

Torridalsveien 46

NEDRE LUND



Prisantydning: **kr 6 980 000,-**





2. etg.



Romslig enebolig innredet med 2 leiligheter og innredet loft- og underetasje- Gode leieinntekter!

OMRÅDE
NEDRE LUND

ADRESSE
**Torridalsveien 46, 4630
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 6 980 000,-

Omkostninger: **kr 192 000,-**
Totalpris: **kr 7 172 000,-**
Formuesverdi: **kr 1 240 562,-**
Kommunale avgifter: **kr 12 501,- per år**
Eiendomskatt: **kr 8 151,-**

BRA-i: 192 m²
BRA-e: 77 m²
BRA Total: 269 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1924
Soverom: 4
Rom: 7

Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 448.5 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@sormegleren.no

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

TORRIDALSVEIEN 46

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1537 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 269 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 77 m² Gang/kjøkken, bad, 3 innredet kjellerrom og bod/gang.

1. etasje

BRA-i: 84 m² Vindfang, trapperom, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 80 m² Trapperom, gang, kott under trappen, stue, kjøkken, spisestue, bad og soverom.

3. etasje

BRA-i: 28 m² Toalettrom og 3 loftsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 8 m²

2. etasje: 13 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.

Ikke målbare arealer

Rommene i kjelleren har takhøyde på ca. 2,00 m. og kjelleren har ikke rømnings vinduer eller rømningsdør ut i det fri.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

448.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet tomt med plen, bærbusker, frukttrær og hekk. Belegningsstein i inngangsparti og på deler av gårds plass. Stor utvendig bod på ca. 15 kvm.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i attraktivt boligområde på Nedre Lund. Boligen har adresse Torridalsveien, men har likevel kort og trygg skolevei på sykkelsti (ca. 300 meter) til Lovisenlund barneskole. Forøvrig umiddelbar nærhet til UiA, barnehager, dagligvareforretninger og Kjøita Næringspark med store arbeidsplasser, Spicheren treningssenter og diverse servicetilbud. Gang- og sykkelavstand til Kvadraturen, Bertesbukta med småbåthavn og sandstrand, bademuligheter i Otra samt byen fineste turterreng og lysløype i Jegersberg.

Adkomst

Fra Kristiansand: Kjør E18 over nye Lundsbroa og ta av til høyre før tunnelen. Ta til venstre i rundkjøring, ut på Torridalsveien.

Deretter rett frem i neste rundkjøring (ved brannstasjonen). Eiendommen ligger som første hus på høyre hånd. Det vil bli godt skiltet med Sørmeglere visnings-skilt ved fellesvisninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, gulv i baderom 1.etg er ikke tett, det har ved to tilfeller lekket litt vann ned i gang u. etg. Har ikke undersøkt for evt. følgeskader.

Pkt. 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid datert 2017, utført av faglært fra Malco. Bad i u.etg.: Nytt belegg på gulv grunnet vannskade. Dokumentasjon foreligger. Nytt arbeid datert 2022, utført av faglært fra Frøyland bygg. Nytt gulvbelegg bad u. etg. grunnet vannskade.

Dokumentasjon foreligger

Pkt. 3: Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Vanninntrengning gjennom en skade på fasade syd/øst høyt oppe på veggen. Var der når jeg overtok boligen. Jeg reparerte skaden på yttervegg i 2017, men har ikke undersøkt evt. følgeskader. Synlig tørr-råte i overgang tak/vegg i u. etg. i posisjon under skadestedet. Buling på tapet 1.etg. på samme vegg, vet ikke om det har sin årsak i samme sak.

Pkt. 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid datert 2018, utført av ufaglært. Jeg har utbedret murpuss og malt alle fasadene med seiss og murmaling i perioden 2017 fram til 2022.

Pkt. 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid datert 2017, utført av ufaglært. Enklere arbeid på el-anlegg i 2.etg: Flyttet/tillagt noen brytere og kontakter. Arbeidet er kontrollert, godkjent og dokumentert av elektriker. Nytt arbeid datert 2023, utført av faglært fra elektroexperten. Installasjon av Defa Elbil-lader. Dokumentasjon foreligger.

Pkt. 12: Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja 1. Avløpsrør under bolig var noe oppsprukket og hadde feil fall mot utvendig kum. 2. Stikkledning ut i Torridalsveien var i dårlig forfatning.

3. Pålegg om blanding av septik + adskilling av overvann og avløp.

4. Taknedløp var ikke ledet ut i kommunalt avløp og forårsaket vanninntrengning i u.etg. under styrtregn i 2022.

5. Avløpskum i gang u. etg. ledet ikke ut til kommunalt nett og forårsaket vanninntrengning under styrtregn i 2022.

Pkt. 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, nytt arbeid datert 2022, utført av faglært fra Norva24 Sørmiljø AS. Rørfornyng er gjennomført og fall er korrigert.

Dokumentasjon foreligger. Nytt arbeid datert 2017, utført av faglært fra Norva24 Sørmiljø AS. Ny felles stikkledning fra Torridalsveien 46 og 48 anlagt fra tomtegrense og ut i Torridalsveien. Dokumentasjon foreligger. Nytt arbeid datert 2019, utført av faglært fra Rørlegger Frigstad. Blanding av septik, ny kum, adskilling av overvann og avløp med tilkopling til kommunalt anlegg. Dokumentasjon foreligger. Nytt arbeid datert 2022, utført av faglært fra Rørlegger Frigstad. Alle 4 taknedløp er under bakknivå gravd opp og lagt i nye grøfter og koplet til avløpskum. Ekstra kum er lagt til i bakgård for å ta unna overvann fra gårdsplassen. Dokumentasjon foreligger. Nytt arbeid datert 2022, utført av faglært fra Rørlegger Frigstad. Meisling og omlegging av kjøkkenavløp og avløpskum i gang u. etg, ledet inn på hovedavløp. Dokumentasjon foreligger.

Pkt. 17: Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, det finnes noe sprekker i grunnmur, men etter min oppfatning uten betydning og som forventet i et murhus fra denne byggetiden.

Pkt. 19: Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, vil ikke kalle det skadedyr, men det forekommer munkelus i kjeller, spesielt i vinterhalvåret. Holdes i sjakk med insektspray ved behov.

Pkt. 21: Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, det er

mangelfull ventilasjon i 1.etg., det kreves derfor bevisst og jevnlig utlufting. I perioder hvor dette ikke har vært tilfredsstillende ivaretatt har det dukket opp muggsopp i enkelte hjørner, bak skap og ved vindu, spesielt i soverom mot gårds plass. Har satt inn luftavfukter, dette sammen med bevisstgjøring av viktighet for utlufting ser ut til å ha redusert problemet.

Pkt. 23: Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, det er ikke søkt om bruksendring av underetasje. Denne er innredet som egen leilighet/hybel rundt år 2000 så langt jeg kan se, og har vært benyttet som utleieenhet av tidligere eiere og meg selv. Loftet er også innredet til boformål av tidligere eiere, forstår det slik at det heller ikke her er søkt om bruksendring

Pkt. 25: Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja

Pkt. 26: Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Vet ikke.

Pkt. 32:

1. Under arbeid i Torridalsveien i 2018 gravde kommunen ved et uhell over avløp og vannledning, noe som førte til vanninntrengning i u.etg. Skadene ble utbedret av fagpersonell som en forsikrings sak.

2. Under styrtregn i 2022 kom det på nytt vann inn i u. etg. Det viste seg at det fantes to avløp ut fra eiendommen, det ene ca. en meter dypere enn det andre. Det nederste avløpet ble antakelig også gravd over i 2018 uten at dette ble avdekket før styrtregnet i 2022. Tiltak er beskrevet under #Rør, totalt er avløp, septik og overvann grundig utbedret for ca. kr. 200.000. U. etg. ble på nytt utbedret av fagfolk som en forsikrings sak og grunnårsaken til vannskadene er nå eliminert.

3. Trepanel på verandadør 2.etg er dårlig.

4. Tak på utebod har et par mindre lekkasjer.

5. Skader på murpuss over verandadør 1.etg.

6. Dårlig puss på fasade mot sør-øst, bærer preg av å ha vært fikset på over tid.

7. Smårutede koplede vinduer på fasade mot sør-øst er trolig fra byggetiden og i dårlig forfatning, ett i 1.etg og ett i 2.etg.

8. Soverom i loftsetasje mangler takstiger (rømningsvei).

9. Spotlight bad u.etg er defekt, har ikke undersøkt årsak.

10. El-installasjon i utebod framstår som ufagmessig utført.

11. Skader på betong under veranda 1.etg/tak i lite kjellerrom.

12. Gulv på loft er ujevnt, sannsynligvis tidligere tørkeloft.

13. Kjøkken underetasje - maling skaller av murgulv.

14. Vinduer på fasade mot nordøst behøver nedskraping og olje (edeltre)

Se selgers egenerklæring for mer utfyllende informasjon.

Tilstandsrapport

Stor og innholdsrik enebolig i mur innredet som 2 separate leiligheter + innredet kjelleretasje (ikke godkjent som rom for varig opphold). Beliggende sentralt til på Nedre Lund med UiA og Lovisenlund Barneskole i umiddelbar nærhet. Perfekt utleieobjekt!

Boligen har en antatt samlet utleieverdi på ca. kr. 404.000,- pluss strøm pr. år.

Boligen går over 3 etasjer pluss innredet loftsetasje tilhørende leilighet i 2. etasje:

Underetasjen er innredet med Gang, kjøkken, vaskerom, pent oppusset bad og 3 soverom. Rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold

1. etasje: Vindfang. Trappegang. Stue, kjøkken, bad, gang og 3 soverom.

Felles gang og trapperom.

Leilighetens 2. etasje og loftsetasje er renoveret i 2012/13 og er svært innbydende.

2. etasje: Gang, lys, pen og romslig stue med flott peisovn og utgang til stor solrik balkong, spisestue, kjøkken med pen nyere innredning med god skap/benkeplass og hvitevarer, romslig soverom og flislagt bad/wc med dusjkabinett, servant og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Loftsetasje:

2 soverom, lofts stue og separat toalett med vask.

Stor utvendig bod på ca. 15 kvm.

Boligen fremstår i dag som en tomannsbolig med innredet loftsrom og kjeller men er pt. registrert som en enebolig hos kommunen. Boligen selges som en boenhet.

Standard

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 Thomas Adler Olsen den 15.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 13.03.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen ble oppført i 1924 og har en leilighet i 2.etasje med 3 innredet loftsrom og ett toalettrom. Og en leilighet i 1.etasje og en i kjelleren benyttes til utleie. Rommene på loftet og rommene i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold av kommunen. En bør merke seg at boligen er 100 år og inneholder bygningsdeler i fra byggeår. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3:

Utvendig > Takteking: Eldre tegl-takstein som utvendig taktekke på boligen er av ukjent årgang, trolig i fra 1970-tallet. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendig taktekke har værslitasje ut i fra alder med bla. knaster, noen takstein er skiftet ut til annen farge, noen fort kort kuttet takstein i kilrenner og enkelte manglende takstein i kilrenner må utbedres. Besiktigelse er foretatt i fra takvinduer og bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Div. oppgraderinger, utskiftninger kan påregnes og overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tak tekkingen m.m. skiftes ut. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Utvendig > Nedløp og beslag: Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Eldre sink-takrenner m/nedløp, kilrennebeslag og sink-pipebeslag ved tak har div. værslitasje, rust m.m. ut i fra alder. Besiktigelse er foretatt i fra takvinduer og bakkenivå og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Oppgraderinger, utskiftninger kan påregnes og overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp m.m. skiftes ut. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Baderommet er eldre, ukjent årgang, trolig 1980/90-tallet og har fliser på gulvet, fliser på halve vegger, og fliser på vegger ved badekaret som har dusj stang, malt strie på resterende vegger og trepanel på innvendig tak. Eldre plast-sluk med stålrst i gulvet ved badekaret og toalett, badekar og søyle-servant er montert. Baderommet har ventil i ytterveggen men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Gulvet har litt feil fall og det er bla. sprekk i gulv fliser ved sluken. Og det var noe målbar fukt i gulvet med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen. Det er ukjent mht. membraner, ingen mansjett, membran ble registrert i sluken på befaringen. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "gulv i baderom i 1.etasje er ikke tett, det har ved to tilfeller lekket litt vann ned i gang i kjelleren, har ikke undersøkt for evnt. følgeskader". Renovering av baderommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk og røropplegg m.m. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Utvendig > Vinduer - 2.

