

Tretjønnveien 42

Gimlekollen



Prisantydning: **kr 7 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Flott enebolig med hybel i et barnevennlig, populært område. Stor, solrik tomt med nydelig utsikt. To garasjer.



Boligen har en meget attraktivt og naturskjønn beliggenhet i Tretjønneveien på Gimlekollen, ca. 5 km øst for Kristiansand sentrum/ Kvadraturen

Flott enebolig med hybel i et barnevennlig, populært område. Stor, solrik tomt med nydelig utsikt. To garasjer.

OMRÅDE

Gimlekollen

ADRESSE

Tretjønneveien 42, 4633

KRISTIANSAND

Prisantydning

kr 7 990 000,-

Omkostninger: **kr 220 050,-**

Totalpris: **kr 8 210 050,-**

Formuesverdi: **kr 1 153 026,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 398,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 013,-**

BRA-i: 161 m²

BRA Total: 193 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1211.9 m²



Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

TRETJØNNVEIEN 42

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 251 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² Stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel. Stue, bad, vaskerom, gang og bod bolig.

2. etasje

BRA-i: 88 m² Entre, 3 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse ved inngangsparti og terrasse ved stue.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1211.9 m²

Regulering av festeavgift

2031

Festekontrakt datert

09.04.1965.

Beliggenhet

Meget attraktivt og naturskjønn beliggende i Tretjønnveien på Gimlekollen og kun ca 5 km øst for Kristiansand sentrum / Kvadraturen. Barnevennlig og solrik beliggenhet med nærhet til idylliske Jegersberg med fantastisk løypenett, utsiktsposter og badeplasser. I tillegg ligger Paradisbukta og Tretjønn med gode bade- og fiskemuligheter like nærheten. Gang og sykkelstier fører deg og barna trygt rundt i området. Kort vei til Fagerholt barneskole, barnehage (gangsti gjennom skogen kun ca 0,5 km) dagligvare, bussholdeplass og UiA (Universitetet i Agder) og Spicheren treningssenter. Gimlekollen og Fagerholt er godt tilrettelagt for barnefamilier og har en aktiv velforening. IK Gimletroll har mange muligheter for de idrettsglade med opplegg for håndball, fotball, squash og egen sommeridrettskole. Umiddelbar nærhet til Lindtjønn og

Tretjønn (ca. 5 min til Lindtjønn barnehage.)

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Daniel Knudsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja, nytt arbeid fra 2021, utført av faglært fra Elektroexperten. Bad hovedetasje satt inn Pax baderomsvifte. Dokumentasjon foreligger

Nytt arbeid fra 2022, utført av faglært fra rørlegger Belland. Satt inn dusjkabinett, dokumentasjon foreligger ikke.

Nytt arbeid fra 2020, utført av faglært fra Odd Magne Aasheim AS. Satt opp markise stue og plissegardiner. Dokumentasjon foreligger

Nytt arbeid fra 2021, utført av faglært fra Service og montasje. Montert garasjeport, dokumentasjon foreligger

Nytt arbeid fra 2023, utført av faglært fra Elektroexperten. Downlights terrasse, utelamper, dokumentasjon foreligger

Nytt arbeid fra 2021, utført av faglært fra Elektroexperten. Utbedring i forbindelse m/lynnedslag, dokumentasjon foreligger

Nytt arbeid fra 2021, utført av faglært fra Elektroexperten. Koblingsboks til markise. Koble om lys bad. Kable til utestikk på hybel. Legge opp utestikk og koble om fra fotocelle til astrour på utelys. byttet dimmere i stue og kjøkken.. Montert vifte o bod kjeller. installert utelys garasje. trukket ny kabling til stikk TV. Dokumentasjon foreligger

Nytt arbeid fra 2021, utført av faglært fra Bergsam. Montert skyvedør hybel, dokumentasjon foreligger

Nytt arbeid fra 2021, utført av faglært fra B & E maskin AS. Utvidelse/opparbeidelse av tomt ved garasje og inngangsparti. lagt ny stoppekran og kumlokk. Asfaltert. Montert stålgjerde i hage. Dokumentasjon foreligger

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

Ja, nytt arbeid fra 2021, utført av faglært fra Bergsam. Bygget ny terrasse og levegg foran stue. Dokumentasjon foreligger.

Nytt arbeid fra 2022, utført av faglært fra Bergsam. Isolert/Lektet ut kjellervegger, styrofoam og fasadeplater, ventiler. Dokumentasjon foreligger.

Nytt arbeid fra 2023, utført av faglært fra Bergsam. Skiftet terrassedør og vindu stue mot terrasse. Dokumentasjon foreligger.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja, nytt arbeid fra 2021, utført av faglært fra B & E maskin. Deler mot inngang hovedetasje er gravd ut, fjernet parafintank, lagt knotteplast. Dokumentasjon foreligger

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja, jordfeil på utelys. Veggkontakter ikke tilkoblet. Defekt trafo utelys.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid fra 2021 utført av faglært fra Elektroexperten. Utbedret feil og mangler, dokumentasjon foreligger

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

ja, skjeggkre. Anticimex har gjort tiltak. ikke noen tilfeller siden

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

Ja

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Standard

Velkommen til visning av Tretjønneveien 42!

Boligen har en meget attraktivt og naturskjønn beliggenhet i Tretjønneveien på Gimlekollen, ca. 5 km øst for Kristiansand sentrum / Kvadraturen. Barnevennlig og solrik beliggenhet med nærhet til idylliske Jegersberg med fantastisk løypenett, utsiktsposter og badeplasser. I tillegg ligger Paradisbukta og Tretjønne med gode bade- og fiskemuligheter like nærheten. Gang og sykkelstier fører deg og barna trygt rundt i området.

Boligen går over to etasjer, med følgende innhold.

Fra asfaltert gårds plass adkomst opp til inngangsparti og flott ute plass.

Fra inngangspartiet kommer man inn i boligens hovedetasje. Her er det vindfang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko i garderobe, samt videre inngang til gangen med adkomst til etasjens øvrige rom.

Kjøkkenet er praktisk plassert i etasjen, i en åpen løsning mot stuen. På kjøkkenet er det godt med benke- og skap plass. I forlengelsen av kjøkkenøyen, er det et romslig spisebord.

Stuen er enkel å innrede med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Det er peisovn som sørger for rikelig med varme og hygge på kaldere dager. I stuen er det godt med lysinnslipp fra vindusflatene. Fra stue er det utgang til terrasse og hage med flott utsikt mot Topdalsfjorden og Kjevik.

Videre er det i etasjen tre soverom. Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement samt garderobe. Sov II og III passer utmerket som barnerom, kontor, gjesterom mm.

Baderommet er av god størrelse og inneholder servant med oppbevaring, dusjkabinett og vegghengt toalett. Varmekabler i gulv.

Videre ned til boligens underetasje. Etasjen er innholdsrik hvor det tilhørende hoveddelen av boligen er et lekkert badrom, tv-stue/ bibliotek, oppbevaringsplass i boder samt et praktisk vaskerom. Videre er deler av underetasjen innredet til hybel, med egen inngangsdør.

I hybelen er det stue med plass til sofagruppe med tilhørende møblement samt åpen løsning til kjøkken. Videre er det et badrom og soverom med plass til seng og tilhørende møblement, samt garderobe.

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasser, plen, fjell, busker og trær. Svært gode solforhold.

To stk. garasjer og godt med biloppstillingsplasser på tomt.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Daniel Knudsen den 10.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Overordnet faglig vurdering: Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen.

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.

TV benk stue følger med
Inventar i hybel følger med.

Hvitevarer

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

Parkering

To stk. garasjer og godt med biloppstillingsplasser på tomt.

ENERGI

Oppvarming

Ved, varmepumpe, elektrisk.

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

Energikarakter

Ikke angitt

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 398

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr 17411,- for eiendomsskatt, feie -og tilsynsavgift, vann og kloakk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4.548,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 013

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 153 026

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 381 500

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig festeavgift

Kr 15 791

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter****Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 25.11.1965. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også en ferdigattest for bruksendring av kjeller og oppføring av garasje datert 26.10.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.1965.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr.128 KONGSGÅRD 3, datert 19.06.1963. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie**Legalpant**

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 7 990 000

Totalpris

Kr 8 210 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 199 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 220 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

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 budforhøvelser. Budforhøvelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 143 010,00,- inkl. mva.

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

Selger

Kari Aasnes

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

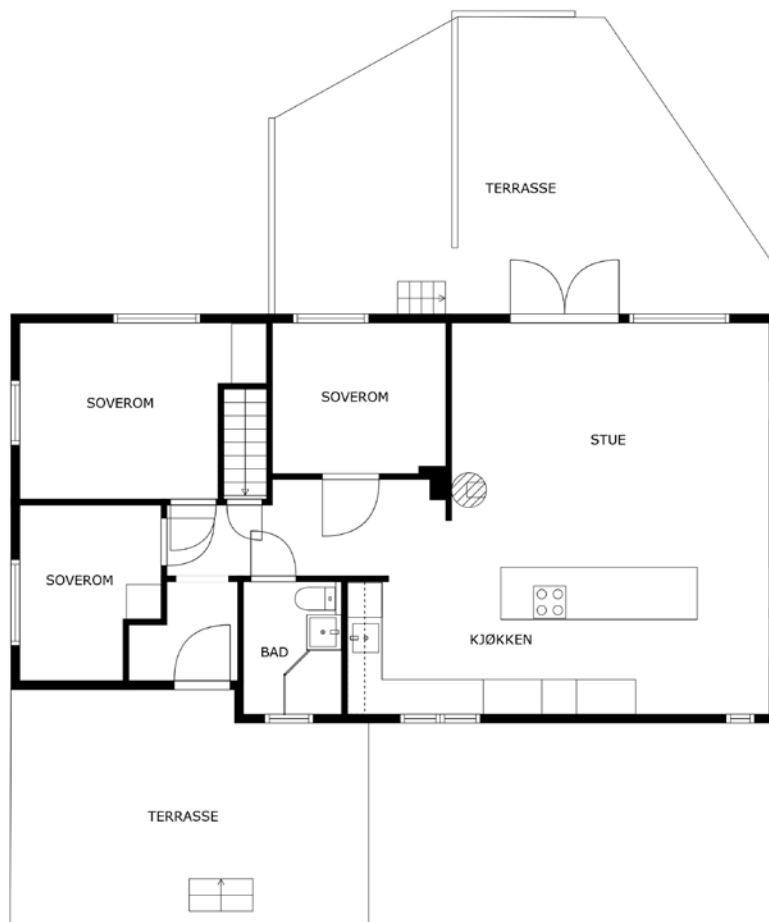
4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

15.08.2024



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Fra asfaltert gårds plass er det adkomst opp til inngangsparti og flott uteplass.



Inn boligen møtes man av vindfang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko i garderobe, samt videre inngang til gangen med adkomst til etasjens øvrige rom.



Kjøkkenet er praktisk plassert i etasjen, i en åpen løsning mot stuen.



I forlengelsen av kjøkkenøyen, er det et romslig spisebord. Stuen er enkel å innrede med plass til sofagruppe og tilhørende møblement.



Det er både varmepumpe og peis i rommet





Store vindusflater i rommet sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp





Fra stue er det utgang til terrasse og hage med flott utsikt mot Topdalsfjorden og Kjevik.





Videre er det i etasjen tre soverom.



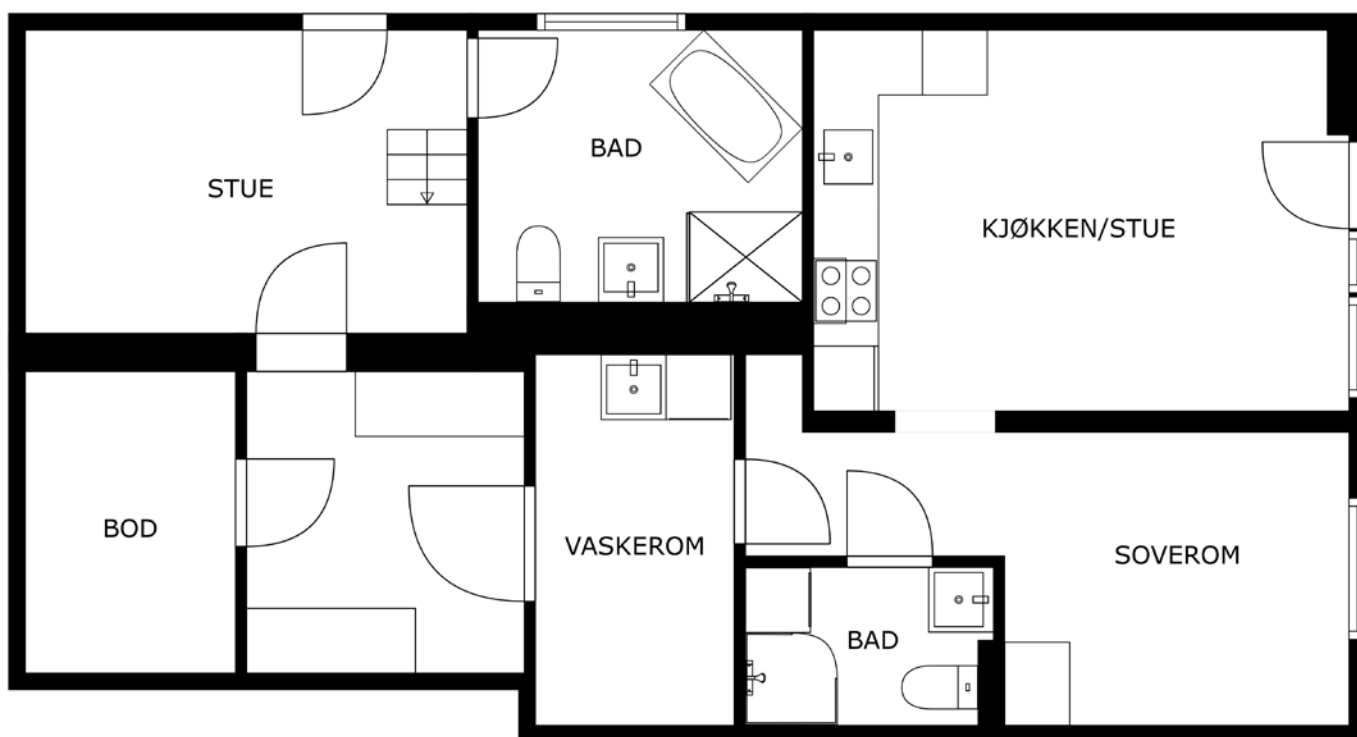
Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement samt garderobe



Sov II og III passer utmerket som barnerom, kontor, gjesterom mm.



