasje			
Tilbygg - bolig, Lena og Øyvind			
Tornøsten 2			
Målestokk	Dato	Rev.	
1:100	01.07.2010		A



Kristiansand
kommune

Lars Erik Fasseland
Tornestien 2
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/00270-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.03.2022

Tornestien 2 – 8/66, tillatelse - Oppføring av frittstående garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 8 / 66 / 0 / 0
Tiltakshaver: Lars Erik Fasseland

Vedtak

Søknaden behandles av plan og bygg ved byggesaksenheten etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 28.01.2022.

Søknaden omfatter oppføring av frittstående garasje på GB 8/66 – Tornestien 2. BRA for garasjen oppgis til 45,6 m². BYA for garasjen oppgis til 50,0 m².

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

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland
Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

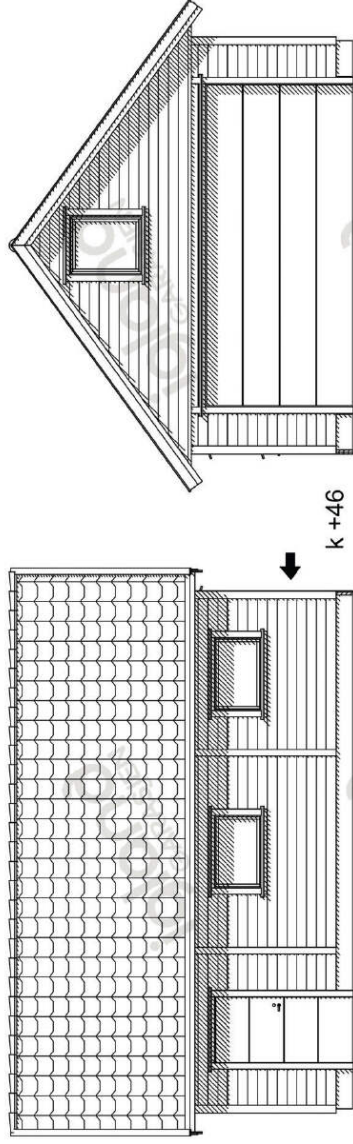
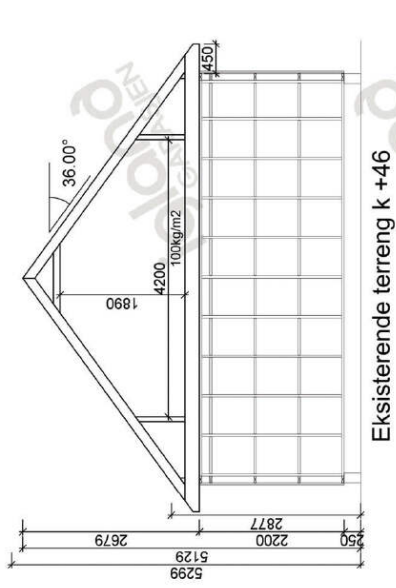
Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
480 45 114

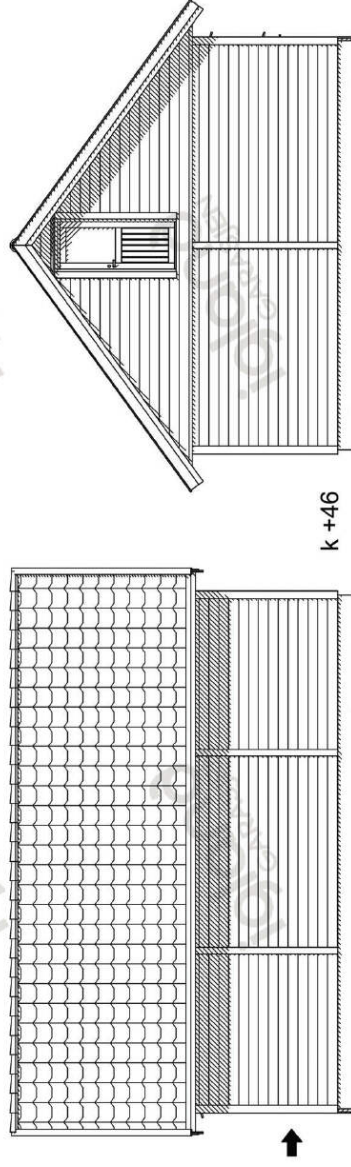
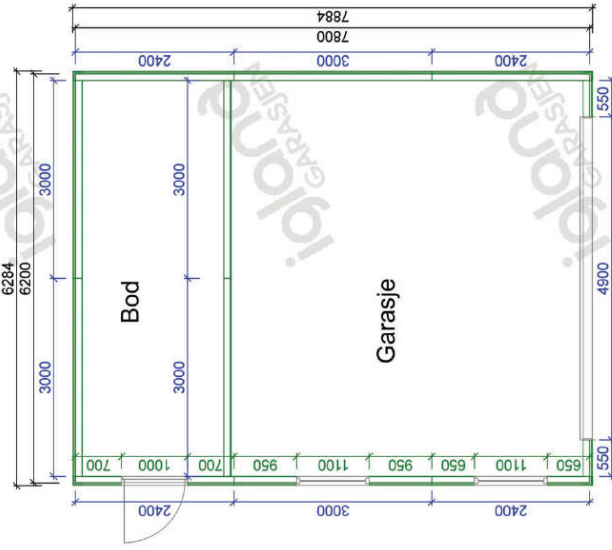
Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Fasade øst