Utvendig > Dører - 2.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Utvendig > Andre utvendige forhold.
Innvendig > Overflater - 2.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Innvendig > Radon.
Innvendig > Pipe og ildsted.
Innvendig > Rom Under Terreng.
Innvendig > Innvendige trapper.
Innvendig > Innvendige dører - 2.
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
Kjøkken > Kjeller > Gang/kjøkken > Overflater og innredning.
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk.
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Tomteforhold > Drenering - 2.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/kombiskap, oppvaskmaskin dampovn og komfyr/stekeovn/koketopp.

Parkering

Pent opparbeidet eiet tomt med plen, busker, trær og hekk. Belegningsstein i inngangsparti og på gårdsplass.

Forsikringselskap / Polisenummer

Frende Skadeforsikring AS-40 / 71027

Radonmåling

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Diverse

Det er gjort betydelige oppgraderinger på boligen de siste årene. Boligens 2. etasje og loftsetasje er totalrenovert i 2012/13.

Det kan blant annet nevnes:

- Lekkert renovert flislagt bad/wc
- Nyere separat toalett med vask.
- Flott nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Flott peisovn i stue i 2. etasje.

Forøvrig kan nevnes utbygd solrik veranda i 2. etasje med sol hele ettermiddagen og kvelden. Statens vegvesen gjorde støy og skjermingstiltak på eiendommen i begynnelsen av 2000 tallet med bla utskiftning av alle vinduer til vinduer som er støyreducerende.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe i alle etasjer (4 stk), flott peisovn i 2. etasje, vedkamin i 1. etasje, varme i gulv på bad/wc i underetasje, 1. etasje og 2. etasje, samt elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 12 501

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.119. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 8 151

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 240 562

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 714 137

Formuesverdi sekundær år

2022

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

07.11.1934 - Dokumentnr: 990368 - Skjønn.

07.11.1934 - Dokumentnr: 990369 - Skjønn.

23.08.1937 - Dokumentnr: 1592 - Skjønn.

23.08.1937 - Dokumentnr: 1593 - Skjønn.

27.10.1972 - Dokumentnr: 9929 - Bestemmelse om vann/kloakkledning.

28.03.1925 - Dokumentnr: 900018 - Opprettelse av matrikkelenheten.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1842913 - Omnummerering ved kommuneendring.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen byggesaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 09.02.1957.

Det foreligger vedtak om godtatt melding fra Kr.sand kommune for fasadeendring datert 29.07.2012.

Kjeller er innredet som egen boenhet. Kjeller er ikke søkt godkjent og kan således ikke benyttes til beboelse (rom for varig opphold) før dette evt. foreligger. Det er på kjøpers regning og risiko og evt. få dette godkjent. Det er avvik på tegninger i underetasje som er godkjent som boder ifølge byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Adgang til utleie

Det er separat leilighet i 1. etasje + separat leilighet i 2. og 3. etasje + innredet underetasje som ikke er søkt godkjent til beboelse.

Eiendommens rom og romfordeling er endret fra opprinnelige tegninger. Underetasje er ikke byggemeldt og er ikke godkjent som rom for varig opphold. Eiendommens 1. etasje og underetasje er for tiden utleid med gode leieinntekter.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 6 980 000

Totalpris

Kr 7 172 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 980 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

174 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

192 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

7 155 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

7 172 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. benytt "gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av bankid. når første bud er gitt vil du motta en sms-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. budforhøyelser kan også gis ved å trykke "gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 151 850,00,- inkl. mva.

Selger

Kai-Vidar Utsogn

Ansvarlig megler

Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
pal.birkeland@sormegleren.no
Tlf: 990 99 228

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

27.08.2024



2. etg.



2. etg.





2. etg.



2. etg.



2. etg.





2. etg.



2. etg.



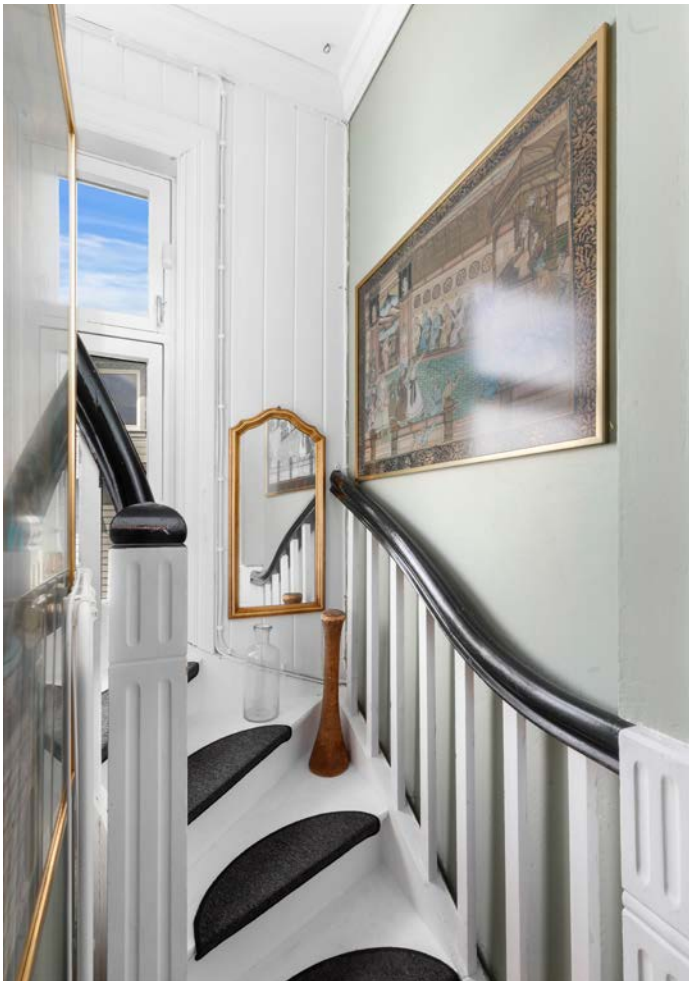
2. etg.



2. etg.



2. etg.