Sov III



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Etasjen er innholdsrik hvor det tilhørende hoveddelen av boligen er et lekkert baderom, tv-stue/ bibliotek, oppbevaringsplass i boder samt et praktisk vaskerom



Lekkert baderom tilknyttet hoveddelen av boligen



Vaskerom



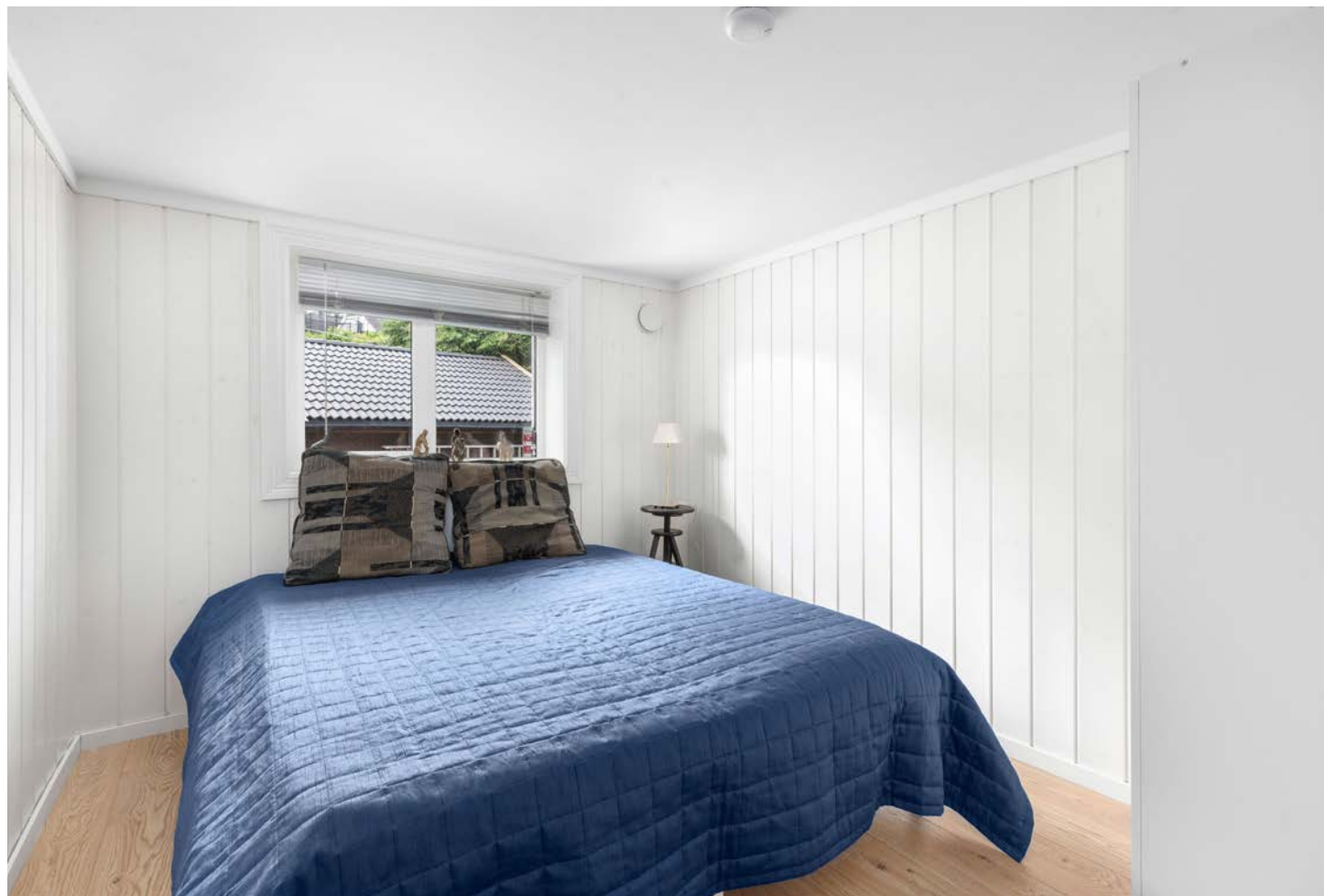


I hybelen er det stue med plass til sofagruppe med tilhørende møblement samt åpen løsning til kjøkken.





Hybel- baderom



Hybel- romslig soverom



Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasser, plen, fjell, busker og trær. Svært gode solforhold.





562A4532



To stk. garasjer og godt med biloppstillingsplasser på tomt.

Nabolagsprofil

Tretjønnveien 42 - Nabolaget Gimlekollen øst - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Louises vei Linje 19	2 min 0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	4 min 2.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 5.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 5.7 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min 11.3 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 557 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	6 min 3.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	9 min 4.8 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser	9 min 5.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min 5.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

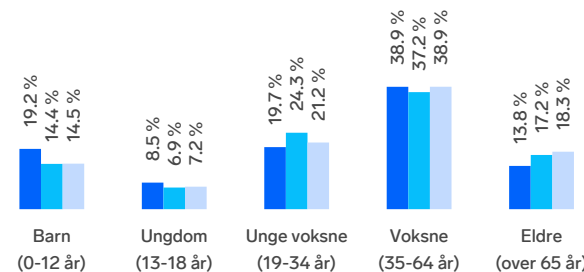
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimlekollen øst	888	359
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 0.9 km
Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	16 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km



Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

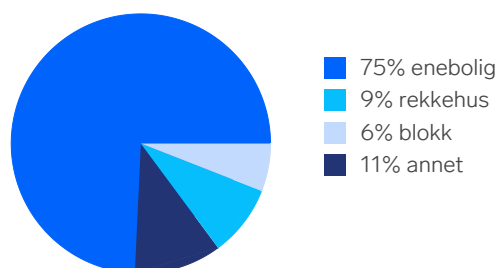
 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100





Sport

- | | |
|--|--|
|  Lindtjønn sandvolley
Sandvolleyball | 10 min  |
|  Fagerholtbingen
Ballspill | 9 min  |
|  EVO Fagerholt | 13 min  |
|  TRENER1 | 15 min  |

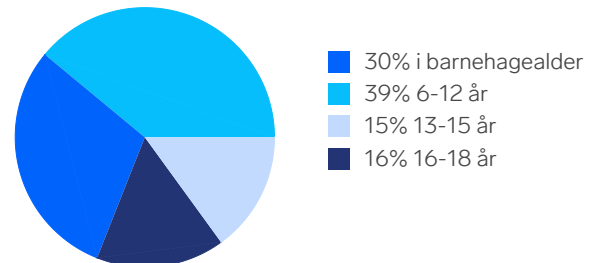
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Rona Senter | 6 min  |
|  Apotek 1 Fagerholt | 13 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

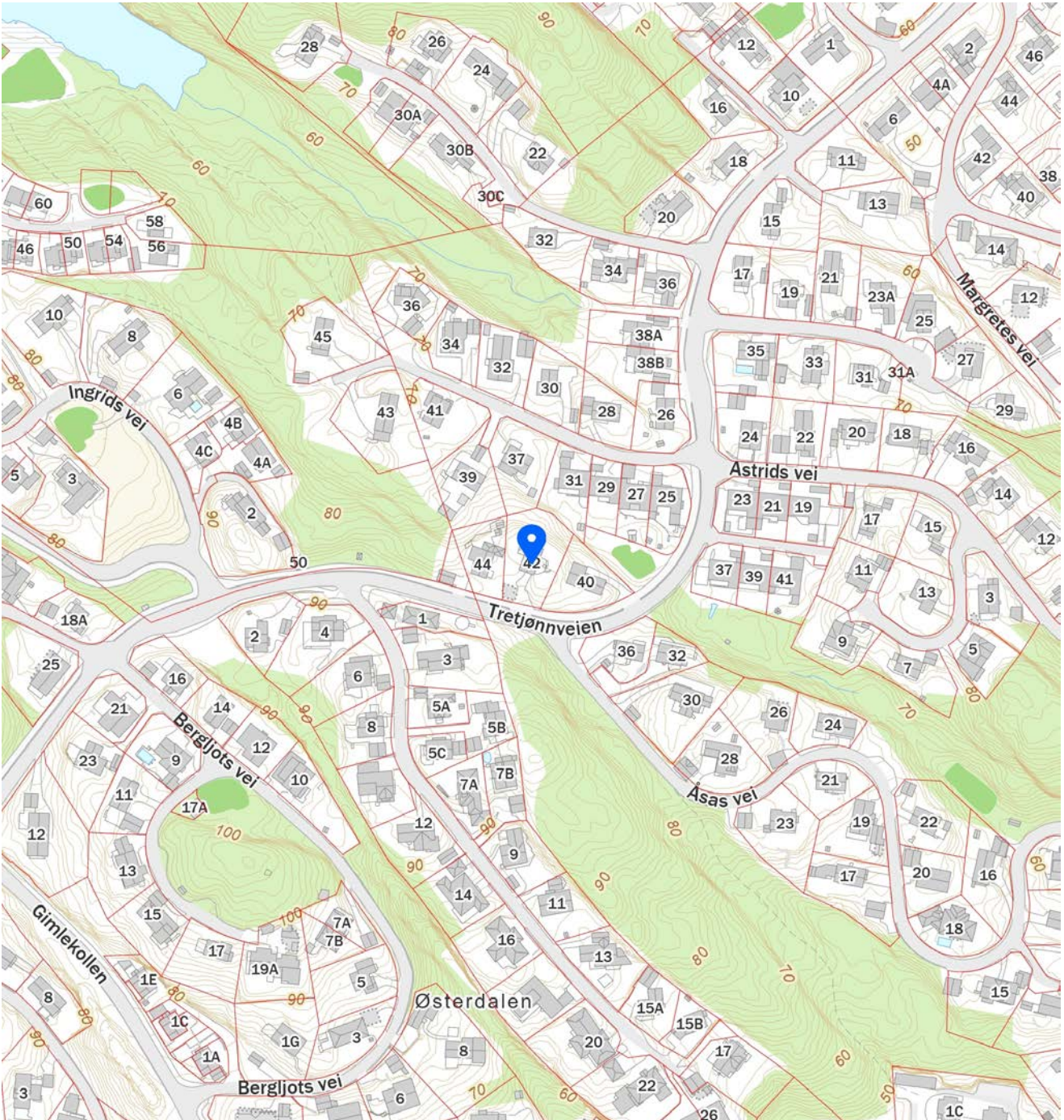
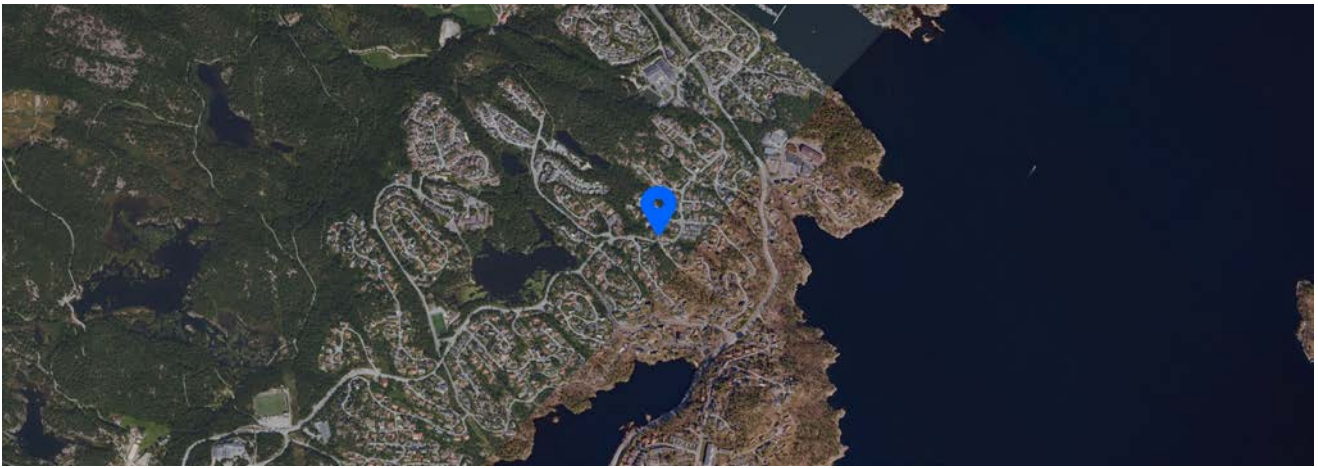


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løvsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Tv bærte store følger med.

Inventar i hybel følger med

2/6-2024

Sted/dato


SØRMEGLEREN
Postboks 33
PB 33, 4661 Kristiansand

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Tretjønneveien 42, 4633 KRISTIANSAND S

20 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tretjønneveien 42

Postadresse

Tretjønneveien 42

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?

20.11.2020

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.

3 år og 7 mnd

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Aasnes, Kari

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad hovedetasje satt inn Pax baderomsvifte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroexperten

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

Satt inn dusjkabinett.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Belland

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



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

Satt opp markise stue og plissegardiner

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Odd Magne Aasheim AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2021

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert garasjeport.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Service og montasje

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2023

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Downlights terrasse, utelamper,

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroexperten

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**

2021

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utbedring i forbindelse m/lynnedslag

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroexperten

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.7.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

2.7.2 **Årstall**

2021

2.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Koblingsboks til markise. Koble om lys bad. Kable til utestikk på hybel. Legge opp utestikk og koble om fra fotocelle til astrour på utelys. byttet dimmere i stue og kjøkken.. Montert vifte o bod kjeller. installert utelys garasje. trukket ny kabling til stikk TV

2.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroexperten

2.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.8.2 **Årstall**

2021

2.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert skyvedør hybel

2.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergsam

2.8.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.9.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.9.2 **Årstall**

2021

2.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utvidelse/opparbeidelse av tomt ved garasje og inngangsparti. lagt ny stoppekran og kumlokk. Asfaltert. Montert stålgjerde i hage.