Fasade vest

Tiltektshaver:		Lars Erik Fasseland		Konstr/tegnat: Paulina	
Kundnr:		809099		Dato: 13/01/2022	
Ordrenr/tilbudsnr:		191516		Tegningsnr: 19151512	
Model:		HUSHOVD			
BYA = 50		BRA = 45.6			
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Målestokk:			
Gnr 8	Bnr 66	1:100			
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggesøknad ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers innføres.					
Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no					

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Garasjeinnredning med verktøy og skuffer medfølger ikke i salget

Sted / Dato

Selgers signatur

**Denne dokumentpakken inneholder:**

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

Signatarer:

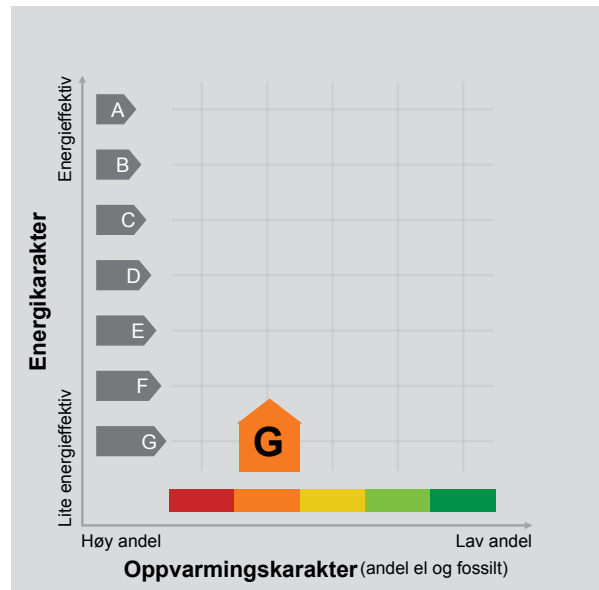
Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Fasseland, Lars Erik	22.05.1985	BANKID	27.02.2025 21:22



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

ENERGIATTEST

Adresse	Tornestien 2
Postnummer	4623
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168134932
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85790
Dato	27.02.2025



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

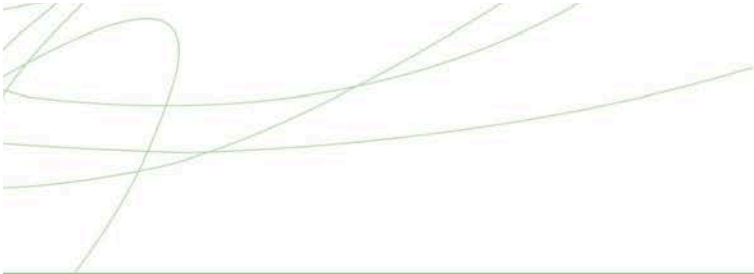
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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)

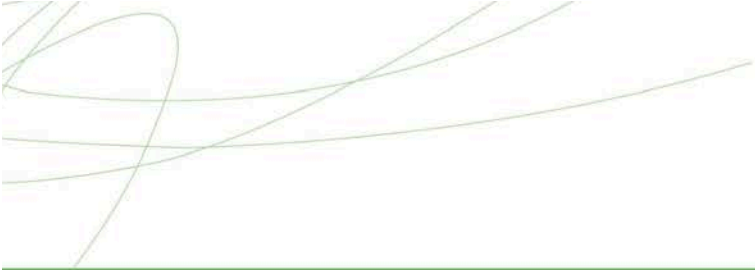
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	258
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Kristiansand
kommune

Lars Erik Fasseland
Tornestien 2
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-25/00567-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.02.2025

Tornestien 2 8/66, tilbygg - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 8 / 66 / 0 / 0
Tiltakshaver: Lars Erik Fasseland

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 26.02.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

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 tilbygg slik det er beskrevet i tillatelse av 23.09.2010.

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

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

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.

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:**
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 unner ingen å stå alene

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.

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.

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. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeglerkjede.



Eiendom:

Tornestien 2, 4623 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.



SØRMEGLEREN