Trapp fra 2. etg. til loft



Loft



Loft



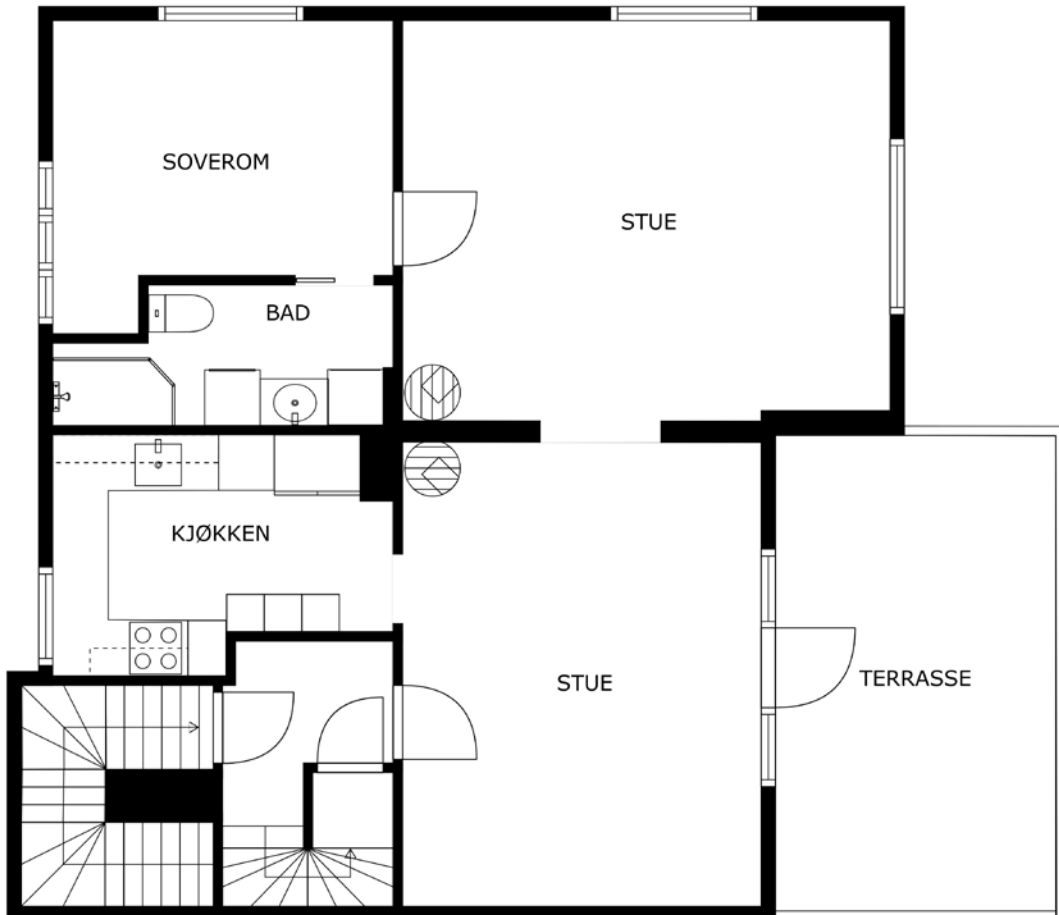
Loft



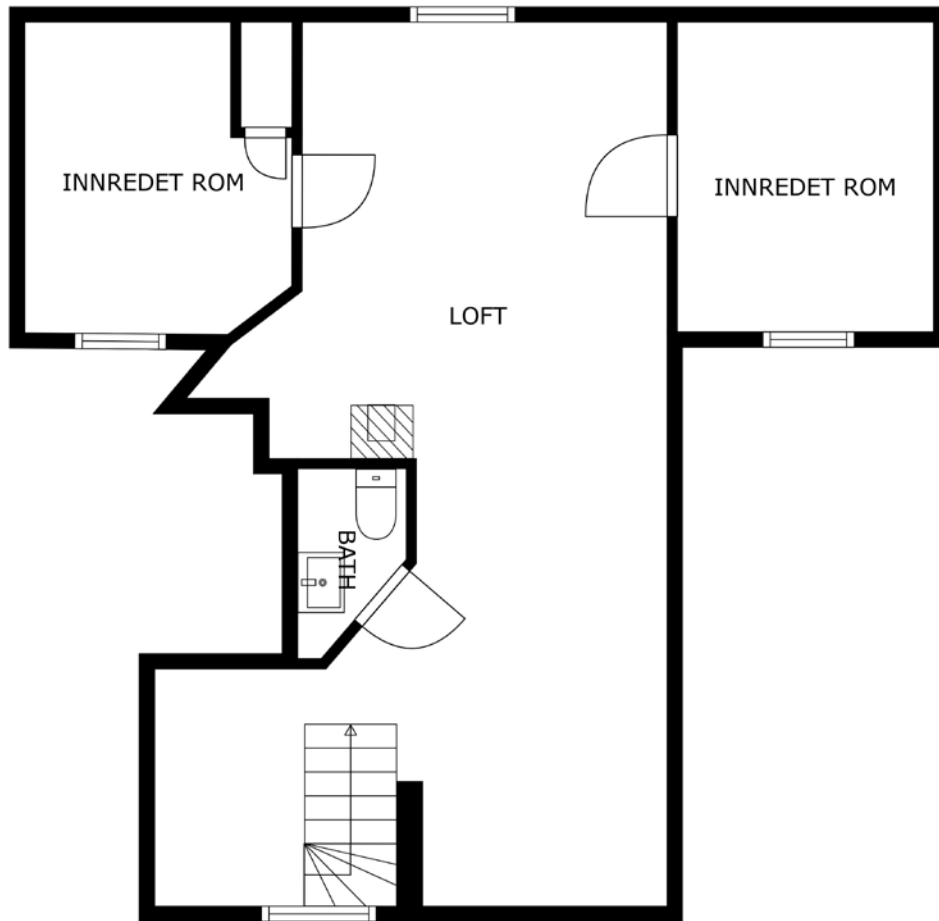
Loft



Loft

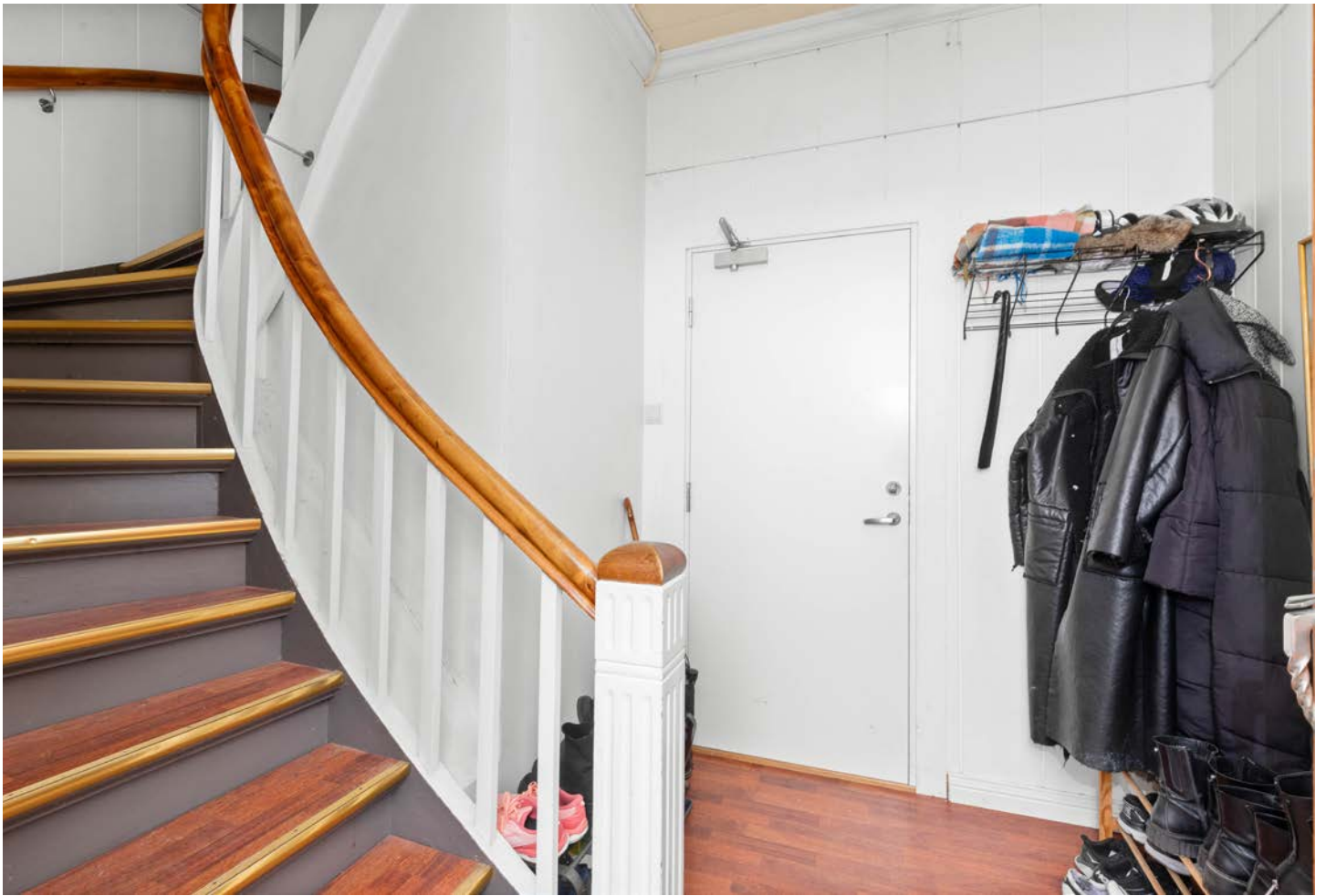


2. etg.



Loft





1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



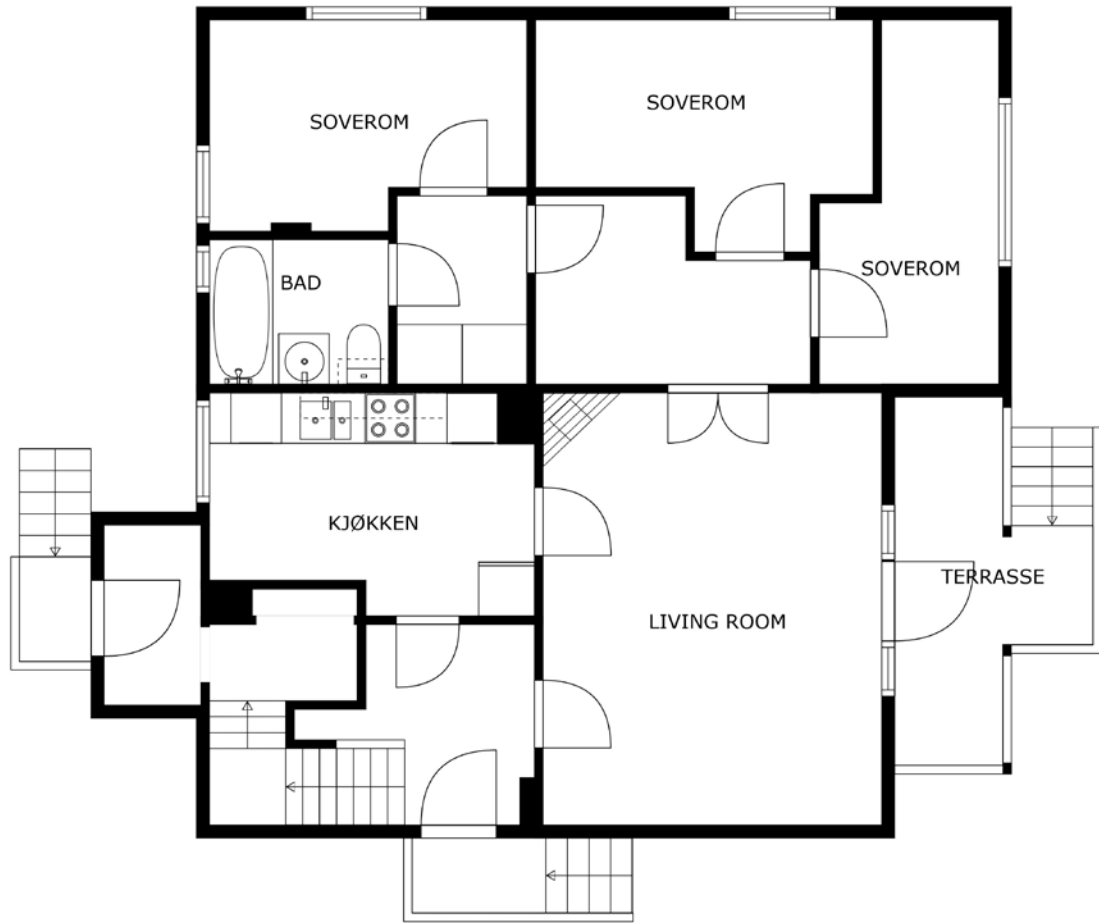
Soverom A 1.etg.



Soverom C 1.etg.



Soverom B 1.etg.



1. etg.



u. etg.



u. etg.



u. etg.



u. etg.



u. etg.



u. etg.



U. etg.





Torridalsveien 46

Nabolaget Gimlemoen/Flaten - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Universitetet	16 min	🚶
Totalt 27 ulike linjer		1.2 km
Kristiansand rutebilstasjon	22 min	🚶
Buss, tog		1.6 km
Kristiansand stasjon	4 min	🚆
Linje F5		1.8 km
Kongshavn brygge	15 min	🚶
Linje 91		11.7 km
Kristiansand Kjevik	15 min	🚶

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
449 elever, 21 klasser		0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	14 min	🚶
100 elever, 9 klasser		1 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	18 min	🚶
191 elever, 10 klasser		1.3 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
146 elever, 13 klasser		1.4 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
423 elever, 30 klasser		1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min	🚶
Kvadraturen Skolesenter	14 min	🚶
1200 elever		1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

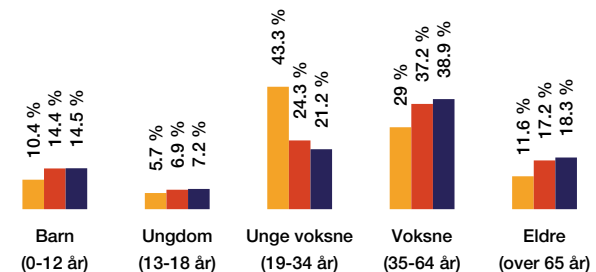
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimlemoen/Flaten	1 906	1 370
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
38 barn		1 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	14 min	🚶
32 barn		1 km
Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-5 ...)	14 min	🚶
114 barn		1.1 km

Dagligvare

Joker Oddemesveien	4 min	🚶
PostNord, søndagsåpent		0.3 km
Coop Prix Gimlevang	8 min	🚶
Post i butikk		0.6 km

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

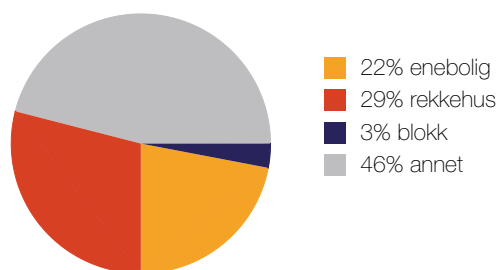
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 84/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Lovisenlund skole | 8 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
|  Gimlevang balløkke | 9 min  |
| Ballspill | 0.7 km |
|  Spicheren Treningssenter | 16 min  |
|  SATS Aquarama | 18 min  |

Boligmasse



«Fredelig og rolig boligområde.»

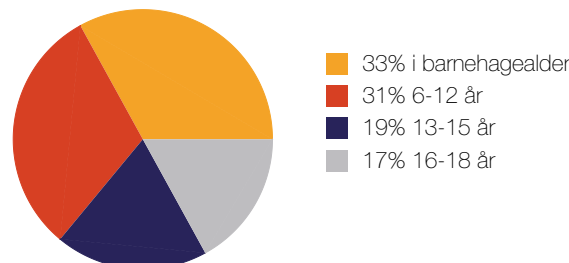
Sitat fra en lokalkjent



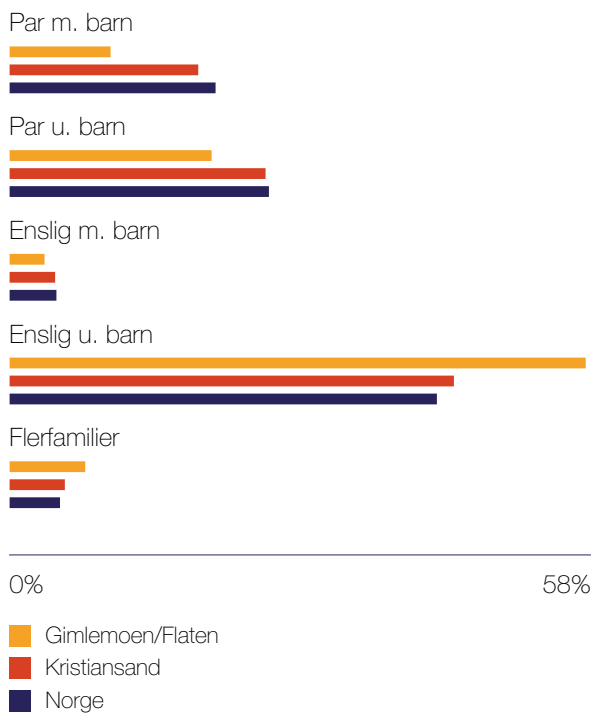
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Slotts Quartalet | 2 min  |
|  Apotek 1 Aquarama | 18 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