2.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

B & E maskin AS

2.9.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget ny terrasse og levegg foran stue

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergsam

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Isolert/Lektet ut kjellervegger, styrofoam og fasadeplater, ventiler.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergsam

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet terrassedør og vindu stue mot terrasse

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergsam

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2021

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Deler mot inngang hovedetasje er gravd ut, fjernet parafintank, lagt knotteplast.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

B & E Maskin

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil på utelys. Veggkontakter ikke tilkoblet. Defekt trafo utelys.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret feil og mangler.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Elektroexperten

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Anticimex har gjort tiltak. ikke noen tilfeller siden

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93792167



Knudsen Takst

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype


Enebolig m/hybel/sokkelleil

Adresse

Tretjønnveien 42
4633 KRISTIANSAND S
4204/42/251/0/0/0

Rapportdato

01.08.2024

TG 0		1
TG 1		24
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		3

TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0

Befaring utført den 28.06.2024 av:



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
Knudsentakst@outlook.com

 Knudsen Takst



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsfaglige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsfaglige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsfaglige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Tretjønneveien 42 , 4633, KRISTIANSAND S

Matrikkel: 4204/42/251/0/0/0

Boligtype: Enebolig m/hybel/sokkelleil

Byggeår: 1965

Tomt: 1 211.90 m²

Hjemmelshaver(e): Kari Aasnes

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Førørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Store deler av bolig pusset opp de senere årene. En del gjort av tidligere eier, så ikke mye dokumentasjon tilgjengelig. Utvendig drenering: 2021, dokumentasjon tilgjengelig Oppgradering ventilasjon av ulike rom utført 2021/2022.

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.Etasje			
BRA-i 73 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel. Stue, bad, vaskerom, gang og bod bolig.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
2.etasje			
BRA-i 88 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 50 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, 3 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.	Beskrivelse av BRA-e Dobbel garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse ved inngangsparti og terrasse ved stue.
Sum areal			
BRA-i 161 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 50 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 193 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

3

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad hybel - Totalvurdering av fuktsøk:

Bad U.etasje - Totalvurdering av fuktsøk:

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

20.06.2024

TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 26.10.2020.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Drenering med ny tetting rundt grunnmur utført i 2022.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av drencsystem med drensledninger er 20-60 år.

Bilde

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Fasade byttet i senere år.

Fasade

Liggende trekledning, Fasadeplater

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Betydelige oppgradringer siden byggeår. Terrassedør og vindu i stue byttet 2023.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Terrasse foran stue bygget i 2021.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Via stige, Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innredet loft med inspeksjonsluker.

Kan arbeidet dokumenteres?

Ja

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Ingen tegn på svikt av tettesjikt. Godt ventilert.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Pusset opp i 2019/2020 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluket?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Pusset opp i 2019/2020 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og panelplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Pusset opp i 2019/2020 av tidligere eier.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk midt på gulv.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inispisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Pusset opp i 2018 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluk ikke kontrollert.

Bilde



Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom. Ingen forhøyede fuktverdier registrert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

15

Kjøkken hybel

TG 1 

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:


Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TRETJØNNVEIEN 42 - 4204/42/251/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og stein-benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Levetid:**

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad, kjøkken og vaskerom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.


Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

I gang ved bad.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Overflater gulv

Gulv består av fliser og parkett.

Overflater vegg / himling

Panel/panelplater på vegg og malt slett himling.



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

17 og 15 m2.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 42 Bnr.: 251 Fnr.: Snr.:

Adresse: Tretjønneveien 42

Areal i m²: 1211,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 20.06.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tretjønneveien 42

Dato: 20.06.2024

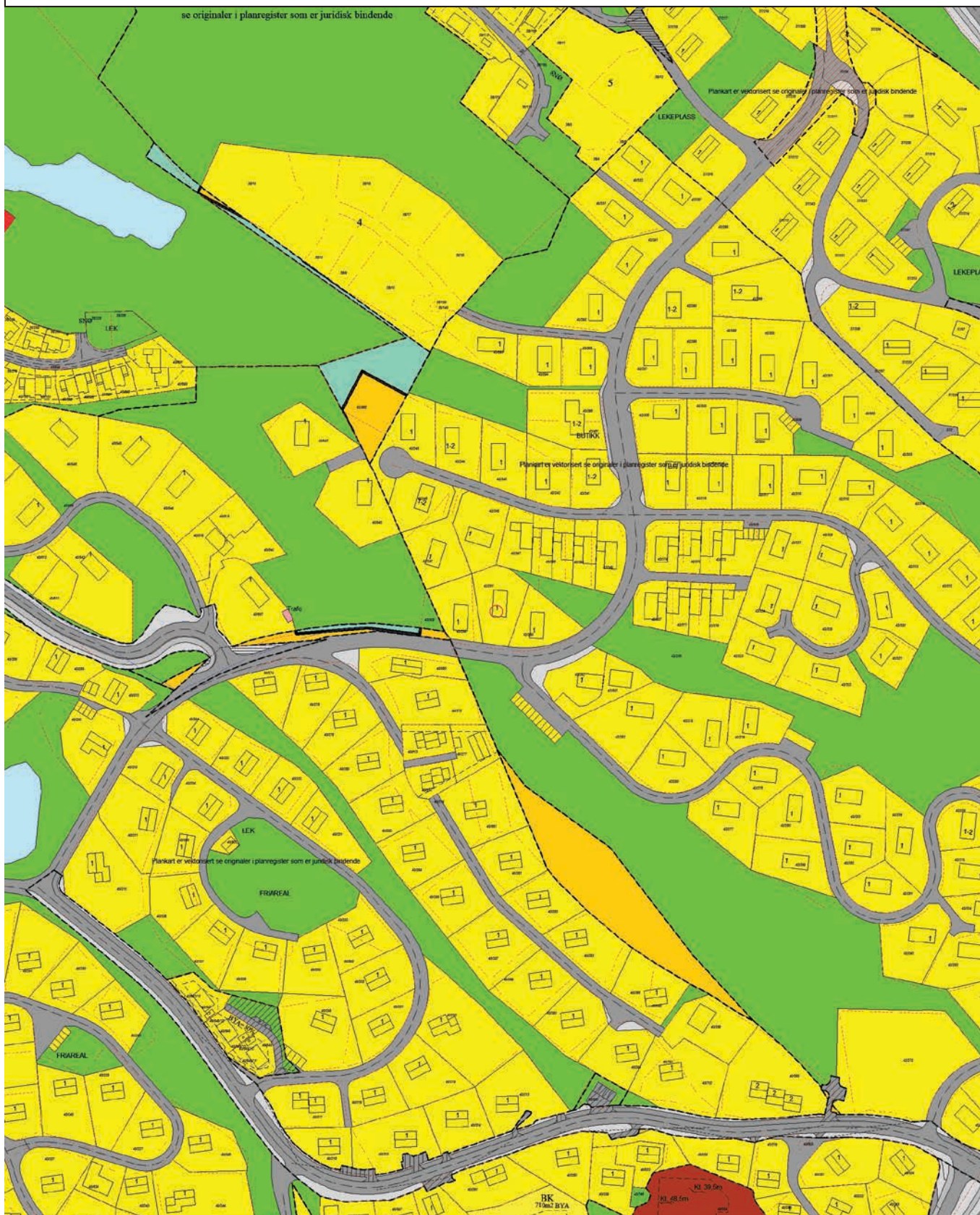
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Kongsgård III.

Stadfestet 19. 06. 1963

(Inntrykket i Norsk Lovtident nr.24/63), revidert 17.02.2022

§ 1.

Der det ikke er angitt byggegrense, skal det regulerte område innenfor reguleringsgrense bebygges som angitt i planen mht. husplassering og møneretning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for omliggende tomter eller området i sin helhet.

§ 2.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2- etasjes hus være 25°.

Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor husgruppe kan takvinkelen endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

§ 3.

Ved bygg i en etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen, hvis høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 104 kan tilfredsstilles

§ 4.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, plasseres garasjer som innregulert på planen på eller utenfor tomten. Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer.

§ 6.

Det godkjennes gangstier til husene, men parkeringsplass skal i alle tilfelle anlegges på tomten.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

§ 8.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 9.

Etter vedtektenes ikrafttrede er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 10.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.

§ 11

Spesifikke bestemmelser for byggeområde BFS1

Det tillates 2 kjedede eneboliger med sammenhengende underetasje, med en boenhet i hver enebolig. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense. Det tillates 2 etasjer med underetasje. Tillatt totalt BYA, maks mønehøyde (M), gesimshøyde (G) er vist på plankart. Eneboligene skal ha saltak. Med møneretning vest-øst, og takvinkel skal være mellom 30-37,5°. Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

For hver bolig tillates bod/ uthus utenfor viste byggegrenser med en maks BRA på 10 m² og gesimshøyde på 2,5m. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Det kan etableres maks 2 biloppstillingsplasser per boenhet i underetasje, og 1 felles gjesteparkeringsplass utendørs.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Regulert støttemur tillates inntil 3,6m høyde. Øvrig høyde skal jordplastres og tilsåes. Øvrige forstøtningsmurer inntil 1,5m høyde kan oppføres utenfor byggegrense i plan.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet og skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

§ 12.

Rekkefølgebestemmelser

Det skal være etablert et element på nærliggende lekeplass i samarbeid med kommunen før igangsettelsestillatelse for ny boligbebyggelse i byggeområde BFS1 blir gitt.

Mindre endring (Endring av §1 og nye §11 og §12) godkjent av By og stedutviklingsutvalget den 19.05.2022.



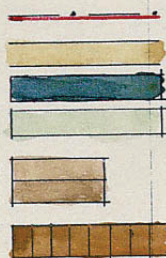
REGULERINGSPLAN FOR KONGSGÅRD III I ODDERNES.

BRANTZEG og HAUGEN, ARK. MNAL.

10.9.1961

REV. 26.1.1963

11.3.1963



REGULERINGSRENSE

VEGER

FRIOMRÅDER

TOMTEAREAL

SMÅHUS I TRE EL. MUR

GARASJER.

KOMM. DEP. TET
103101 | 25. MAI 63



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Karl Ovesen.

anmeldte bygningsarbeide på Tretjønneveien nr. 42.

En enebolig som anmeldt.

Oppført av tre i en etasje m. garasje i kjeller-
etasjen, forövrig kjeller under hele huset.

Byggearbeidet -

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Ansvarshavende er byggm. Leif Drangsholt.

Kristiansand den 25/11. 1965.

bygningssjef

B. Die-Johansen
kontrollør.

Frakt for byggeanmeldelse
145

NOTAT
TIL
BYGGEANMELDELSER

Matr.-nr. Tretjønnevegen 42

Vedr.

K.nr. 265/65 Karl Ovesen anm. enebolig for K.Ovesen, daferet
2/3-65

Rygm subskrevet 31/5 65 km. 127

Jnr. 265/65
OH/rh

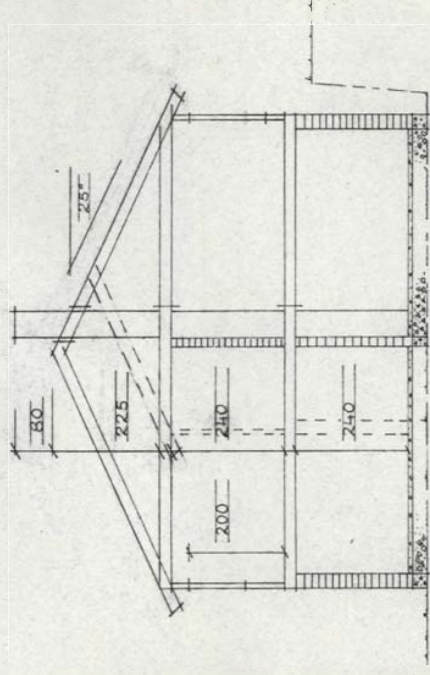
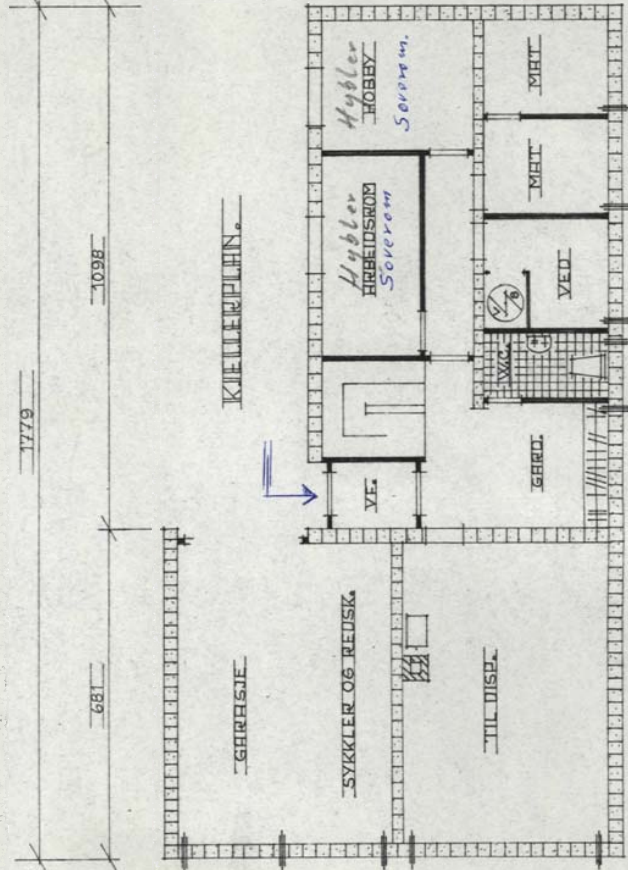
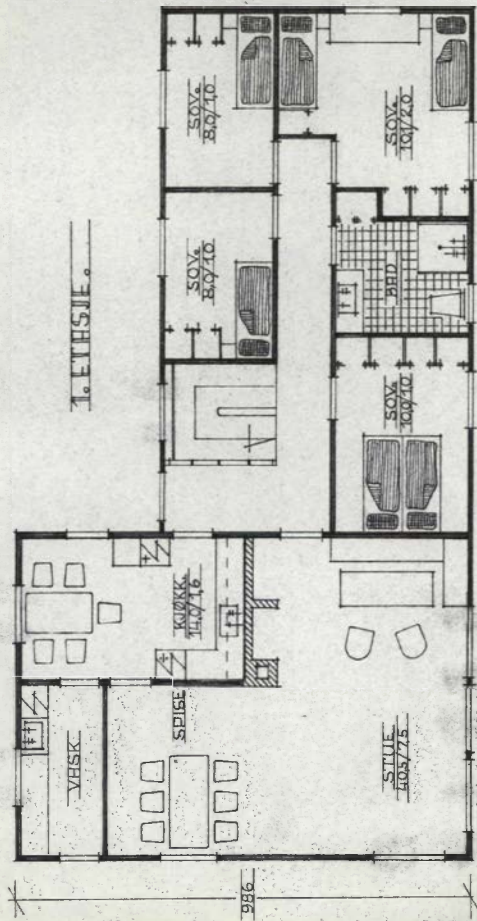
Tretjønnevegen 42 - enebolig for K. Ovesen.

Forelå anmeldelse av 2/3 1965 fra Karl Ovesen.

Førlag til vedtak:

Anmeldte bygg, Tretjønnevegen 42, godkjennes på følgende vilkår:
Byggets høyde og plassering i marken fastsettes ved byplankontoret.
Anordning for feiling av pipe skal på forhånd godkjennes av feilervesenet. Røkpiper skal ha 1 st. vange mot garasje. Ventilasjon i h.h. til gjeldende bestemmelser skal godkjennes av helserådet.
Rørleggerarbeidet - inkl. drenering - må anmeldes særskilt til ingeniørvesenet av aut. rørlegger.
Fasade mot øst må bearbeides. Vinduer i soverom må gis en bedre plassering i fasaden.
Himligg i garasje må utføres gasstett og kles med brannherdige plater, min. B 30. Ventiler skal være 1 stk. 6" x 9" nede og 2 stk. 6" x 6" oppe.
Forøvrig må alt arbeid utføres i henhold til bygningslov og forskrifter.
Ansvarshavende må undertegne igangsettelleskort og kontrollgebyr innbetales før arbeidet settes igang.

Kristiansand S., 20. mars 1965.



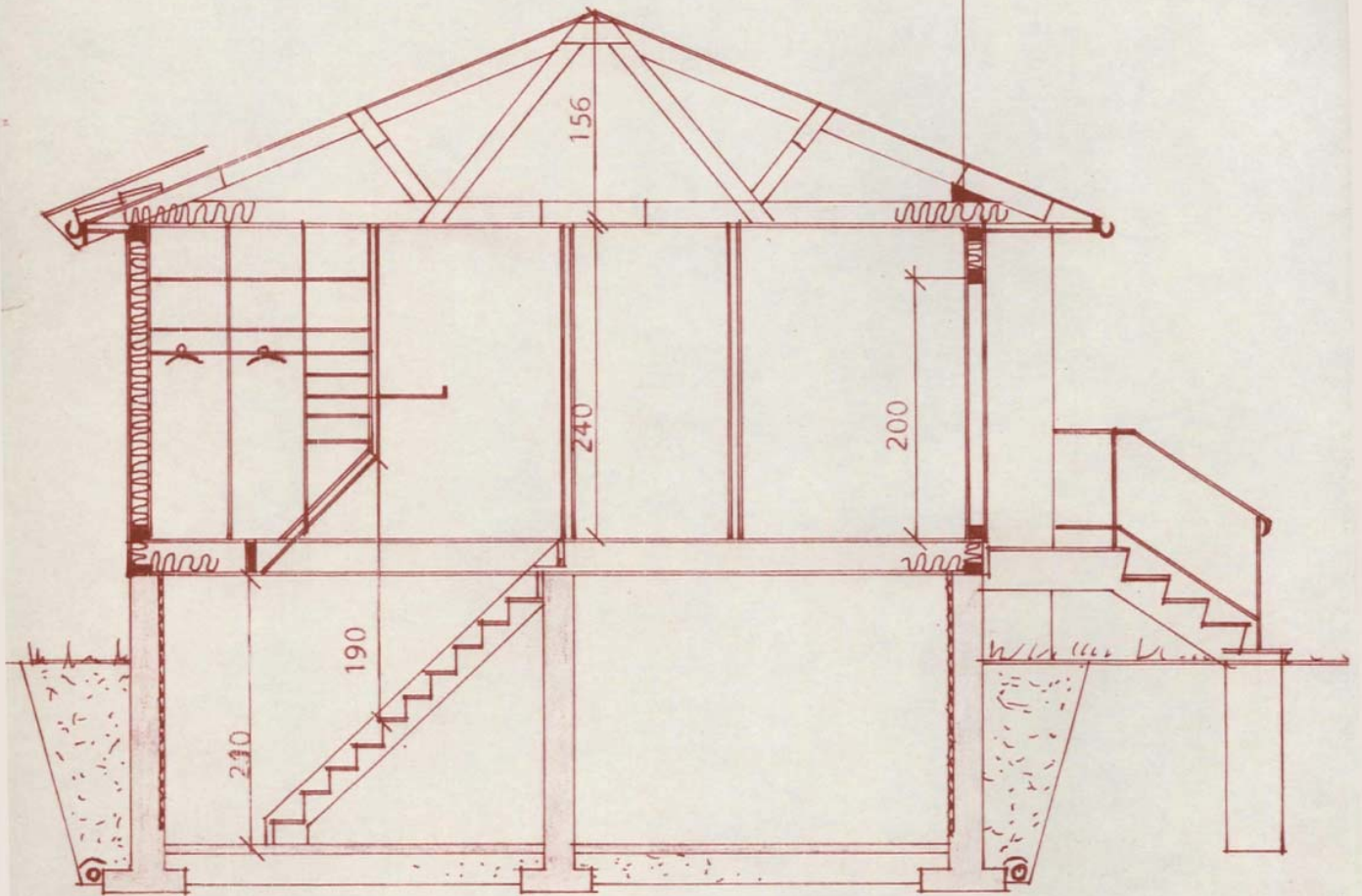
SINTE.

13/2 1960
 Gørløjtant... 1960
 Kristiansand - Dyrningskontroll
 På visse Villkår

839/68

HERRE BENT JØRGEN THILIKSEN'S		Målestokk	Tegn. 15/2	KÆS.
ENERGILEG		1:100	Trac.	
TRETUNNVEIEN 110			Kr.	
FLØEN OG SINTE.		Erstatning for:		
ING. KAY E. SIMONSEN		9/07/68		
ODDERNESVEIEN 32		Erstatet av:		
TELEFON 25755				

OVER INNGANG SETTES INN KILE DER (2x8)"



SNITT -A-A.

Godkjent 12/9 1965 av
Kristiansund Bygningsskontroll

MOTTATT
- 9. APR. 1965
KR. SAND
BYGNINGSADM.

265/65

d

ENEBOLIG GRUNNELATE: 87m²

SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

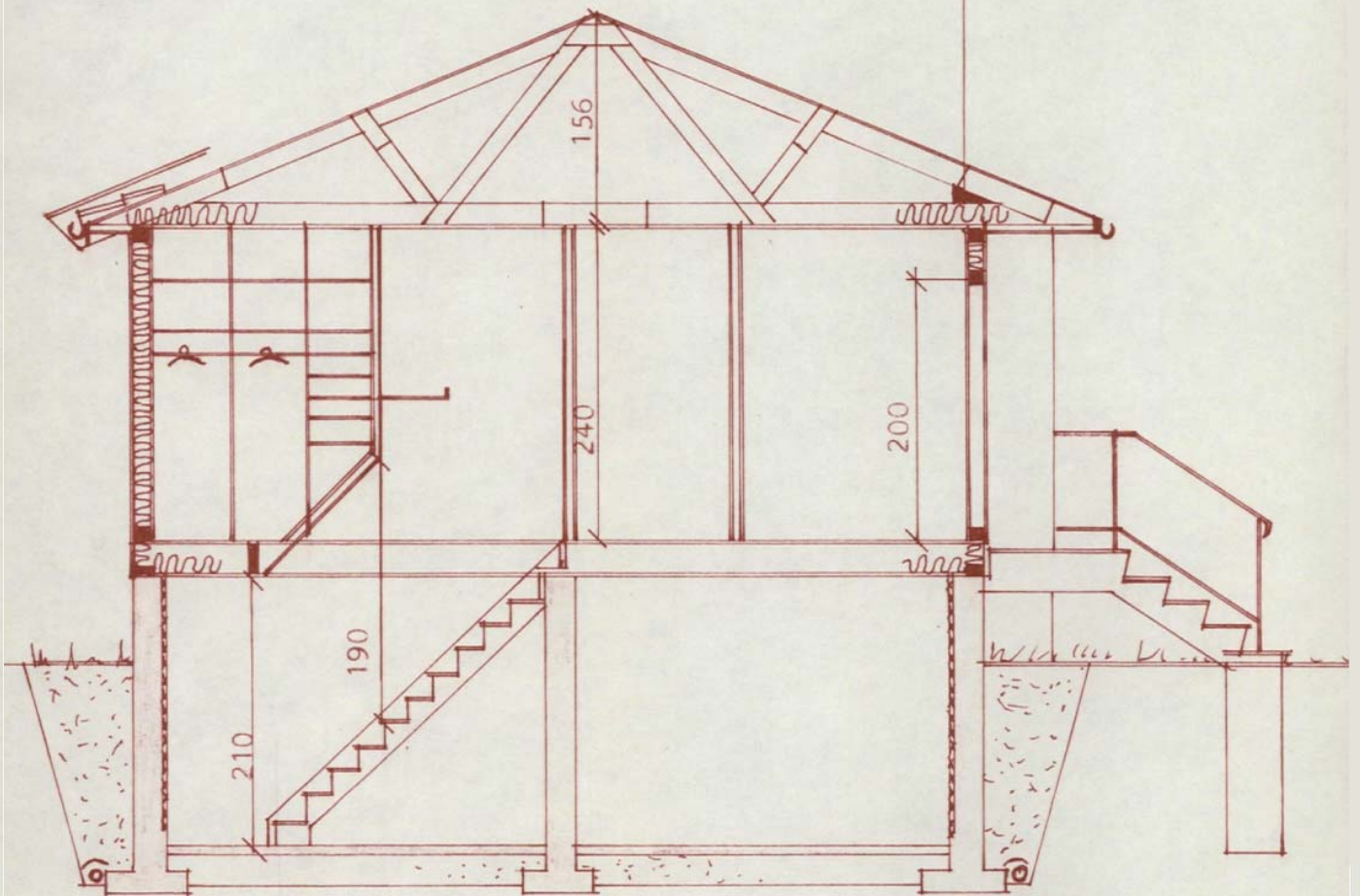
DATO. 2/9-62.

KORR. 27/2-63.

1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OVER INNGANG SETTES INN KILE DER (2x8)".



SNITT -A-A.

MOTTATT
- 5. MRS. 1965
K. TAND
BYGNINGSV. 14.

265/65

Tegningen er beskyttet av lov om
åndsverker av 6.6.1939. Nr. 17 § 4.