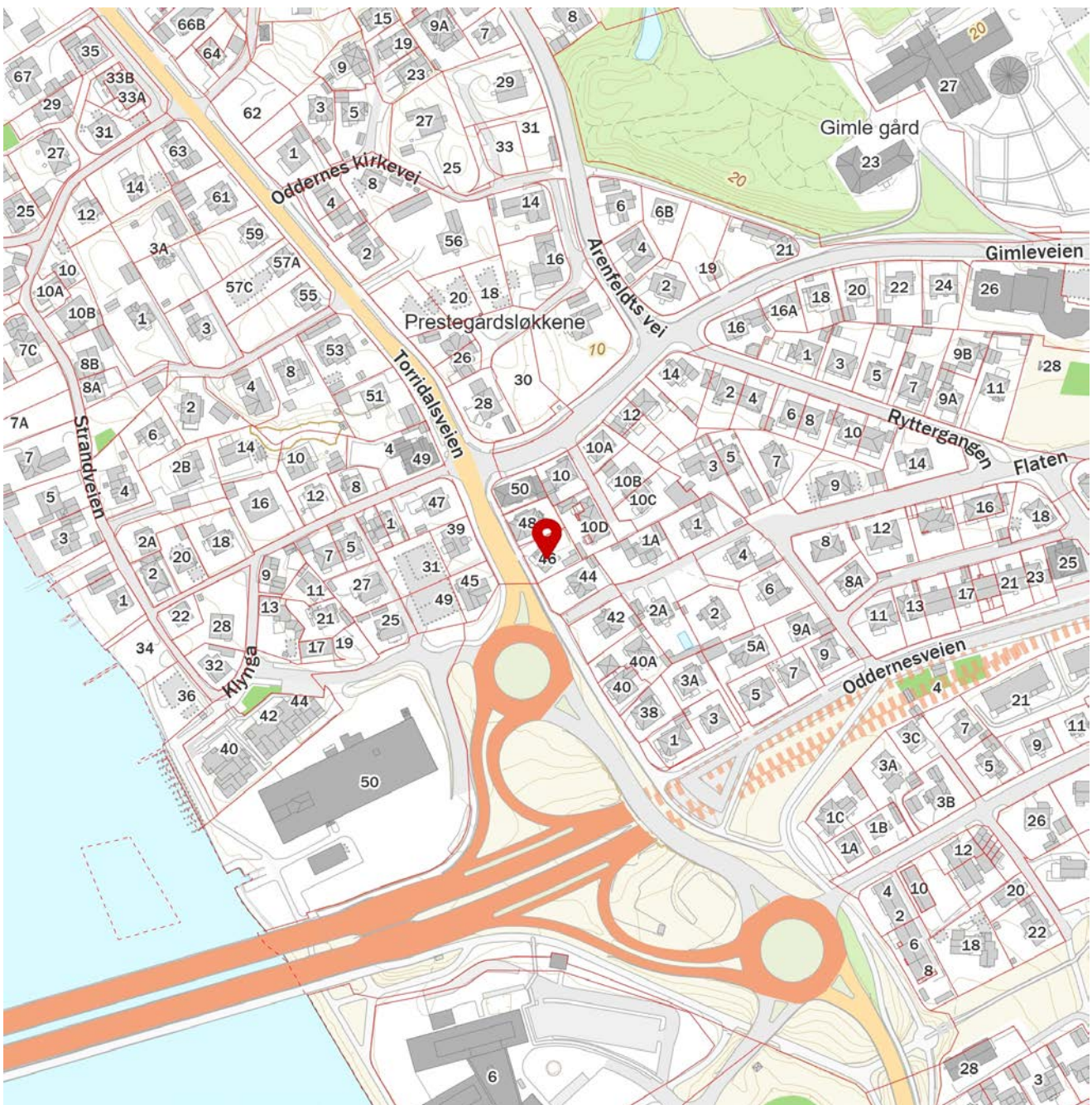
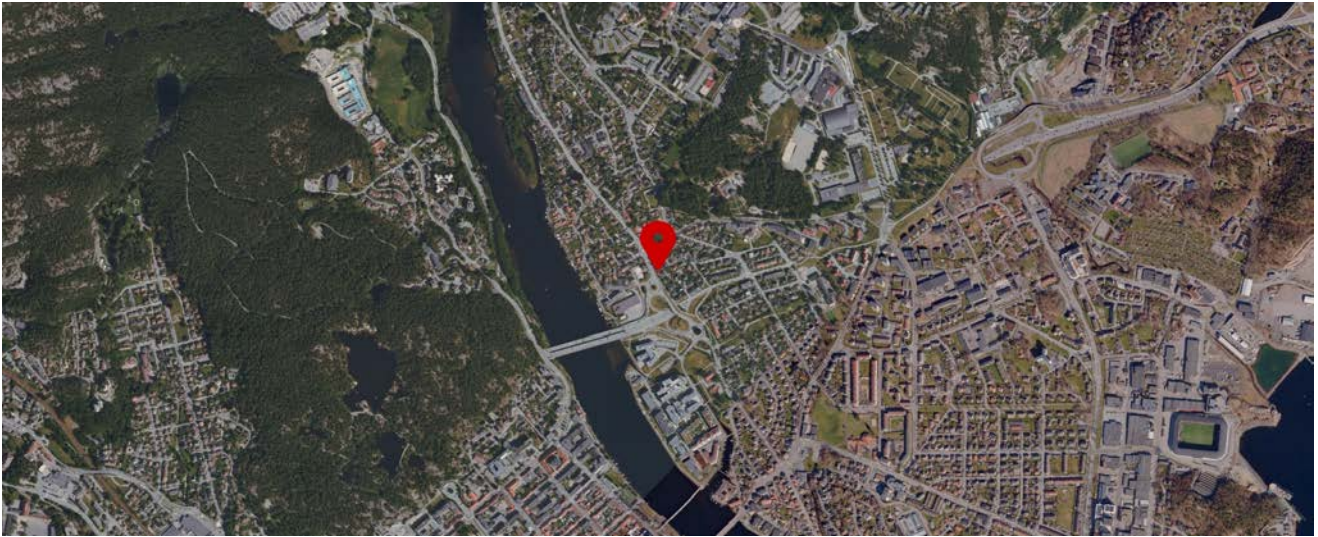


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Torridalsveien 46, 4630 KRISTIANSAND S

15 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Torridalsveien 46

Postadresse

Torridalsveien 46

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har bodd i boligen gjennom hele eierperioden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 71027

Informasjon om selger

Hovedselger

Utsogn, Kai-Vidar

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

Beskriv feilen og omfanget

Gulv i baderom 1.etg er ikke tett, det har ved to tilfeller lekket litt vann ned i gang u.etg. Har ikke undersøkt for evt. følgeskader.

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

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i u.etg: Nytt belegg på gulv grunnet vannskade.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malco

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt gulvbelegg bad u.etg grunnet vannskade.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frøyland Bygg

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrengning gjennom en skade på fasade syd/øst høyt oppe på veggen. Var der når jeg overtok boligen. Jeg reparerte skaden på yttervegg i 2017, men har ikke undersøkt evt. følgeskader. Synlig tørr-råte i overgang tak/vegg i u.etg i posisjon under skadestedet. Buling på tapet 1.etg på samme vegg, vet ikke om det har sin årsak i samme sak.

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

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg har utbedret murpuss og malt alle fasadene med seiss og murmaling i perioden 2017 fram til 2022.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall



2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Enklere arbeid på el-anlegg i 2.etg: Flyttet/tillagt noen brytere og kontakter. Arbeidet er kontrollert, godkjent og dokumentert av elektriker.

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Installasjon av Defa Elbil-lader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroexperten

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

1. Avløpsrør under bolig var noe oppsprukket og hadde feil fall mot utvendig kum.
2. Stikkledning ut i Torridalsveien var i dårlig forfatning.
3. Pålegg om blanding av septik + adskilling av overvann og avløp.
4. Taknedløp var ikke ledet ut i kommunalt avløp og forårsaket vannintrengning i u.etg.under styrtregn i 2022.
5. Avløpskum i gang u.etg ledet ikke ut til kommunalt nett og forårsaket vannintrengning under styrtregn i 2022.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

1. Rørfornyng er gjennomført og fall er korrigeret.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva24 Sørmiljø AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2017

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny felles stikkledning fra Torridalsveien 46 og 48 anlagt fra tomtegrense og ut i Torridalsveien.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva24 Sørmiljø AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2019

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Blending av septik, ny kum, adskilling av overvann og avløp med tilkoping til kommunalt anlegg.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Frigstad

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2022

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Alle 4 taknedløp er under bakknivå gravd opp og lagt i nye grøfter og koplet til avløpskum. Ekstra kum er lagt til i bakgård for å ta unna overvann fra gårdsplassen.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Frigstad

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**

2022

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

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

Meisling og omlegging av kjøkkenavløp og avløpskum i gang u.etg, ledet inn på hovedavløp.

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Frigstad

13.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det finnes noe sprekker i grunnmur, men etter min oppfatning uten betydning og som forventet i et murhus fra denne byggetiden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vil ikke kalle det skadedyr, men det forekommer munkelus i kjeller, spesielt i vinterhalvåret. Holdes i sjakk med insektspray ved behov.

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er mangelfull ventilasjon i 1.etg., det kreves derfor bevisst og jevnlig utlufting. I perioder hvor dette ikke har vært tilfredsstillende ivaretatt har det dukket opp muggsopp i enkelte hjørner, bak skap og ved vindu, spesielt i soverom mot gårdsplass. Har satt inn luftavfukter, dette sammen med bevisstgjøring av viktighet for utlufting ser ut til å ha redusert problemet.

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:

Det er ikke søkt om bruksendring av underetasje. Denne er innredet som egen leilighet/hybel rundt år 2000 så langt jeg kan se, og har vært benyttet som utleieenhet av tidligere eiere og meg selv.

Lofet er også innredet til boformål av tidligere eiere, forstår det slik at det heller ikke her er søkt om bruksendring.

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

Skriv opplysningene her:

1. Under arbeid i Torridalsveien i 2018 gravde kommunen ved et uhell over avløp og vannledning, noe som førte til vannintrengning i u.etg. Skadene ble utbedret av fagpersonell som en forsikringssak.
2. Under styrtregnet i 2022 kom det på nytt vann inn i u.etg. Det viste seg at det fantes to avløp ut fra eiendommen, det ene ca en meter dypere enn det andre. Det nederste avløpet ble antakelig også gravd over i 2018 uten at dette ble avdekket før styrtregnet i 2022. Tiltak er beskrevet under #Rør, totalt er avløp, septik og overvann grundig utbedret for ca kr. 200.000. U.etg ble på nytt utbedret av fagfolk som en forsikringssak og grunnårsaken til vannskadene er nå eliminert.
3. Trepanel på verandadør 2.etg er dårlig.
4. Tak på utebod har et par mindre lekkasjer.
5. Skader på murpuss over verandadør 1.etg.
6. Dårlig puss på fasade mot sør-øst, bærer preg av å ha vært fikset på over tid.
7. Smårutede koplede vinduer på fasade mot sør-øst er trolig fra byggetiden og i dårlig forfatning, ett i 1.etg og ett i 2.etg.
8. Soverom i loftsetasje mangler takstiger (rømningsvei).
9. Spotlight bad u.etg er defekt, har ikke undersøkt årsak.
10. El-installasjon i utebod framstår som ufagmessig utført.
11. Skader på betong under veranda 1.etg/tak i lite kjellerrom.
12. Gulv på loft er ujevnt, sannsynligvis tidligere tørkeloft.
13. Kjøkken underetasje - maling skaller av murgulv.
14. Vinduer på fasade mot nordøst behøver nedskraping og olje (edeltre).