Neslandsvatn Sagbruk

Bygningsartikler - Entreprenørforetning

NESLANDSVATN

Telefon 36

ENEBOLIG GRUNNFELATE: 84 m²

SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

DATO: 7/9-62

KORR: 27/8-63

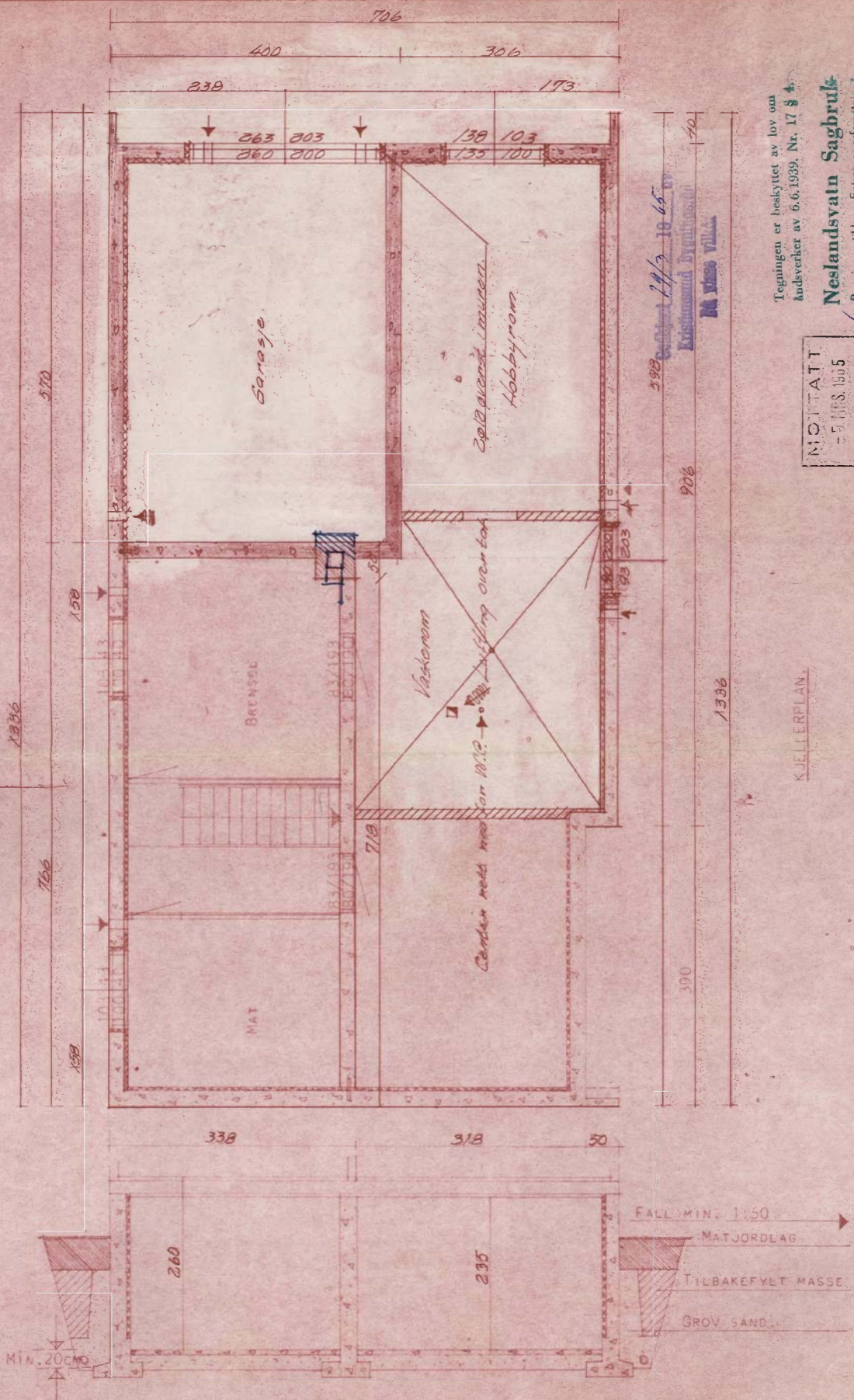
1:50

0

50

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

Dansk Scanning A/S



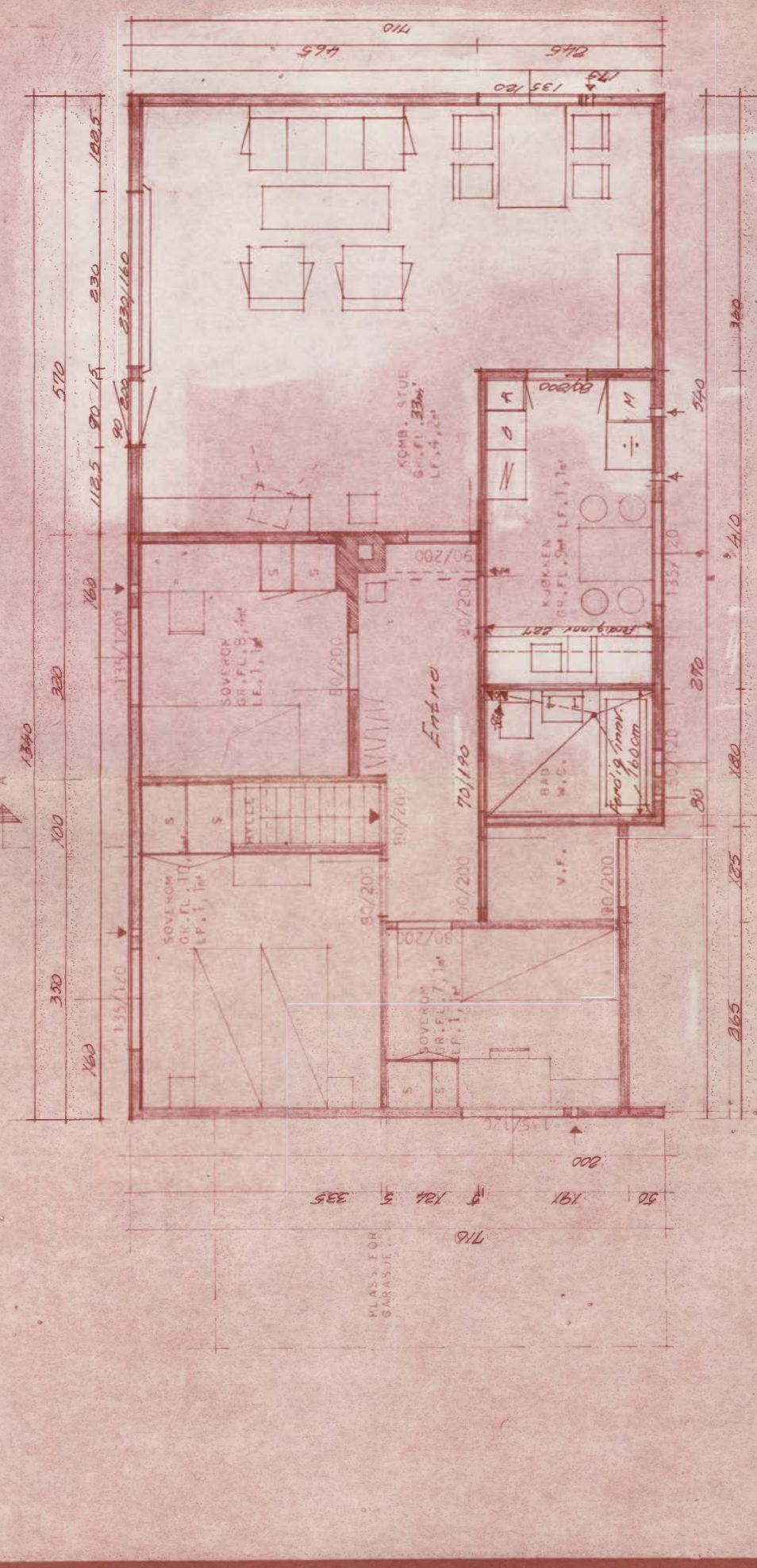
DET FYLLES INNTIL MUREN MED ET MINST 20CM. TYKT LAG GRUS ELLER GROV STØPESAND. FYLLINGEN KAN EVENTUELT UTFØRES MOT EN LEM ELL. L. SOM TREKES OPP ETTER SOM DET FYLLES.

Tegningen er beskyttet av lov om
 åndsverk av 6.6.1939. Nr. 17 § 4.

Neslandsvatn Sagbruks-
 Bygningsartikler - Entreprenørføring
 NESLANDSVATN
 Telefon 36

MOT TATT
 - 5 HRS. 1965
 KE. AND. DM.
 BYGGERE
 26/65

BYGGERE: Oresen
 BYGGEKOMM.: Kristiansand S.
 ENEBOLIGGR. FL. 94
 SOLHEIMHUS ARKITEKONTOR
 DATO: 22/3 1965
 KOMMUNAL HALL 50



1. ETASJE.

Seddel nr. 19 62 07
Kustmanns Bygningsskild
På disse vilkår

Tegningen er beskyttet av lov om
Åndsveker av 6.6.1939, Nr. 17 § 4.

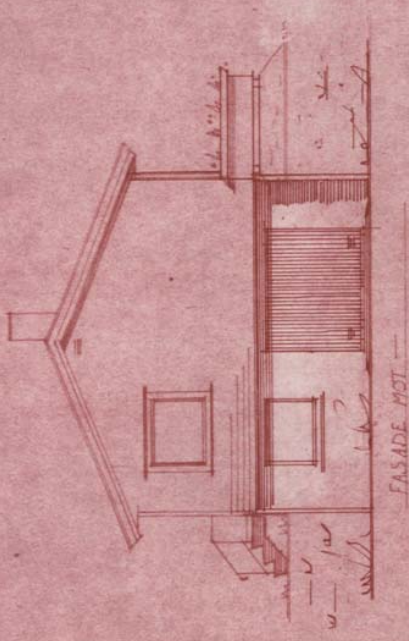
Neslandsvatn Sagbruk
Bygningsarkitekt - Entreprenørforening
NESLANDSVATN
Telefon 36

NOTTATT
- 5. APR. 1965
207/65

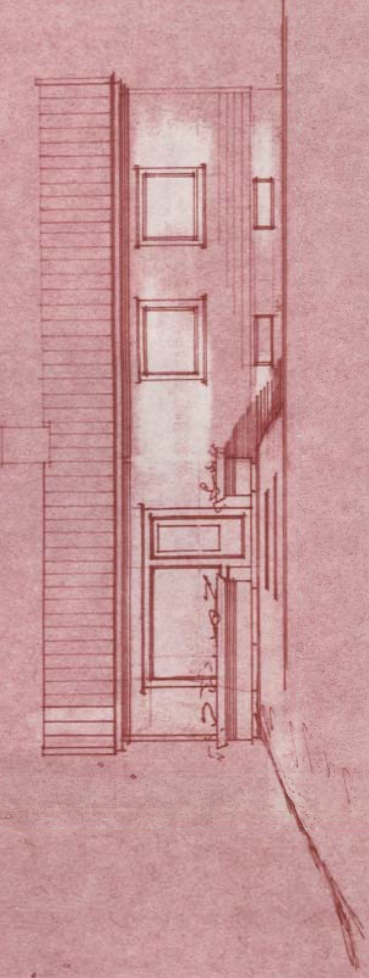
BYGGERRE: Ovesen
BYGGEKOMM: Anst. i landgods

ENEBOLEIG: GRUNNFL. 240
SOLHEIMHUS ARKITEKONTOR

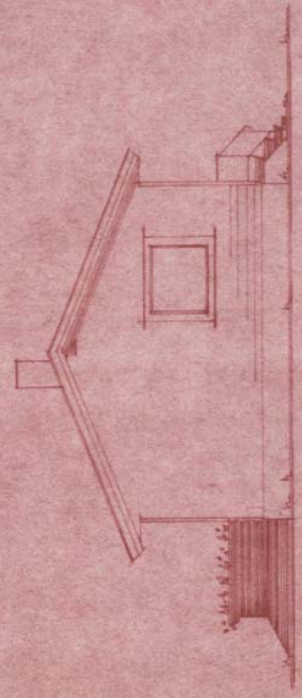
DATO: 21. 11. 62
KORR. 27. 12. 62



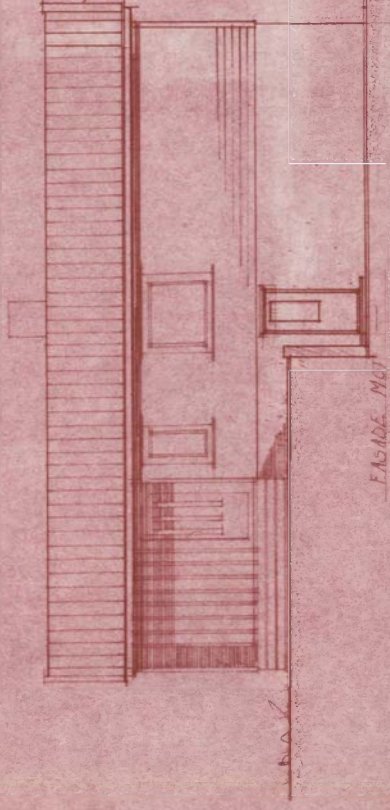
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkendt 22/4 1965
Krisinusens Bygningskontrol

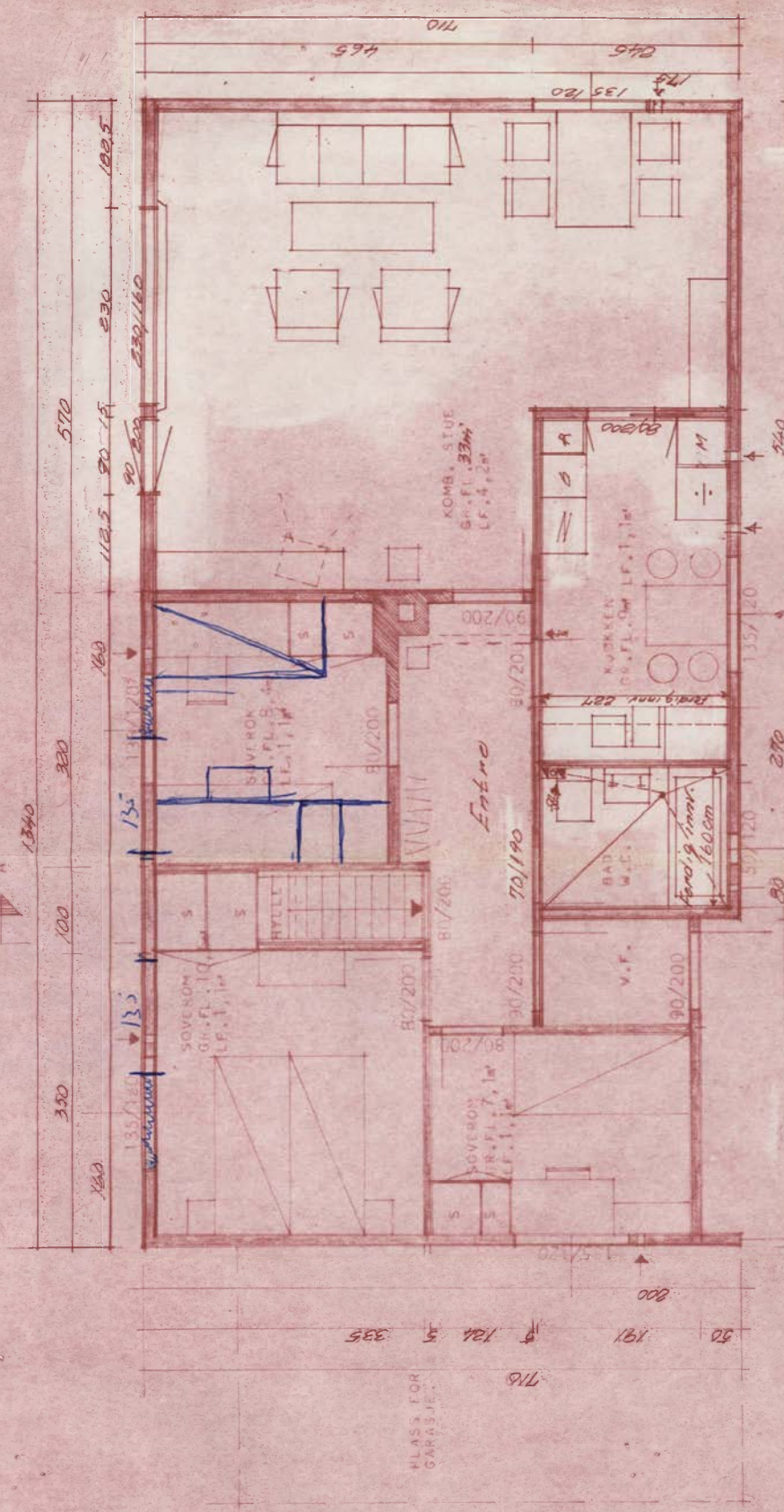
MOTTATT
- 0. APR. 1965
PÅ BOKS
BYGNINGSKOMM.
265/65

BYGGERRE:
BYGGEKOMM.

BYGGERRE:
BYGGEKOMM.

BYGGERRE:
BYGGEKOMM.

BYGGERRE:
BYGGEKOMM.