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 93488248

Tilstandsrapport

 Torridalsveien 46, 4630 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 152, bnr. 1537

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 19204-3587

Referansenummer: BN2566

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 1924 og har en leilighet i 2. etasje med 3 innredet loftsrom og ett toalettrom. Og en leilighet i 1. etasje og en i kjelleren benyttes til utleie. Rommene på loftet og rommene i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold av kommunen. En bør merke seg at boligen er 100 år og inneholder bygningsdeler i fra byggeår.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre tegl-takstein som utvendig taktekke på boligen er av ukjent årgang, trolig i fra 1970-tallet, samt sink-takrenner m/nedløp, kilrenne beslag og sink-pipebeslag ved tak. Saltak med kvister, kilrenner oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår og trolig med takbord som undertak. Utvendige gesimser har ikke luftespalter, og det er ukjent om innvendige skråhimlinger på loftet har lufting/isolasjon. Yttervegger er trolig oppført i mur/sement-blokker med malt murpuss utvendig og ukjent mht. isolering i innvendige påføringer. Vinduer med støy reduserende 2.lags glass i fra 2002 mot sør/vest har normal slitasje, samt balkongdøren ut i fra stuen i 1. etasje med støy reduserende 2.lags glass i fra 2002. To koblede vinduer i fra byggeår med enkle-glass soverom i 1 og 2. etasje mot sør/øst har div. slitasje ut i fra alder, samt midtsving vinduer med 2.lags glass i fra 1976, noen sitter, fast malt igjen og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene. Takvinduene på loftet med 2.lags glass er trolig i fra ca. 1990-tallet/2002, og kjeller vinduer med 2.lags glass er trolig i fra 2002. To eldre ytterdører har div. værslitasje, samt balkongdøren med 2.lags glass ut i fra stuen i 2. etasje tar litt i mot karm, har div. utvendig værslitasje i bunn av utvendig brystning. Førrige rapport opplyser at veranda ut i fra stuen i 2. etasje er oppført med betong-dekke og ble påbygd ytterst i tre konstruksjoner i 2013. Verandaen har løse trelemmer på Epoxy-tekking el. og rekkverk oppført i trekonstruksjoner har høyde på ca. 90 cm. og veranda ut i fra stuen i 1. etasje er oppført med betong-dekke og smijerns-rekkverk har høyde på ca. 97 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av varierende, ukjent årgang i 2. etasje, og på loftet og i kjelleren har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Innvendige overflater i 1. etasje er eldre ukjent årgang, byggeår og har div. bruksslitasje ut i fra alder, bla. slitasje, merker i parkett-gulver, sprekker på overflater m.m. Etasjeskillere er trolig oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår og betong-gulver i kjelleren. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert og det er ukjent om det er montert. Innvendige gulver har sig/retningsavvik i alle etasjer som er normalt for gamle boliger. Det ble målt ca. 5-35 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i stue, kjøkken i 2. etasje og på loftet, og i stue, kjøkken, soverom i 1. etasje og innredet kjellerrom på befaringen. Grunnmuren er synlig de fleste steder i kjelleren og enkelte har innvendig påføring i trekonstruksjoner mot grunnmuren. Malt betong-gulv i fra byggeår i gang/kjøkken har noe flass etc. grunnfukt oppsug. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver, bunn av grunnmuren på befaringen. Fukt utslag har sammenheng med fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperre montert. Flere overflater i kjelleren er ikke besiktiget, kontrollert grunnnet møbler, innredninger, lagrede gjenstander ol. og forhold om andre mangler må tas, ytterlige kontroll anbefales. Eier opplyste at det ved to tilfeller har kommet inn vann i kjelleren etter styrt regn i kombinasjon med røropplegg i 2017 og 2022. Skadene ble utbedret av fagfolk som forsikrings skader og se eiers egenerklærings skjema med utfyllende opplysninger. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i tre konstruksjoner mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. Malt/pusset teglsteins-pipe i fra byggeår med feieluker og over tak har pipen eldre sink-pipebeslag ved tak. Vedovn er montert på loftet, og peis stue i 2. etasje, og etasjeovnen er ikke tilkoblet og eldre vedovn er montert i stue i 1. etasje. Innvendige trapper i fra byggeår har normal slitasje med rekkverker montert. Innvendige dører i 2. etasje og på loftet, og i kjelleren og ett par i 1. etasje er skiftet ut for noen år siden, ukjent år og har normal slitasje. Innvendige trefyllingsdører i fra byggeår i 1. etasje har div. slitasje ut i fra alder, noen har litt loddavvik (siger opp/igjen) pga. skjeve vegger/gulv, enkelte tar i mot karm/terskel som bla. B-30 døren som inngangsdør til leiligheten i 2. etasje.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Baderommet i 2. etasje har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, baderomspanel-plater på vegger og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet ved dusjkabinett og

Beskrivelse av eiendommen

vegghengt toalett, dusj kabinett, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Forrige rapport opplyser at baderommet ble renoverert i 2012 av fagfolk og at det ble benyttet smøremembran under flisene med forsterkninger i overgang. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet ved dusjkabinett på befaringen. Overflater har normal slitasje og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen, og hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

Baderommet i 1.etasje er eldre, ukjent årgang, trolig 1980/90-tallet og har fliser på gulvet, fliser på halve vegger, og fliser på vegger ved badekaret som har dusj stang, malt strie på resterende vegger og trepanel på innvendig tak. Eldre plast-sluk med stålrisk i gulvet ved badekaret og toalett, badekar og søyle-servant er montert. Baderommet har ventil i ytterveggen men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Gulvet har litt feil fall og det er bla. sprekk i gulf fliser ved sluken. Og det var noe målbar fukt i gulvet med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen. Det er ukjent mht. membraner, ingen mansjett, membran ble registrert i sluken på befaringen. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "gulv i baderom i 1.etasje er ikke tett, det har ved to tilfeller lekket litt vann ned i gang i kjelleren, har ikke undersøkt for evt. følgeskader". Renovering av baderommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk og røropplegg m.m.

Baderommet i kjelleren har vinyl belegget på gulvet med oppkanter langs vegger, vinyl belegget på vegger og i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet i dusjen og toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet. Eier opplyste at det 2 ganger er lagt nytt vinyl belegget etter vann inntrengning i kjeller pga. stryrt regn, sist i 2022 og skadene ble utbedret av fagfolk som forsikrings skader, se eiers egenerklæringsskjema med utfyllende opplysninger. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp membran ved dørterslelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulvet på befaringen, som har sammenheng med fukt oppsug i fra grunnen i

betong-gulver som ikke har plast/fuktsperrer montert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea-kjøkkeninnredning i fra 2012 i 2.etasje har normal slitasje, bortsett i fra noe løs/avrevet folie på front, og kjøkkenventilator med kullfilter er montert. Eldre kjøkkeninnredning av ukjent årgang i 1.etasje har div. slitasje, merker etc. bla. på fronter, og ventilatorslangen er ikke tilkoblet, og det er ukjent om kullfilter er montert. Kjøkkeninnredningen i kjelleren er noen år, ukjent årgang og har normal slitasje, bortsett i fra fukt svelling i benkeplaten rundt blandebatteriet som er litt løst, og kjøkkenventilatoren har trolig avtrekk inn i pipen.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Forrige rapport opplyser at toalettrommet på loftet ble etablert i 2013. Rommet har parkettgulv med fotlister og malt panel på vegger og innvendig skråtak. Toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ikke ventil eller elektrisk styrt vifte, men tilluft til rommet under dørbladet som er kuttet av i bunn. Ventil eller el-vifte bør monteres. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i baderommet i 2.etasje, og eldre kobber-vannrør av ukjent årgang bla. i 1.etasje. Avløpsrør av plast av varierende, ukjent årgang, og eldre plast-avløp, støpejern av ukjent årgang bla. i 1.etasje. To varmtvannsberedere er montert i bod/gang i kjelleren en på 287 liter produsert i 2012, og en på 200 liter i fra 2015. Boligen har naturlig ventilasjon og enkelte vinduer og ytter vegger har lufteventiler. Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk, og varmepumpe er montert i alle 4 etasjene, trolig produsert i 2009-2012-2016-2017. To sikringsskap med automat sikringer er montert oppe ved trappen til loftet og sikringsskap med automatsikringer er montert i kjelleren. Røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Grunnmur i fra byggeår oppført i betong med stein forblending utvendig. Ingen større sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen, men mindre sprekker noen steder. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er ikke kontrollert av undertegnede. Grunnmursplate med toppliste er synlig over terreng langs utvendig grunnmur. Forrige rapport opplyser at "deler av boligen ble drenert i 2013, bakside og ca. halve gavl-vegg på hver side. Resterende drenering er trolig i fra byggeår og det er ukjent om det er montert noen form for drenering, fuktsikring av grunnmuren. Boligen ligger på flat tomt og grunnmurer under terreng blir utsatt for fukt påkjenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren. Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "avløpsrør under boligen var noe opp sprukket og hadde feil fall mot utvendig kum, rørfornyng er gjennomført og fall korrigeret i 2022 av Norva24 Sørmiljø AS. Stikkledning ut i Torridalsveien var i dårlig forfatning, og ny felles stikkledning i fra Torridalsveien 46 og 48 ble anlagt fra tomte grense og ut i Torridalsveien i 2017 av Norva24 Sørmiljø AS. Pålegg om blanding av septik + adskilling av overvann og avløp med tilkobling til kommunalt anlegg ble utført i 2019 av Rørlegger Frigstad. Taknedløp var ikke ledet ut i kommunalt avløp og forårsaket vann inntrengning i kjelleren under styrt regn i 2022, alle 4 taknedløp er under bakkenivå gravd opp og lagt i nye grøfter og koblet til avløpskum, ekstra kum er lagt til i bakgård for å ta unna overvann fra gårdsplassen ble utført i 2022 av Rørlegger Frigstad. Avløpskum i gang i kjelleren ledet ikke ut til kommunalt nett og forårsaket vann inntrengning under styrt regn i 2022, meisling og omlegging av kjøkken avløp og avløpskum i gang i kjelleren ledet inn på hoved avløp ble utført 2022 av Rørlegger Frigstad".

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

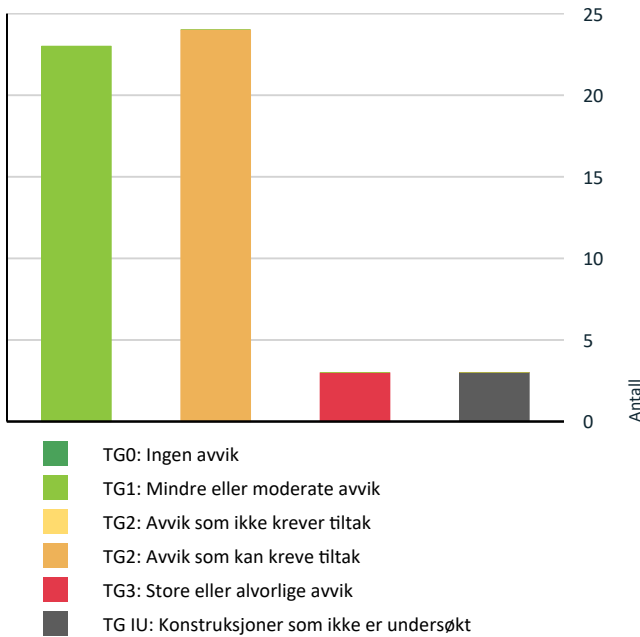
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva de er godkjent som av kommunen. Rommene på loftet og rommene i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold av kommunen.

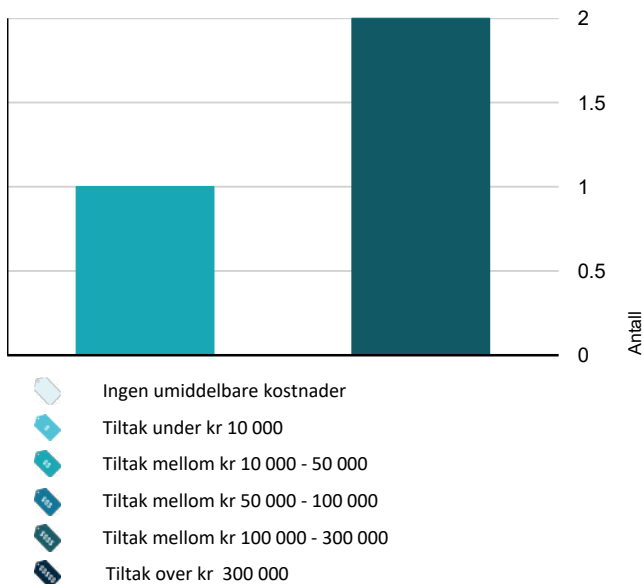
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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


Oppsummering av avvik


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


Enebolig


- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Innvendige dører - 2** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > Kjeller > Gang/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Drenering - 2** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1924

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Eldre tegl-takstein som utvendig taktekke på boligen er av ukjent årgang, trolig i fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig taktekke har værslitasje ut i fra alder med bla. knaster, noen takstein er skiftet ut til annen farge, noen fort kort kuttet takstein i kilrenner og enkelte manglende takstein i kilrenner må utbedres. Besiktigelse er foretatt i fra takvinduer og bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Div. oppgraderinger, utskiftninger kan påregnes og overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tak tekingen m.m. skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eldre sink-takrenner m/nedløp, kilrennebeslag og sink-pipebeslag ved tak har div. værslitasje, rust m.m. ut i fra alder. Besiktigelse er foretatt i fra takvinduer og bakkenivå og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger, utskiftninger kan påregnes og overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp m.m. skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er trolig oppført i mur/sement-blokker med malt murpuss utvendig og ukjent mht. isolering i innvendige påforinger. Eier opplyste at han har utbedret murpuss og malt alle fasadene med seiss og murmaling i perioden 2017 fram til 2022. Utvendig murpuss har mindre sprekker flere steder og skader på murpuss over verandadør i 1. etasje, og mye dårlig murpuss på fasade mot sør/øst bærer preg av å ha vært fikset på over tid. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og utvendige fasader er ikke fullstendig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Saltak med kvister, kilrenner oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår og trolig med takbord som undertak. Utvendige gesimser har ikke luftespalter og det er ukjent om innvendige skråhimlinger på loftet har lufting/isolasjon. Ytterlige kontroll anbefales. Manglende lufting kan føre til kondens, fukt problemer. Hele tak konstruksjonen er gjenbygget, og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje, og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

To koblede vinduer i fra byggeår med enkle-glass soverom i 1 og 2.etasje mot sør/øst har div. slitasje ut i fra alder, samt midtsving vinduer med 2.lags glass i fra 1976, noen sitter, fast malt igjen og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene. Takvinduene på loftet med 2.lags glass er trolig i fra ca. 1990-tallet/2002 og har noe flass etc. i bunnkarm. Vinduene er ikke rømnings vinduer, og stige-trinn, brannstige er ikke montert på yttertaket. Kjeller vinduer med 2.lags glass trolig i fra 2002 har normal slitasje ut i fra alder. Vinduene er ikke rømnings vinduer og vinduene gir for lite dagslys forhold til rommene ihht. forskrifter og krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgradering, utskiftinger kan påregnes.



TG 1 Vinduer

Vinduer med støyduserende 2.lags glass i fra 2002 mot sør/vest har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Dører

Balkongdøren ut i fra stuen i 1.etasje med støyduserende 2.lags glass i fra 2002 har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 2 Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To eldre ytterdører har div. værslitasje, samt balkongdøren med 2.lags glass ut i fra stuen i 2.etasje tar litt i mot karm, har div. utvendig værslitasje i bunn av utvendig brystning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Forrige rapport opplyser at veranda ut i fra stuen i 2. etasje er oppført med betong-dekke og ble påbygd ytterst i trekonstruksjoner i 2013. Verandaen har løse trelemmer på Epoxy-tekking el. og rekkverk oppført i trekonstruksjoner har høyde på ca. 90 cm. Treverk har div. værslitasje og vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes. Veranda ut i fra stuen i 1. etasje er oppført med betong-dekke og smijerns-rekkverk har høyde på ca. 97 cm. Betong-dekke har en del avskalling på undersiden og synlig armeringsjern med rust. Epoxy-tekkingen og avrenning, fall forhold på dekker er ikke kontrollert, samt øvrige murer, gjerder ol. på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Carporten m/bod i bakgården er noen år, ukjent årgang og har div. værslitasje på bygningsdeler, bla. trekledning, misfarging innvendig på undertak m.m. og det er lekkasje i taket i boden. Bygningen er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater av varierende, ukjent årgang i 2. etasje, og på loftet og i kjelleren har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Merker, gliper ol. er ikke ytterlige kommentert.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

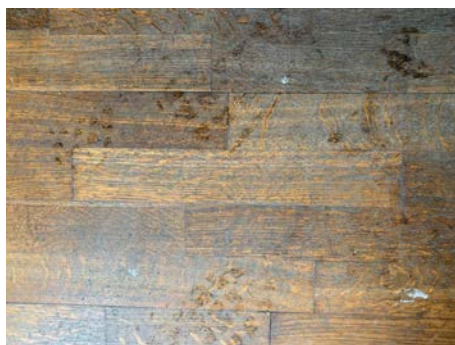
Tilstandsrapport

Innvendige overflater i 1.etasje er eldre ukjent årgang, byggeår og har div. bruksslitasje ut i fra alder, bla. slitasje, merker i parkett-gulver, sprekker på overflater m.m. Eier opplyser om en vann inntrenging gjennom en skade på futvendig fasade syd/øst høyt oppe på veggen som var der når han overtok boligen. Han reparerte skaden på ytterveggen i 2017, men har ikke undersøkt evt. følgeskader. Det er synlig tørr-råte i overgang tak/vegg i kjelleren under skade stedet, og buling på tapet i 1.etasje på samme vegg. Det ble ikke målt fukt i merker på befaringen. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert og forholdet er ikke ytterlige kontrollert av undertegnede.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Div. oppgradering, utskiftinger kan påregnes.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trolig oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår og betong-gulver i kjelleren. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert og det er ukjent om det er montert. Innvendige gulver har sig/retningsavvik i alle etasjer som er normalt for gamle boliger. Det ble målt ca. 5-35 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i stue, kjøkken i 2.etasje og på loftet, og i stue, kjøkken, soverom i 1.etasje og innredet kjellerrom på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav til radonmåling i boliger med utleiedel. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³. og maksimumsgrensen er 200 Bq/m³.

Pipe og ildsted

Malt/pusset teglsteins-pipe i fra byggeår med feieluker og over tak har pipen eldre sink-pipebslag ved tak. Vedovn er montert på loftet, og peis i stue i 2.etasje, og etasjeovnen er ikke tilkoblet, og eldre vedovn er montert i stue i 1.etasje. Ok avstand foran ildsteder til brennbart materiale og registrerte ikke vesentlige sprekker i synlige overflater på pipen på befaringen. Innvendig pipeløp og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



TO 2 Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er synlig de fleste steder i kjelleren og enkelte har innvendig påføring i trekonstruksjoner mot grunnmuren. Malt betong-gulv i fra byggeår i gang/kjøkken har noe flass etc. grunnet fukt oppsug. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver, bunn av grunnmuren på befaringen. Fukt utslag har sammenheng med fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperre monteret. Flere overflater i kjelleren er ikke besiktiget, kontrollert grunnet møbler, innredninger, lagrede gjenstander ol. og forhold om andre mangler må tas, ytterlige kontroll anbefales. Eier opplyste at det ved to tilfeller har kommet inn vann i kjelleren etter styrt regn i kombinasjon med røropplegg i 2017 og 2022. Skadene ble utbedret av fagfolk som forsikringsskader og se eiers egenerklæringskjema med utfyllende opplysninger. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i tre konstruksjoner mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



TO 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i fra byggeår har normal slitasje med rekkverker monteret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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



Innvendige dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige trefyllingsdører i fra byggeår i 1.etasje har div. slitasje ut i fra alder, noen har litt loddavvik (siger opp/igjen) pga. skjeve vegger/gulv, enkelte tar i mot karm/terskel som bla. B-30 døren som inngangsdør til leiligheten i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. oppgraderinger utskiftinger kan påregnes.

Innvendige dører

Innvendige dører i 2.etasje og på loftet, og i kjelleren og ett par i 1.etasje er skiftet ut for noen år siden, ukjent år og har normal slitasje.

Andre innvendige forhold

Eier opplyser i egenerklæringsskjema "det forekommer enkelte munkelus i kjeller, spesielt i vinter halvåret, holdes i sjakk med innsektspray ved behov". Registrerte ingen på befaringen og forholdet er ikke ytterlige kontrollert av undertegnede.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, baderomspanel-plater på vegger og malt panel på innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet ved dusjkabinett og vegghengt toalett, dusj kabinett, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Forrige rapport opplyser at baderommet ble renoverert i 2012 av fagfolk og at det ble benyttet smøremembran under flisene med forsterkninger i overgang.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderomspanel-plater på vegger og malt panel på innvendig tak har normal slitasje.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet ved dusjkabinett på befaringen.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrister i gulvet ved dusjkabinett med litt synlig smøremembran, men vanskelig å se klemring, om mansjett er montert. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Baderommet har vinyl belegget på gulvet med oppkanter langs vegger, vinyl belegg på vegger og i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet i dusjen og toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet. Eier opplyste at det 2 ganger er lagt nytt vinyl belegg etter vann intregning i kjeller pga. strykt regn, sist i 2022 og skadene ble utbedret av fagfolk som forsikrings skader, se eiers egenerklæringseskjema med utfyllende opplysninger.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vinyl belegg på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl belegg på gulvet med oppkanter langs vegger har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp membran ved dørterselen til topp sluk i gulvet i dusjen på beforingen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plast-sluk i gulvet i dusjen med vinyl belegget klemt i sluken. Det ble målt høyere fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulvet på beforingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt utslag har sammenheng med fukt oppsug i fra grunnen i betong-gulver som ikke har plast/fuktsperre monterert.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er monterert. Registrerte ingen lekkasjer på beforingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte i dørkarmen for tilluft til rommet.

KJELLER > BAD

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, betong grunnmur, massiv trevegg

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderommet er eldre, ukjent årgang, trolig 1980/90-tallet og har fliser på gulvet, fliser på halve vegger, og fliser på vegger ved badekaret som har dusj stang, malt strie på resterende vegger og trepanel på innvendig tak. Eldre plast-sluk med stålrisk i gulvet ved badekaret og toalett, badekar og søyle-servant er montert. Baderommet har ventil i ytterveggen men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Gulvet har litt feil fall og det er bla. sprekk i gulv fliser ved sluken. Og det var noe målbar fukt i gulvet med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen. Det er ukjent mht. membraner, ingen mansjett, membran ble registrert i sluken på befaringen. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "gulv i baderom i 1.etasje er ikke tett, det har ved to tilfeller lekket litt vann ned i gang i kjelleren, har ikke undersøkt for evt. følgeskader". Renovering av baderommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk og røropplegg m.m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikea-kjøkkeninnredning i fra 2012 har normal slitasje, bortsett i fra noe løs/avrevet folie på front. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. oppgraderinger kan påregnes.



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter er montert.

Tilstandsrapport

KJELLER > GANG/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er noen år, ukjent årgang og har normal slitasje, bortsett i fra fukt svelling i benkeplaten rundt blandebatteriet som er litt løst. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. oppraderinger kan påregnes.



KJELLER > GANG/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har trolig avtrekk inn i pipen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning av ukjent årgang har div. slitasje, merker etc. bla. på fronter. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatorslangen er ikke tilkoblet, og det er ukjent om kullfilter er montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Forrige rapport opplyser at toalettrommet på loftet ble etablert i 2013. Rommet har parkett-gulv med fotlister og malt panel på vegger og innvendig skråtak. Toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ikke ventil eller elektrisk styrt vifte, men tilluft til rommet under dørbildet som er kuttet av i bunn. Ventil eller el-vifte bør monteres. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i baderommet i 2.etasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Vannledninger - 2

Eldre kobber-vannrør av ukjent årgang bla. i 1.etasje, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsrør av plast av varierende, ukjent årgang, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Avløpsrør - 2

Eldre plast-avløp, støpejern av ukjent årgang bla. i 1.etasje, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og enkelte vinduer og yttervegger har lufterventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk, og varmepumpe er montert i alle 4 etasjene, trolig produsert i 2009-2012-2016-2017. Anleggene er ikke kontrollert av undertegnede.