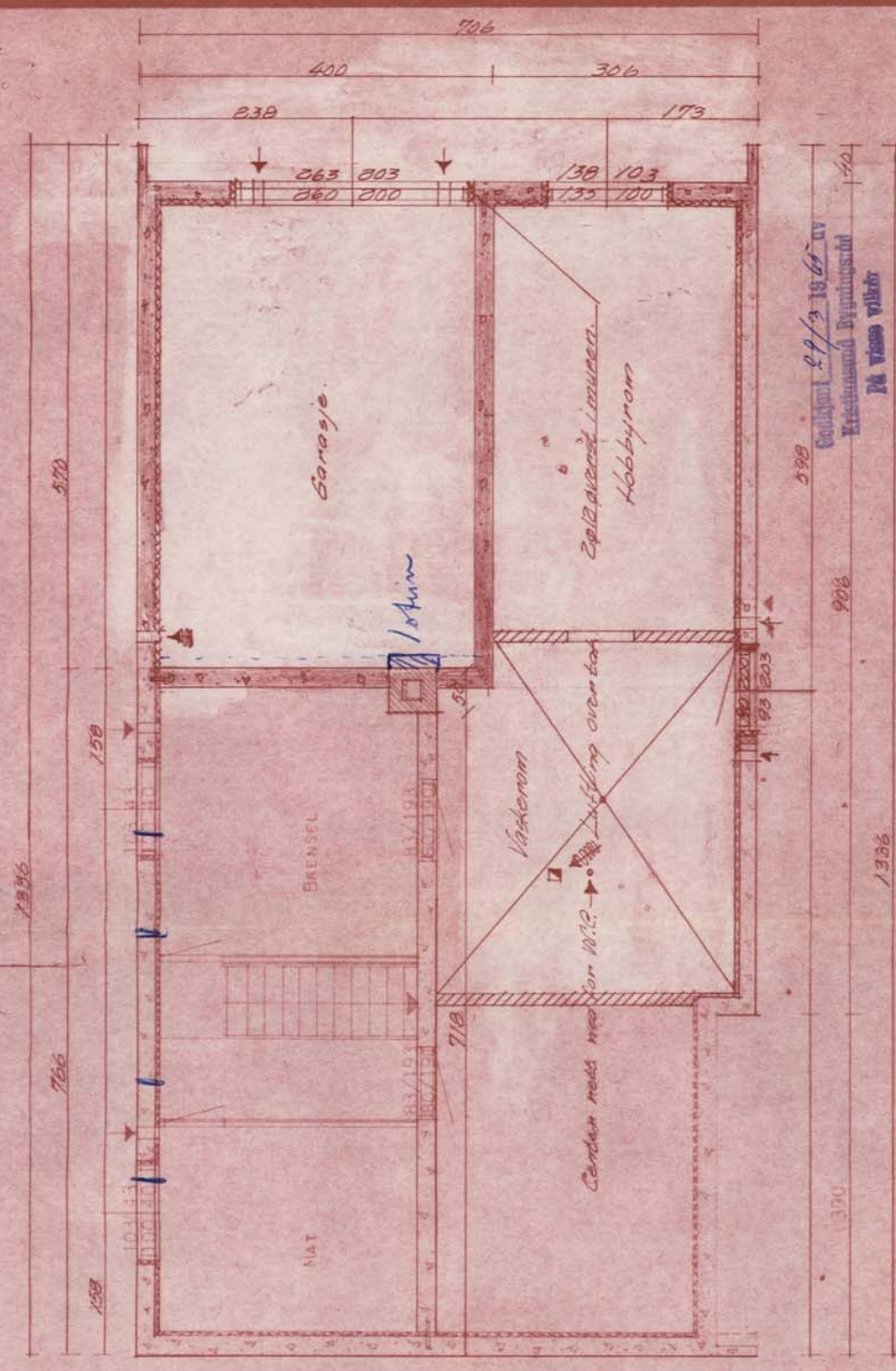
Tegning nr. 24/2 1965
 Kristiansund Byggeselskab
 M. VISSO VILK

Tegningen er beskyttet av lov om
 indsværker av 6.6.1939, Nr. 17 § 4.
Neslandsvatn Sagbruk
 Bygningsarkitekt - Entreprenørløsning
 NESLANDSVATN
 Telefon 36

NOTAT
 - 28.10.65
 NESLANDSVATN
 BYGNINGSARKIT.
 26/165

TETASJE.

BYGGHERRE: Oresen
 BYGGKONN. H. Kristiansund 2. SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
 DATO: 21. 10. 65
 KORR. 27. 10. 65
 MAL. 1/50

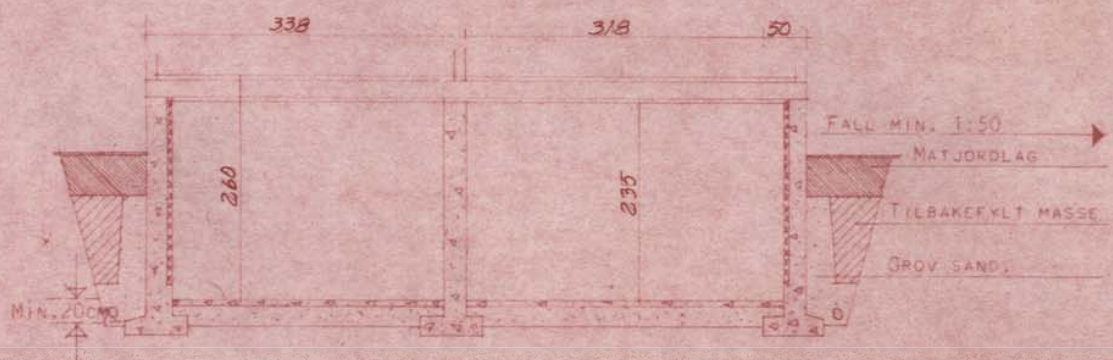


Tegningen er beskyttet av lov om
 Afsveker av 6.6.1939, Nr. 17 § 4.

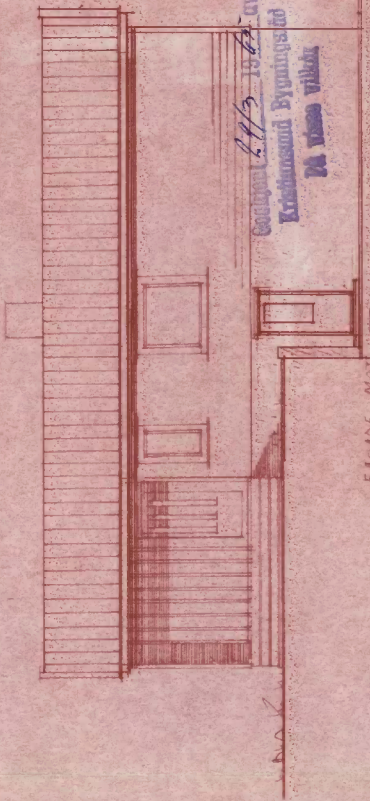
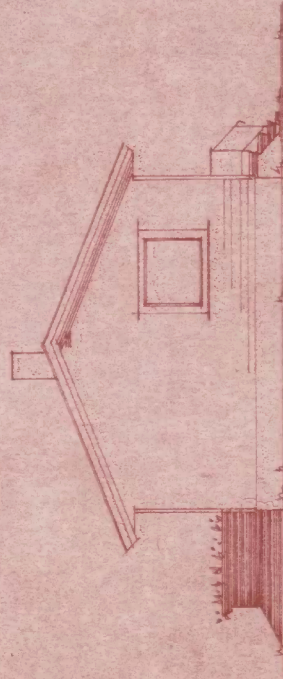
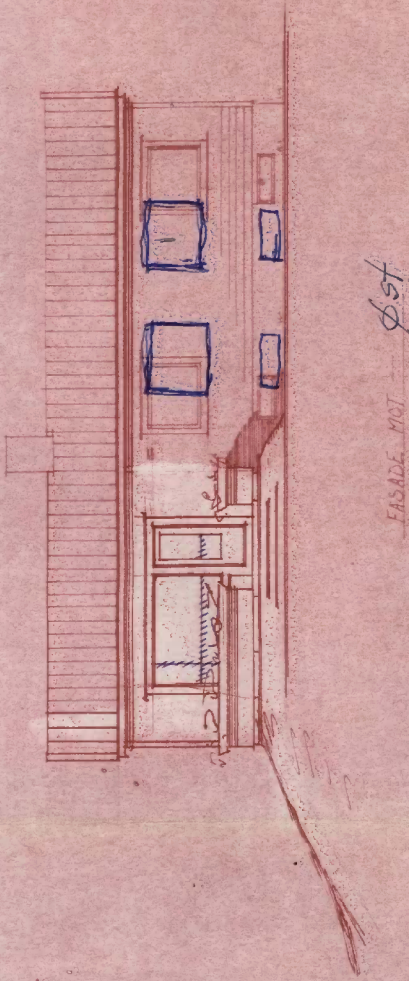
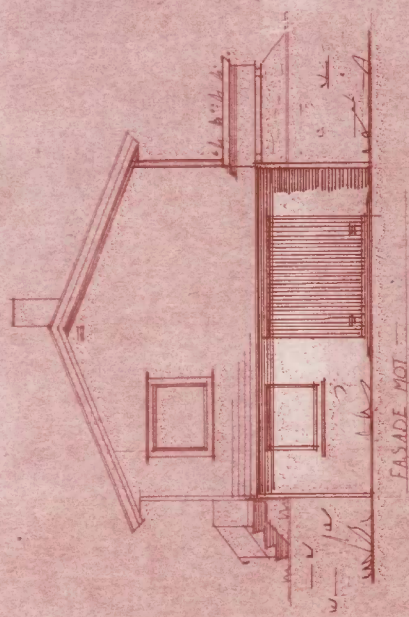
Neslandsvatn Sagbruk
 Bygningsarkitekt - Entreprenørforening
 NESLANDSVATN
 Telefon 36

MOTTATT
 15.11.55
 BYGNINGSKOMM.
 26/65

BYGGHERRE: *Olesen*
 BYGGEKOMM.: *Kristiansand B.* SOLHEIMHUS ARKITEKONTOR
 DATO: 19.12.55
 KORR.: 1.11.55



DET FYLLES I ANDEL MUREN MED ET MINST 20CM. TYKT LAG GRUS ELLER GROV STØPESAND. FYLLINGEN KAN EVENTUELT UTFØRES MOT EN LEM ELL. SOM TREKES OPP ETTER SOM DET FYLLES.



INDTATT
7 APR. 1905
ARBEJDE
BYGNINGSKAD
26765

Tegningen er beskyttet av lov om
håndsværker av 6.6.1939, Nr. 17 § 4.
Neslandsvatn Sagbruk
Bygningsartikler - Entreprenørførelsing
NESLANDSVATN
Telefon 36

BYGGERE
BYGGEKOMM.

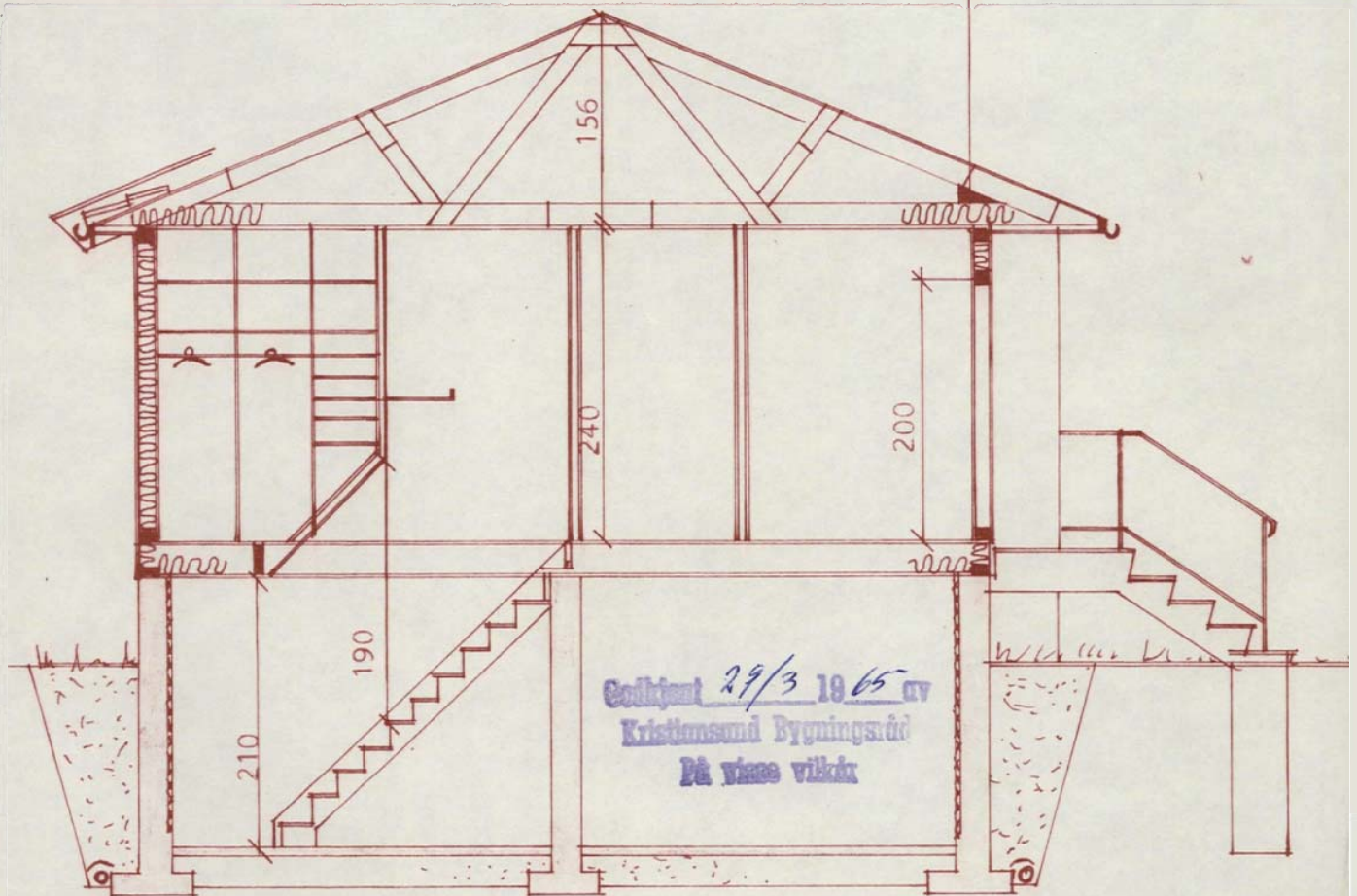
BYGGERE
BYGGEKOMM.

BYGGERE
BYGGEKOMM.

BYGGERE
BYGGEKOMM.

BYGGERE
BYGGEKOMM.

OVER INNGANG SETTES INN KILE DER (2x8)".



SNITT -A-A.

MOTTATT
-5. MRS. 1965
KR. SAND
BYGNINGSRÅD.

26/65

Tegningen er beskyttet av lov om
åndsverker av 6.6.1939. Nr. 17 § 4.

Neslandsvatn Sagbruk
Bygningsartikler - Entreprenørforretning
NESLANDSVATN
Telefon 36

ENEBOLIG GRUNNELATE: 64 m²

SOLHEIMHILS ARKITEKTKONTOR

DATO: 7/9-62

KORR: 27/8-63

1:50



Kristiansand
kommune

MK ARKITEKT MNAL MAGDALENA
Kollerudveien 20
3031 DRAMMEN

Vår ref.:
BYGG-20/05729-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.10.2020

Tretjønnveien 42, ferdigattest for bruksendring av kjeller og oppføring av garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 42 / 251 / 0 / 0
Tiltakshaver: Anita Mlodozeniec

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

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

Ferdigattesten gjelder for bruksendring, samt garasjemed carport slik det er beskrevet i tillatelse av 02.01.2019.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



MK Arkitekt MNAL Magdalena
Kollerudveien 20

3031 DRAMMEN

Vår ref.:
201828510-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 24.07.2019

Tretjønneveien 42 - 42/251 - midlertidig brukstillatelse

Byggeplass:	Tretjønneveien 42	Eiendom:	42/251
Ansvarlig søker:	MK Arkitekt MNAL Magdalena	Adresse:	Kollerudveien 20 3031 DRAMMEN
Tiltakshaver:	Anita Mlodozienec	Adresse:	Kystveien 334 4639 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Bruksendring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 10.06.2016.

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: Kjelleren

Ilfø søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse av kjelleren. Gjenstående arbeider på garasje skal være utført innen 15.08.2021.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 3000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mari Gunnerud Haus
Telefon
+47 38 24 31 99

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746



MK Arkitekt MNAL Magdalena
Kollerudveien 20

3031 DRAMMEN

Vår ref.:
201828510-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 02.01.2019

Tretjønneveien 42 - 42/251 - Godkjent bruksendring av kjeller og oppføring av garasje m/carport

Byggeplass:	Tretjønneveien 42	Eiendom:	42/251
Ansvarlig søker:	MK Arkitekt MNAL Magdalena	Adresse:	Kollerudveien 20 3031 DRAMMEN
Tiltakshaver:	Anita Mlodozienec	Adresse:	Kystveien 334 4639 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Bruksendring		

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 11.12.2018, samt nye tegninger og søknad om dispensasjon mottatt 21.12.2018. Tegninger av garasje med carport mottatt 21.12.2018 ligger til grunn for tillatelsen.

Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt oppføring av garasje med carport. Nytt BYA er oppgitt til 37 m².

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for Kongsgård III. Godkjent 19.06.1963. Formål bolig.

Det foreligger ikke protester til søknaden. Nabo 42/252 har underskrevet avstandserklæring.

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

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

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

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mari Gunnerud Haus
Telefon
+47 38 24 31 99

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygnings sjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 11.12.2018 og 21.12.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygnings sjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen § 5, vedrørende plassering av garasje.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver i korte trekk at:

- Dagens garasje kan fungere som boligareal
- Eksisterende garasje i kjeller har for lite areal for dagens behov
- Det er mistanke om at dagens garasje ikke er tilstrekkelig isolert med tanke på lyd og eksos fra biler.
- Ny garasje blir tiltenkt dagens behov for bilder, og blir utstyrt med elektrisk lader.
- Begge biloppstillingsplassene vil nå være organisert på tomten og under tak.

- Plassering av garasje endrer ikke plassering av avkjørsel.
- Garasjen vil ikke medføre at tomten overstiger tillatt BYA.
- Garasjen er i tråd med utvikling om er tillatt hos naboeiendommer.

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sikre et helhetlig preg på bebyggelsen i området, og for å forhindre flere bygninger på samme tomt. Den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområdet ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnytting ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet m.v.

Vurdering:

Kommunen finner at hensynet bak reguleringsplanen vil bli tilsidesatt, men at dette ikke skjer i vesentlig grad. Det er snakk om en moderat frittstående bygning. Garasjen vil ikke ta sol fra naboer, eller være i veien for utsikt. Nabo i vest har garasje med en lignende plassering, men nærmere veien enn det dagens veinorm tillater. Videre er det flere andre eiendommer innenfor samme reguleringsplan som har fått godkjent frittliggende garasje. Likhetsprinsippet taler derfor for dispensasjon.

Videre vurderer vi at tiltaket har klart større fordeler enn ulemper. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper som gjør seg gjeldende med styrke. Fordelene for tiltakshaver er åpenbare ved at dagens garasje kan isoleres riktig og brukes til hoveddel. Videre vil garasje med carport gjøre slik at begge bilene kan plasseres under tak. Den omsøkte løsningen vil være bedre tilpasset dagens behov og biler. Eiendommen vil fremdeles ha en lav utnyttelsesgrad.

Som en følge av overnevnte vurderer bygningsmyndighetene at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre er fordelene åpenbart større enn ulempene.

Konklusjon:

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

Våtrom:

Det minnes om at rørleggerarbeider skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet ved marked og myndighetsseksjonen før arbeidet igangsettes, jf. sanitærreglement for Kristiansand kommune. Før tiltaket kan tas i bruk skal det også foreligge godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Før tiltakene kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Gebyr:

Gebyr for garasjen kr 9500,- + bruksendring kr 6000,- + gebyr for dispensasjon kr 6500,- kartavgift kr 1000,- **til sammen kr 23000,-** må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksbehandler

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Til:
Kristiansand kommune
Rådhusgata 18
4611 Kristiansand
Avd. Byggesak

Drammen, 18.12.2018

Vedr. Søknad om tillatelse til tiltak – Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av garasje i avstand 0,2m fra nabogrense, samt små fasadeendringer.

Adresse: Tretjønneveien 42, gnr/bnr 42/251.

Søknad om dispensasjon.

I forbindelse med overnevnte tiltak, og iht. Plan og Bygningslovens §19-2, søkes det med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser §5.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er Plan nr.128, Kongsgård III, av 19.06.1963, formål bolig.

Reguleringsbestemmelse §5 inneholder krav om at garasjer fortrinnsvis skal bygges forbundet med hovedhuset. Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre at mesteparten av biloppstillingsplasser på eiendommene opparbeides under tak og å sikre et helhetlig preg av bebyggelsen i området.

Fordeler med å gi dispensasjon er at dagens garasje kan fungere som boligareal på lik linje med resten av huset, og ikke stå uoppvarmet og tomt. Eksisterende garasje i kjeller har for smått areal for dagens behov, det er også mistanke om at denne ikke er tilstrekkelig isolert med tanke på lyd og eksos fra biler.

Ny, planlagt garasje er tenkt tilpasset dagens behov for biler, utstyrt med elektrisk lader. Garasjen er prosjektert med møneretning langs veien, slik som på naboeiendommen. Det er tiltenkt 1 parkeringsplass i garasjen og 1 p.plass i carporten under samme tak. På denne måten vil krav fra Kommunedelplan for antall p.plasser i ytre sone være oppfylt. Fordelen med ny garasje er at begge biloppstillingsplasser blir organisert på tomten. Plassering av garasje endrer ikke plassering av avkjørsel.

Negative konsekvenser med å gi dispensasjon for etablering av garasje er at utnyttelse av tomten blir noe større, men overstiger ikke tillatt BYA.

Det anses at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplanens intensjoner, og er i tråd med utvikling som er tillatt på naboeiendommer. Hensynene bak bestemmelsene i planen, slik vi ser det, blir ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

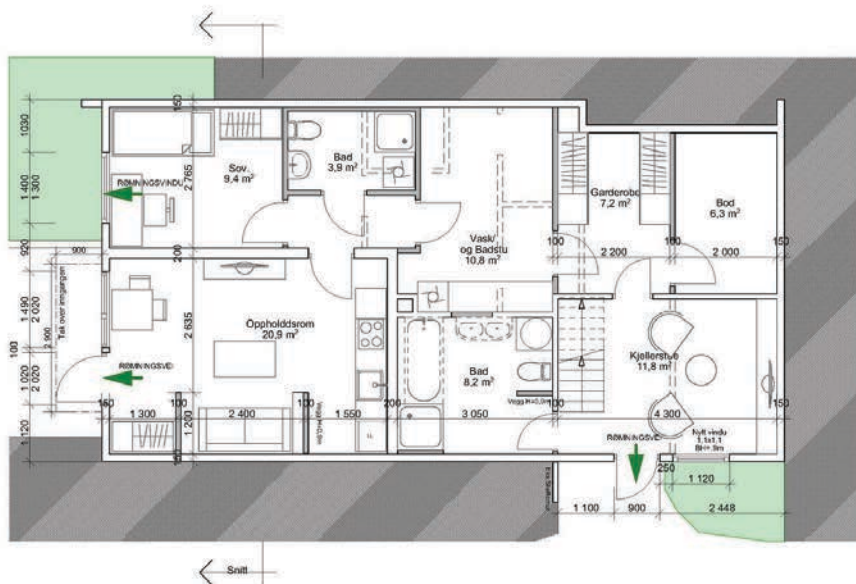
Plassering av garasje ble nabovarslet sammen med søknad om tillatelse.




Det søkes om å bli fritatt fra krav til nabovarsel for dispensasjonssøknad, etter Pbl §21-3. Det ble bekreftet av saksbehandler i kommune at det ikke er nødvendig med ytterligere nabovarsel- e.mail av 11.12.18.

Vi håper med dette på en positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen
MK Arkitekt MNAL


Magdalena Kwiatkowska
Siv.ark.MNAL



-  Eks. vegger
-  Eks. vegger som fjernes
-  Nye vegger

Adresse:
 Tretjønnveien 42,
 4633 Kristiansand S
 Gnr/Bnr 42/251

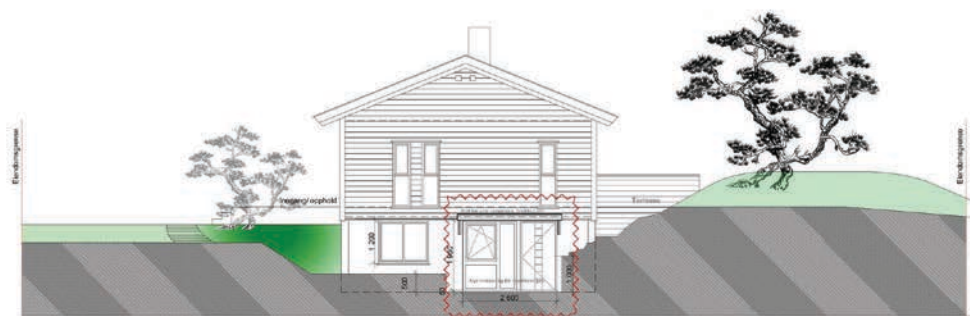
Tiltak:
 Bruksendring av rom i kjeller,
 mindre fasadeendring
 garasje

Tegning innhold:
 Ny kjellerplan

Dato:
 17.11.18

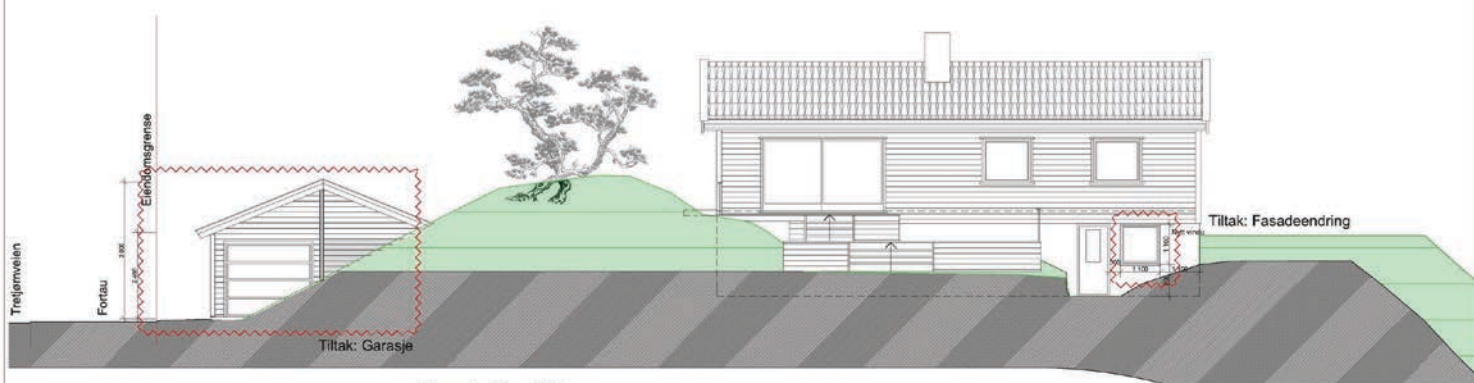
Målestokk:
 1:100

Tgn. nr.:
 E4



Ny Fasade Sør-Vest

Tiltak: Fasadeending



Fasade Sør-Øst

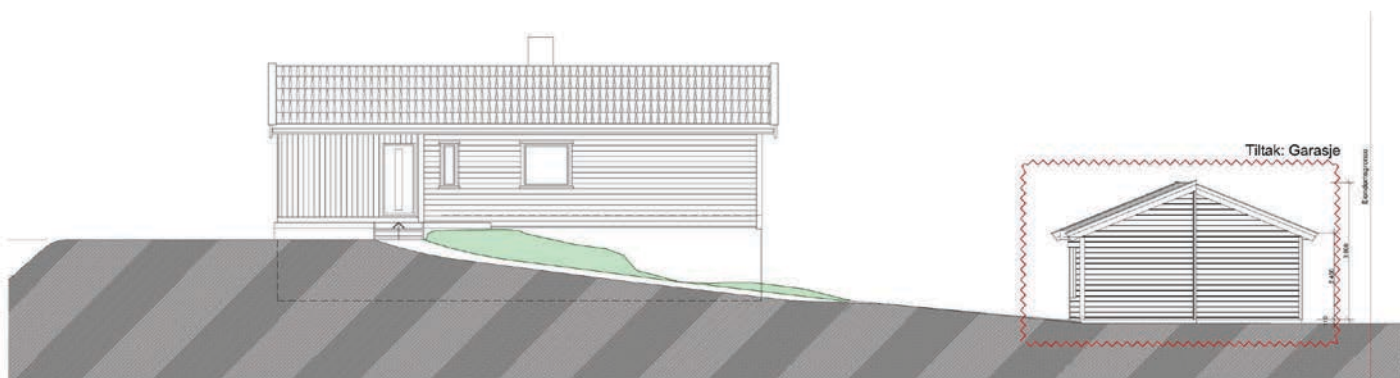
Tiltak: Fasadeending

Tiltak: Garasje

<p>Adresse: Tretjønneveien 42, 4633 Kristiansand S Gnr/Bnr 42/251</p>	<p>Tiltak: Bruksendring av rom i kjeller, mindre fasadeending garasje</p>	<p>Tegning innhold: Ny fasade S-V og S-Ø</p>	<p>Dato: 17.11.18 Rev. dato 17.12.18</p>	<p>Målestokk: 1:100</p>	<p>Tgn. nr. E6</p>
--	--	---	--	------------------------------------	-------------------------------