TG 1 Varmtvannstank

To varmtvannsberedere er montert i bod/gang i kjelleren en på 287 liter produsert i 2012, og en på 200 liter i fra 2015. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



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 bygnings sakkyndig 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.

To sikringskapp med automatsikringer er montert oppe ved trappen til loftet og sikringskapp med automatsikringer er montert i kjelleren.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

Ukjent mht. oppdateringer opp gjennom årene og el-anlegget ser ut til å være av varierende årgang, byggeår. Eier opplyste at Elektroexperten installerte EI-bil lader i 2023 og at enklere arbeider på el-anlegget i 2.etasje i 2017, flytting av noen brytere og kontakter ble kontrollert 04.04.2024 av Søgne elektriske.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyste at el-anlegget i utebod virker amatørmessig utført, og at spotlight i bad i kjelleren er defekt, samt 3 defekte spotlight i badet i 2.etasje.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei iflg. eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg. eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei iflg. eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Div. oppgraderinger av el-anlegget kan påregnes ut i fra alder og en gjennomgang av elektriker er alltid å anbefale.



 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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 er montert i boligen og brannslukningsapparater.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering - 2

Resterende drenering er trolig i fra byggeår og det er ukjent om det er montert noen form for drenering, fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Drenering

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er ikke kontrollert av undertegnede. Grunnmursplate med topplist er synlig over terreng langs utvendig grunnmur. Forrige rapport opplyser at "deler av boligen ble drenert i 2013, bakside og ca. halve gavl-vegg på hver side.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur i fra byggeår oppført i betong med stein forblending utvendig. Ingen større sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen, men mindre sprekker noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder.

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger på flat tomt og grunnmurer under terreng blir utsatt for fukt påkjenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringskjema "avløpsrør under boligen var noe opp sprukket og hadde feil fall mot utvendig kum, rørfornyng er gjennomført og fall korrigert i 2022 av Norva24 Sørmiljø AS. Stikkledning ut i Torridalsveien var i dårlig forfatning, og ny felles stikkledning i fra Torridalsveien 46 og 48 ble anlagt fra tomte grense og ut i Torridalsveien i 2017 av Norva24 Sørmiljø AS. Pålegg om blanding av septik + adskilling av overvann og avløp med tilkobling til kommunalt anlegg ble utført i 2019 av Rørlegger Frigstad. Taknedløp var ikke ledet ut i kommunalt avløp og forårsaket vann inntrengning i kjelleren under styrt regn i 2022, alle 4 taknedløp er under bakkenivå gravd opp og lagt i nye grøfter og koblet til avløpskum, ekstra kum er lagt til i bakgård for å ta unna overvann fra gårdsplassen ble utført i 2022 av Rørlegger Frigstad. Avløpskum i gang i kjelleren ledet ikke ut til kommunalt nett og forårsaket vann inntrengning under styrt regn i 2022, meisling og omlegging av kjøkken avløp og avløpskum i gang i kjelleren ledet inn på hoved avløp ble utført 2022 av Rørlegger Frigstad".

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

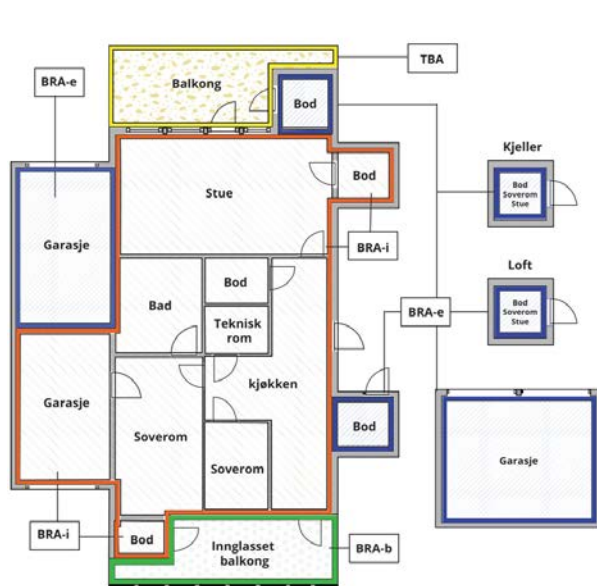
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	28			28			28
2. etasje	80			80	13		80
1. etasje	84			84	8		84
Kjeller		77		77			77
SUM	192	77			21		269
SUM BRA	269						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom , 3 loftsrom		
2. etasje	Trapperom , Gang , Kott under trappen, Stue , Kjøkken , Spisestue , Bad , Soverom		
1. etasje	Vindfang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Gang , Bad , 3 soverom		
Kjeller		Gang/kjøkken , Bad , 3 innredet kjellerrom, Bod/gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva de er godkjent som av kommunen. Rommene på loftet og rommene i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold av kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rommene i kjelleren har takhøyde på ca. 2,00 m. og kjelleren har ikke rømnings vinduer eller rømnings dør ut i det fri,

og tak vinduer på loftet er ikke rømnings vinduer.

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	164	105

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Kai-Vidar Utsogn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1537		0	448.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torridalsveien 46

Hjemmelshaver

Utsogn Kai-Vidar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	13.03.2024	Eier har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BN2566>

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Torridalsveien 46

Dato: 20.03.2024

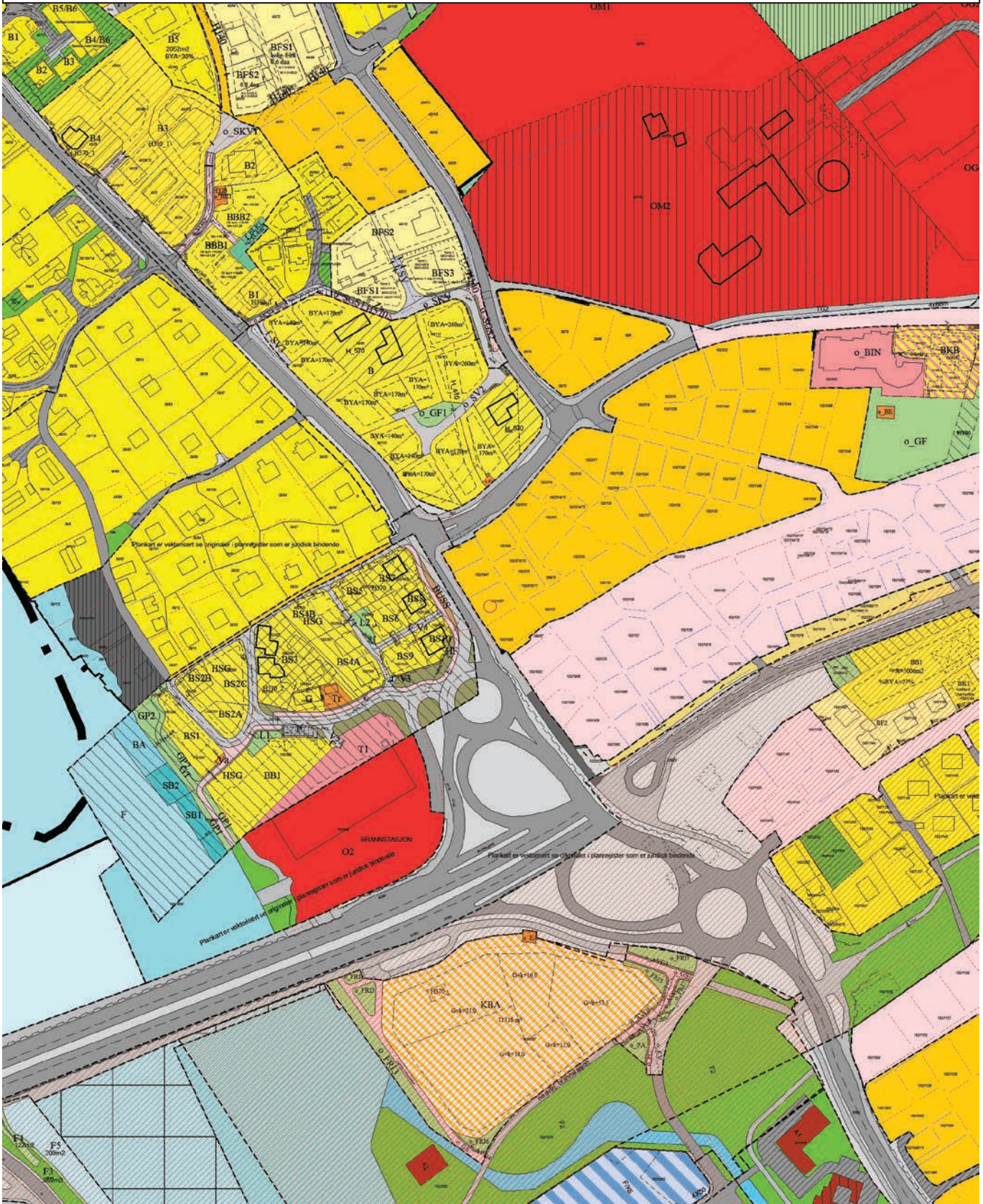
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.





Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32
















☐ **Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008**









- ✓  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)
- ✓  Planens begrensning

☐ **Matrikkelkart**

☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✗  Faresone - Ras- og skredfare
- ✓  Båndlegginggrense
- ✓  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- ✓  Bestemmelseområde
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- ✓  Grønnstruktur - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Friluftsområde - nåværende

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Planens begrensning
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Fjernveg - nåværende
- ✓  Fjernveg tunnel - nåværende
- ✓  Fjernveg bro - nåværende
- ✓  Hovedveg - nåværende
- ✓  Gang-/sykkelveg - framtidig



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

Dato: 20.03.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T13 Luftkvalitet

-  Gul sone
-  Rød sone

T12 Støy

-  Gul sone
-  Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

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



T11a - Flysikkerhet

- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
-  Restriksjonsområde innflygingsstys
-  Vurderingszone turbulens
-  Vurderingszone lysendring
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
-  Terreng
-  Hinderflate - Høyde
-  Innflygingsflate - Grense
-  Utflygingsflate - Grense
-  Utflygingsflate - Senterlinje
-  Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

-  Hovedsykkelnett (nåværende)
-  Hovedsykkelnett (framtidig)
-  Sykkelekspressvei (nåværende)
-  Sykkelekspressvei (framtidig)






T10 Samferdsel - Kollektivtransport

-  Buss (nåværende)
-  Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

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

T8 Kulturmiljø

- Abc123 - Påskrift for kommune(-del)plan
-  Grense for Kulturminneområde
-  Grense for hensynszone - Angitt hensyn
-  1 - Svært stor verdi
-  2 - Stor verdi
-  3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

-  Strandnotstasjon
-  Akvakultur (punkt)
-  Akvakultur (flate)
-  Fiskeplass - Aktive redskap
-  Fiskeplass - Passive redskap
-  Fredningsområde - Hummer
-  Gytefelt - Torsk
-  Låsettingsplass
-  Rekefelt - Aktive redskap

T6 - Dyrket mark

-  Fulldyrka jord
-  Overflatedyrka jord
-  Innmarksbeite




T5 Grønnstruktur

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



T4 Naturmangfold

-  Svært viktig
-  Viktig
-  Lokalt viktig

T3 Flom

-  Havnivåstigning +3m
-  Stormflo
-  Flom i vassdrag

T2 Kvikkleire

-  Marin grense
-  Mulig marin leire

T1 Skred

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

Torridalsveien 46 - se 45.

Arkivboks

1939 et kabelforeningsskap -

20

1957 Oppføring av garasje

B-100

2002 Fasadeendring

B-100

2002 Samlet i arkivboks

B-100

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

G.N. Södal

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr.

46

Torridalsveien

garasje

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 9. februar 19 57

John. Simons

W. W. W.
bygningssjef.

ARKIVKOPI

JT/b

Herr G. N. Sødahl,
Torridalsveien 46,
H e r .

Matr.nr. 46, Torridalsveien - Oppføring av garasje - J.nr.420/54.