Tiltak: Garasje
Ny Fasade Sør-Vest sett fra veien



Fasade Sør-Øst med ny garasje

Adresse:
Tretjønnveien 42,
4633 Kristiansand S
Gnr/Bnr 42/251

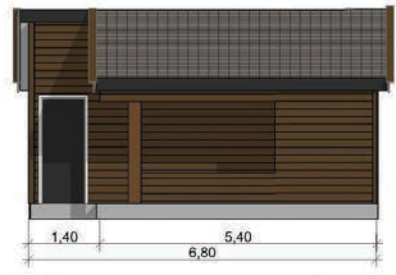
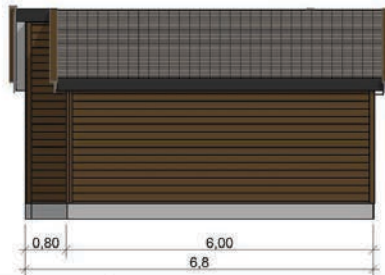
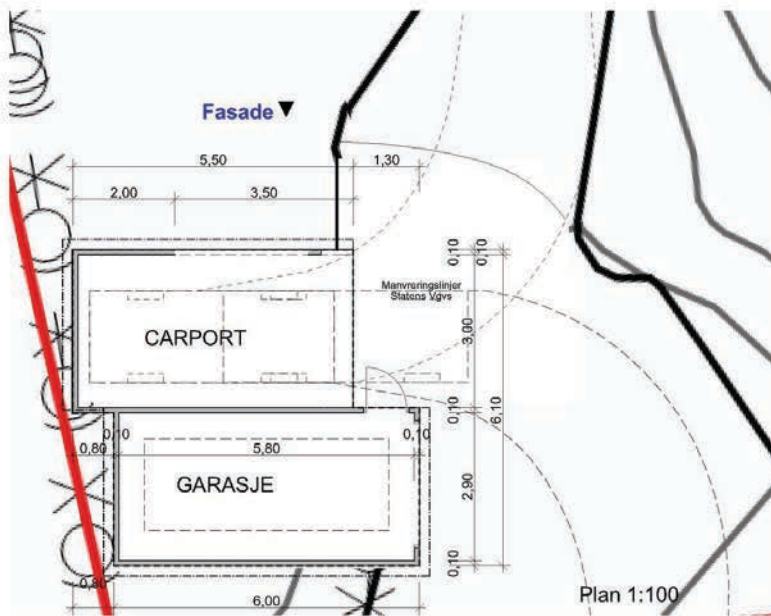
Tiltak:
Bruksendring av rom i kjeller,
mindre fasadeendring
garasje

Tegning innhold:
Fasader med garasje

Dato:
17.11.18
Rev. dato
17.12.18

Målestokk:
1:100

Tgn. nr.
E7



Adresse:
Tretjønnveien 42,
4633 Kristiansand S
Gnr/Bnr 42/251

Tiltak:
Bruksendring av rom i kjeller,
mindre fasadeendring
garasje

Tegning innhold:
Garasje

Dato:
17.12.18

Målestokk:
1:100

Tgn. nr.:
E8

Situasjonskart



Kristiansand

Eiendom:

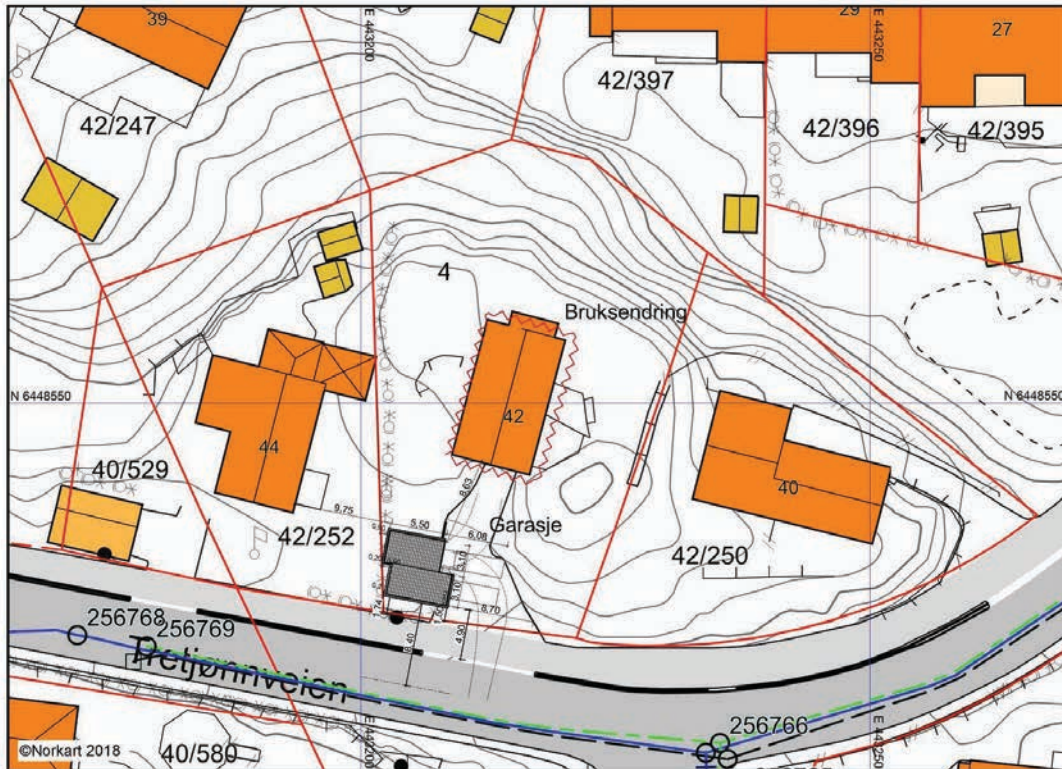
42/251

Dato:

06.11.2018

Målestokk:

1:500



Arealer:

Tomteareal: 1.212m²

Eks. BYA:

Hus = 95m²

Terrasser = 40m²

Sum = 135m²

Eks. beb. = 11,4%BYA

Prosjektert BYA:

Eks. BYA = 135m²

Ny garasje = 37m²

Sum = 172m²

Prosjektert beb.

=14,2%BYA



UTM-32

©Norkart 2018

Adresse:
Tretjønnveien 42,
4633 Kristiansand S
Gnr/Bnr 42/251

Tiltak:
Bruksendring av rom i kjeller,
mindre fasadeendring
garasje

Tegning innhold:
Situasjonsplan

Dato:
17.11.18
Rev. dato
17.12.18

Målestokk:
1:500

Tgn. nr.:
A10-1

9 nov 1966

177287

Gnr. dnr. 3372/65.

Festebrev

i gnr 42 lnr 251, kr sanctus

Arbeid av

bøker nr

1962/66

I tilfelle misligholdelse av festeforholdet fra Karl Ovesen eller eventuell annen fester av eiendommen:

Gnr. 42 bnr. 251, Trøtjønnevegen 42, Kristiansand erklærer Kristiansand Sanitetsforening og senere bortfestere av eiendommen forpliktet til å varsle panthaveren, Den Vestenfjelske Bykredittforening, Bergen, herom, likesom vi er villig til å la nevnte panthaver tre inn i festeforholdet og å betale festeavgiften.

Festeavtalen skal ikke opphøre så lenge Den Vestenfjelske Bykredittforening har lån på eiendommen.

Kristiansand, den 1 /11 1966

Kristiansand Sanitetsforening

Mossa Grødem (s)

Mossa Grødem

Til vitterlighet:

Per Kjær (s)

Høyesterettsadvokat



28. juli 1965.

B-64-407.

Avskrift av dagbok nr 548819 65
Vedlegg til
Kristiansand byrett

Erklæring

gr. nr. 42, br. nr. 251.

Undertegnede som eier av matr.nr. 42. Tvefjellveien.....
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

..... den 19.....
Har Olesen
.....

Eiers egenhendig underskrift

ef

27. april 1965. A-64-109

Utdru. kv. 95. - Karo. av byretten 27-4-1965.



Festebrev

Avskrift av dagbok nr. 3372/1965
Vedlegg til
Kristiansand byrett

Kristiansand Sanitetsforening (bortfesteren) bortfester herved til
... **KARL OVESEN** (festeren)
en parsell av gnr. 42, bnr. 236 (Kongsgård III) i Kristiansand (tidligere
Oddernes).

Ved kartforretning av **29. juni 1964**
tinglyst **26. november 1964** har parsellen fått
betegnelsen gnr. 42, bnr. **251**
... **TRETJONDVEGEN 42**
..... av skyld mark. **02**

Bortfestet skjer for øvrig på følgende vilkår :

§ 1.

Festet er uoppsigelig fra begge parters side.

§ 2.

Festeren er berettiget til å overdra festekontrakten i forbindelse med bygning oppført på tomten. Overdragelsen skal på forhånd forelegges bortfesteren til godkjenning av den nye fester. Bortfesteren har forkjøpsrett. Dette gjelder ikke overdragelse som grunner seg på arv eller skifte. Festeren har adgang til å pantsette festeretten med de på tomten oppførte bygninger.

§ 3.

Festeren har besiktiget tomten og fester denne i den stand den befinner seg. Bortfesteren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtens størrelse og grenser fremgår av målebrevet.

Hvis festekontrakten underskrives før oppmålingsforretning er holdt gjelder følgende tilleggsbestemmelse :

Tomtens størrelse og avgrensning vil bli endelig fastlagt ved oppmålingsforretningen.

§ 4.

Deling av grunnen må ikke finne sted uten bortfesterens samtykke.

§ 5.

Festeren får ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

§ 6.

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren. Mellom bortfestede tomter påhviler gjerdeholdet de tilstøtende naboer med en halvdel hver.

§ 7.

Festeren er forpliktet til å holde bygningen brannforsikret. I tilfelle brann er han pliktig til snarest mulig å gjenoppføre nedbrent og utbedre skadet bygning, med mindre bortfesteren samtykker i at så ikke skjer.

§ 8.

Reguleringsvedtekter.

1. Det regulerte området innenfor reguleringsgrensene skal bebygges som angitt i planen m.h.t. husplasing og møneretning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til større gene for omliggende tomter eller området i sin helhet.

2. Byggene skal oppføres med det etasjeantall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2-etasjes hus være 25 gr. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 mtr. regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren. Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen. Som takteking må ikke benyttes sementsten.

3. Ved bygg i én etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen, hvis tomtens høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 104 kan tilfredsstilles.

4. Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

5. Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, plasseres garasjer som innregulert på planen eller utenfor tomten. Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer.

6. Det godkjennes gangstier til husene, men parkeringsplass skal i alle tilfeller anlegges på tomten.

7. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

8. Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

9. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

10. Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.

§ 9.

Festeren er forpliktet til å holde så vel bygning som ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Han er underkastet det tilsyn som bortfesteren fra tid til annen lar foreta. Er vedlikeholdet forsømt, har bortfesteren adgang til å la det utføre på festerens bekostning.

§ 10.

Festeren vedtar som bindende for seg de gjeldende retningslinjer og betingelser for opparbeidelse og vedlikehold av veg, samt av ledninger for vann og kloakk i Kongsgård III, utarbeidet av Kristiansand Sanitetsforening i desember 1964, og forplikter seg til å betale den innfestningsavgift som faller på tomten når dette blir forlangt.

Følgende bestemmelser fra de kommunale retningslinjer hitsettes :

- a. Kommunen har rett til å ha vegskråningene liggende inne på tomten. Det må ikke foretas forandringer av skråningene uten godkjenning av kommuneingeniøren.
Bortfesteren gjør forøvrig oppmerksom på at vegene under opparbeidelse kan komme litt inn på tomtene. Korrigering av tomtegrensen mot veg må da foretas uten at dette gir grunnlag for endring av tomteprisen.
- b. Kommunen har rett til å lede overvann inn på tomtene på dertil egnede steder.
- c. Tomteeierne skal bekoste oppsatt fender langs vegskråningene etter nærmere anvisning hvor kommunen finner dette påkrevet.
- d. Kommunen skal ha rett til å ha liggende og til å reparere ledninger som er anlagt på privat grunn mot erstatning for skader etter minnelig avtale eller skjønn. Det må ikke settes opp murer eller annet som i urimelig grad kan vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet av ledningene.
Bortfesteren forbeholdes de samme rettigheter som kommunen har i henhold til foranstående bestemmelser.

§ 11.

Reguleringsplanens gjennomføring.

Bortfesteren forbeholder seg rett til med myndighetenes samtykke å foreta endringer i den foreliggende reguleringsplan.

§ 12.

Så lenge festeavgiften er undergitt offentlig prisregulering skal festeren betale den til enhver tid gjeldende høyeste lovlige festeavgift fastsatt av prismyndighetene.

Avgiften betales forskuddsvis halvårlig, første gang den **1. april 1965**. Avgiften skal betales uten særskilt påkrav fra bortfesterens side. Inntil prismyndighetenes fastsettelse foreligger betales kr. **330,-** ... pr. år.

Når den offentlige prisregulering av tomtefeste er bortfalt, forbeholder bortfesteren seg å kreve festeavgiften regulert i samsvar med rentenivået eller eiendommens verdi på dette tidspunkt.

Tilsvarende regulering forbeholder forøvrig bortfesteren seg å foreta hvert tiende år under hensyntagen til de endringer som måtte ha funnet sted i rentenivået eller i eiendommens verdi. Der tas ikke hensyn til verdiøkning som skyldes investeringer foretatt av festeren. Tvist mellom partene i anledning festeavgiftens regulering etter nærværende bestemmelse og etter bestemmelsen i foregående ledd avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd oppnevnt i overensstemmelse med reglene i § 13.

Som sikkerhet for festeavgiftens betaling gis bortfesteren 1. prioritets panterett i bygning som er oppført på tomten, for et beløp svarende til 3 års festeavgift.

Hvis festeren unnlater rettidig å betale festeavgift eller innfestningsavgift eller på noe annet vesentlig punkt misligholder disse festeregler, kan bortfesteren erklære festet for brutt og uten lovmål og dom sette festeretten og oppført bygning under auksjon.

§ 13.

Mulig tvist mellom festeren og bortfesteren i anledning det kontraktsforhold som er etablert ved nærværende festekontrakt avgjøres med endelig og bindende virkning av 3 menn hvorav bortfesteren og festeren velger en hver. Den tredje, som fungerer som formann og som skal være jurist, oppnevnes av Kristiansand byrett.

§ 14.

Omkostninger ved festekontraktens stempling og tinglysing bæres av festeren som også bærer de øvrige utgifter vedrørende tomten så som utgifter til pristakst, målebrev m. v.

Festeren skal betale tariffmessig meglervisjon til bortfesterens juridiske konsulent.

§ 15.

Særlige bestemmelser

Festeren er oppmerksom på at ledninger for vann og kloakk kan bli ført gjennom tomten. Det bemerkes at bortfesteren i slike tilfeller ikke påtar seg rydding langs grøften etter at denne er fylt igjen.

Kristiansand S., den **8. april 1965**.

For KRISTIANSAND SANITETSFORENING

Mossa Grødem
formann

Underskrift bekreftes:

.. Karl Ovesen (sign.)
Fester

.. Elsa Ovesen (sign.)
Ektefelles underskrift

At .. Elsa Ovesen og ..

.. Karl Ovesen ..

er over 21 år og har undertegnet i vårt nærvær attesteres :

1. .. Kjell Erik Eriksen (sign.)
2. .. Reidar Nielsen (sign.)

Handwritten signature



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Tretjønneveien 42, 4633 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

JOHAN ROGGE ELIESON | Eiendomsmegler | **464 73 135**

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