I anledning Deres søknad om å sette opp en garasje på matr.nr. 46 Torridalsveien meddeles at dette tillates på følgende betingelser:

1. Garasjen må ventileres med to ventiler i motstående sider ved tak og 1 ventil ved gulv. Ventilen ved gulv må ikke være stengbar.
2. Porten må beslås på innsiden og eventuelle vinduer må være utført av trådglass i fastsittende jernramme. Treverk må på innsiden kles med eternitt- eller jernplater.
3. Ansvarshavende skal undertegne anmeldelsen og underrette bygningskontrollen når arbeidet settes igang, og garasjen skal godkjennes av helserådet før den tas i bruk.

Gjenpart sendt helserådet.

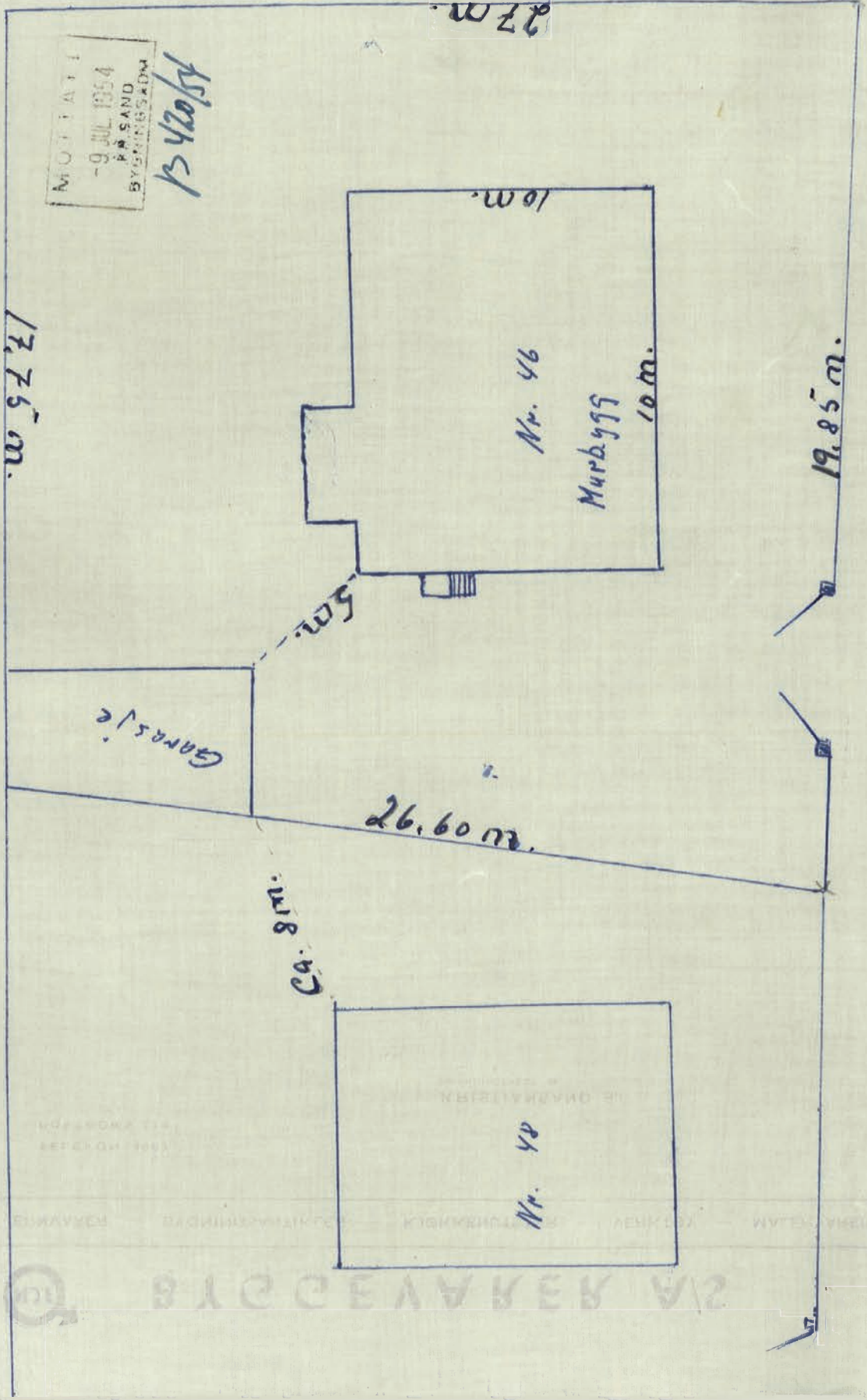
Bygningskontrollen i Kristiansand S., den 15. juli 1954.

J. Koren.

Sendes helserådet i Kristiansand til underretning.

Bygningskontrollen i Kristiansand S., den 15. juli 1954.

J. Koren.



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

Danet Skanning A/S

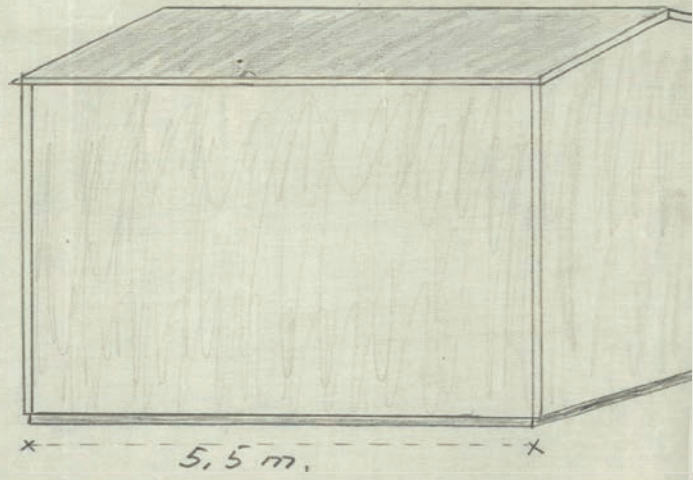
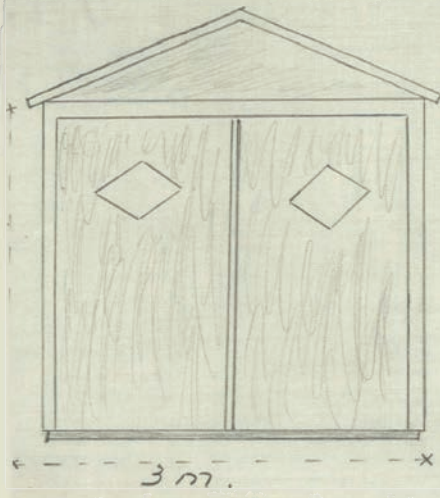
50

0

Tornidals v. 46.

MILITÆR
20. JUNI 1958
SAND
E. SCHIBERG SADM.

B 4/20/54



0

50

100

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

Dansk Scanning A/S



KRISTIANSAND KOMMUNE

005200/KOP
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAK

Statens vegvesen
Postboks 1023 Lundsiden
4687 Kristiansand

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200205804-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 29.07.2002

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	TORRIDALSVEIEN 46	Eiendom:	152/1537
Tiltakshaver:	Ole Madsen	Adresse:	Torridalsveien 46, 4630 KRISTIANSAND S
Søker:	Statens vegvesen	Adresse:	Postboks 1023 Lundsiden, 4687 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til melding om arbeid mottatt 05.07.2002.
Meldingen gjelder innsetting av nye lydisolierende vinduer.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

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

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

Gebyr kr.460,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett dokumenter returneres.

Med hilsen

Peder Dalen
Saksbehandler

Kopi til: Ole Madsen, Torridalsveien 46, 4630 Kristiansand
Vedlegg.

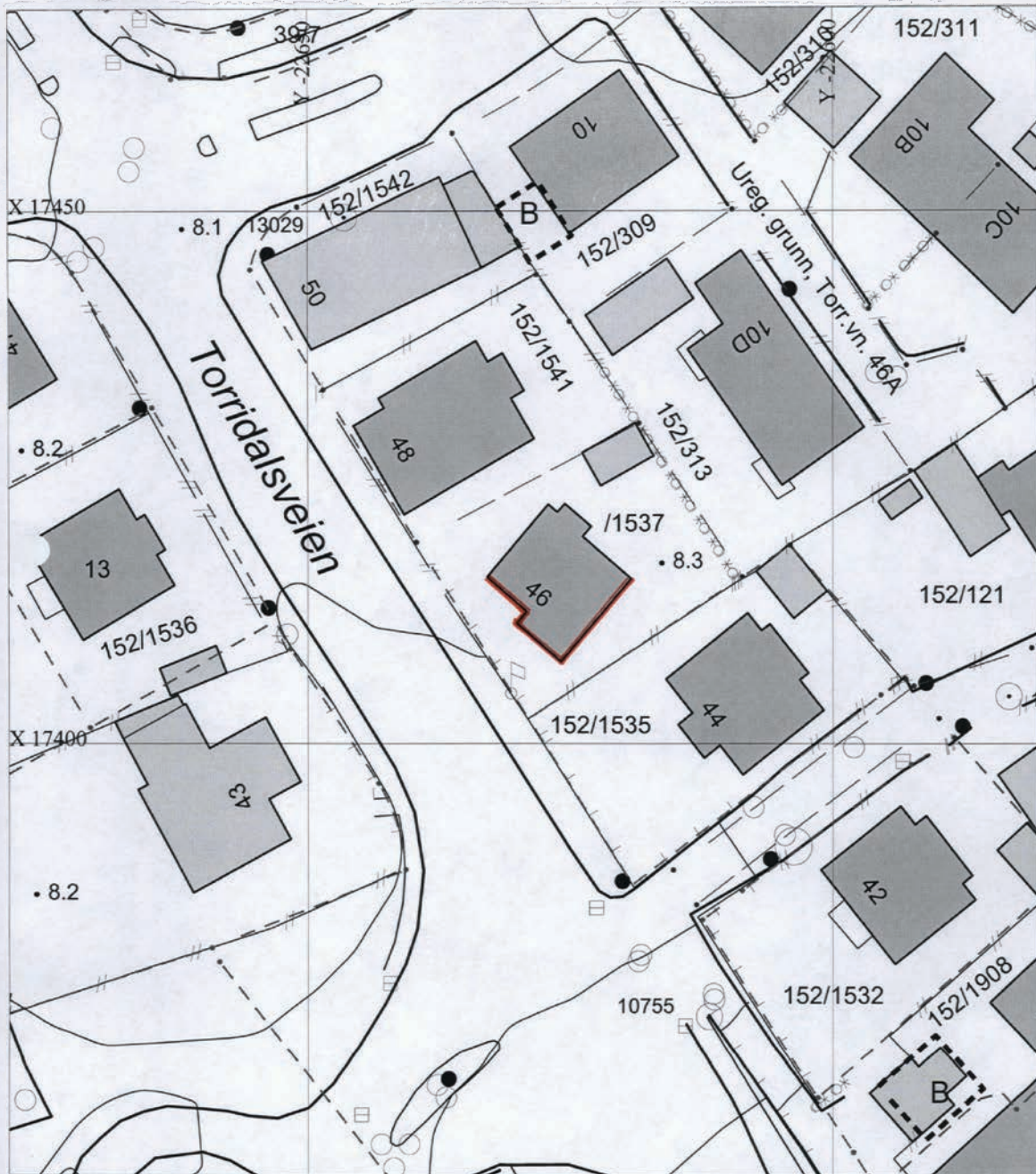


Plan- og
bygningsetaten
Servicebutikken
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 152 Bnr.: 1537

Adresse: Torridalsveien 46

Målte eiendomsgrenser: -----

Usikre eiendomsgrenser: -----

Målestokk= 1:500

Kartblad: L004-05-20-4

Dato: 15/04/02

Sign: *P. Preland*

KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor

Saksnr. | Dok.nr.

Kontor/saksbeh.:

05 JULI 2002

Arkivkode

Unntatt off. i.h.t.

Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

Topp grunnmur, kote.....



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 1537 Fnr.: Snr.:

Adresse: Torridalsveien 46

Areal i m²: 448,5

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 07.03.2024

Sign.: Anita Raustøl





Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Torridalsveien 46, 4630 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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