

Mosby ringvei 17



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





Mosby - Sjarmerende nyoppusset enebolig med høy standard og låve. Stor tomt på ca 2,2 mål. Meget gode solforhold.

OMRÅDE

ADRESSE

Mosby ringvei 17, 4619 MOSBY

Prisantydning

kr 5 990 000,-

Omkostninger: **kr 170 050,-**

Totalpris: **kr 6 160 050,-**

Formuesverdi: **kr 797 743,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 448,- per år**



BRA-i: 304 m²

BRA Total: 304 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1835

Soverom: 3

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2248 m²

Jarle Sagedal

Eiendomsmegler

913 24 969

Jarle.sagedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

MOSBY RINGVEI 17

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 245 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 304 m²

BRA totalt: 304 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 23 m² Låven: Bod

1. etasje

BRA-i: 102 125 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom, stue/kjøkken og hems.

Låven: Garasje 1, garasje 2 og hobbyrom

2. etasje

BRA-i: 54 m² Låven: Lagerom

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

ALH er arealet av kaldloft med luke i soverom. Hems er oppmålt men ikke medregnet i areal på boligen.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Anders Lindekleiv den 12.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Enebolig med låve/ driftsbygning på mosby i kristiansand. Boligdelen er renoveret i 2024 og holder en meget god standard, låvedelen er av eldre dato. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og det er utført utskiftninger av vinduer og dører etter behov. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede

slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på.

Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i

rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223.

Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no
Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Enebolig - Byggeår: 1850

Følgende avvik har fått TG3
Forstøtningsmurer, Forstøtningsmurer for tilgang til kjeller i driftsbygning/låve er av betong og stein.
Vurdering av avvik: - Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG2:

Radon, Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
1.Etasje > Stue/kjøkken Avtrekk, Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
1.Etasje > Toalettrom Overflater og konstruksjon, Boligen har toalettrom i gang. Det er laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i tak. Toalettrommet inneholder innredning med nedfelt servant, speil og veggmontert toalett. Vurdering av avvik: - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2248 m²

Tomtebeskrivelse

Stor flat tomt på ca. 2,2 mål. Her har man mange muligheter til å lage en flott utomhus plan. nå er det opparbeidet med plen, kjøkkenhage, bærbusker og frukttrær. Gruset gårds plass.

Beliggenhet

Meget god beliggenhet i populært og ettertraktet boligområde på Mosby, bare ca 10 km fra Kristiansand sentrum og ca. 7 km til Vennesla sentrum. Barnevennlige og rolige omgivelser i etablert og hyggelig nærområde. Stor tomt med mange muligheter. Mosby Oppvekstsenter med 1-7 skole, barnehage, butikker, bensinstasjon og Moseid bakeri. Ca 3 km til Torridal skole, kirke, idrettsanlegg med klubbhus, fotballbaner og flerbrukshall. Nærhet til flotte turområder og Otra med bade og fiskemuligheter.

Bygningssakkyndig

Anders Lindekleiv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se tilstandsrapport.

1836-1870 - våningshus/hovedhus (oppusset 2023/2024)

1870-1920 - bryggerhus/tilbygg (revet og oppført på ny ca 1985) (oppusset 2023/2024)

Omtrent 1920 - driftsbygning/låve/lager

Sammendrag selgers egenerklæring

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Huset er nyoppusset 2023/2024. Låve bygning trenger oppussing.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1 etg.: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom, stue/kjøkken og hems.

Låven inneholder. Boder, garasjer og lagerplass.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Gårdsplass og garasjeplasser i låven.

Diverse

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt peisovn. Vannbåren varme i boligen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 13 448

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer: Feiing, eiendomsskatt, vann og avløp. Det er montert vannmåler i boligen, avgift varierer etter forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 1318 - Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Formuesverdi primær

Kr 797 743

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 031 422

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/28/245:

23.12.1980 - Dokumentnr: 148814 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.08.1978 - Dokumentnr: 9285 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:28 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 122385 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:28 Bnr:245

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som.

Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Boligen er betydelig oppusset/renovert. Det er ikke gjort endringer på fasade. Selger opplyser om at det ikke er søkt registrert, men han har hatt kontakt med konsulent i prosessen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig , tilhører reguleringsplan Otrabredden, datert 10.10.1995. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen er avsatt med hensynssone bevaring.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Flomfare Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere

som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 5 990 000

Totalpris

Kr 6 160 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

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

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 13.900,-, oppgjørshonorar kr 9.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

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

Totalt kr 82 300,00,- 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

Åsan Sindre Byggmester AS

Oppdragsansvarlig

Jarle Sagedal

Eiendomsmegler

Jarle.sagedal@sormegleren.no

Tlf: 913 24 969

Ansvarlig megler

Jarle Sagedal

Eiendomsmegler

Jarle.sagedal@sormegleren.no

Tlf: 913 24 969

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla, Revia 1

4700 VENNESLA
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
27.09.2024



Fasade



Eiendom med stor tomt



Flott eiendom





Stor tomt



Gang



Soverom



Soverom



Soverom



Flott bad.

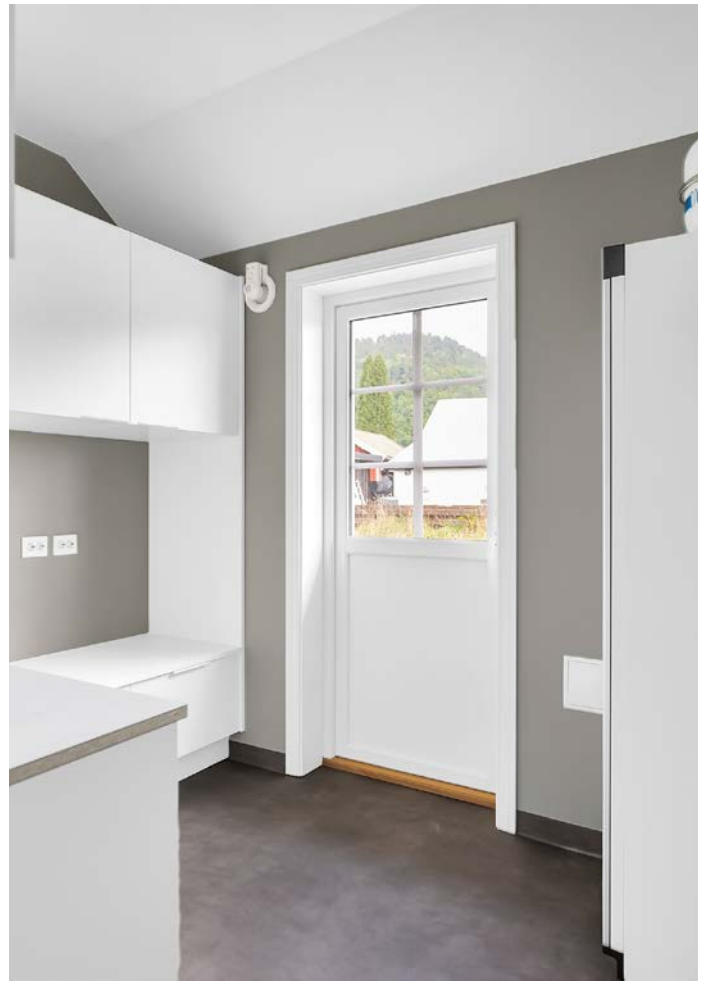


Bad med vannbåren varme





Vaskerom med innredning



Vaskerom med egen utgang til hagen



Nydelig bad





Strai kjøkken med hvitevarer



Stor takhøyde



Strai kjøkken med hvitevarer



Hems



Stue med egen hems.

Mosby ringvei 17

Nabolaget Mosby/Haus - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|---------|
| Mosby ringvei Linje 30, N30, 32, 170 | 3 min | 0.2 km |
| Vennesla stasjon Buss, tog | 8 min | 5.5 km |
| Vennesla stasjon Linje F5 | 8 min | 5.6 km |
| Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog | 14 min | 10.2 km |
| Kristiansand Kjevik | 28 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl.) 217 elever, 14 klasser | 12 min | 0.9 km |
| Torridal skole (1-10 kl.) 375 elever, 23 klasser | 21 min | 1.6 km |
| Kristen VGS Vennesla | 9 min | |
| Vennesla videregående skole 624 elever | 14 min | 9 km |

Ladepunkt for el-bil

Park and ride, Mosby - Kristiansand Ko... 5 min

«Greie naboer, fint og trivelig sted!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

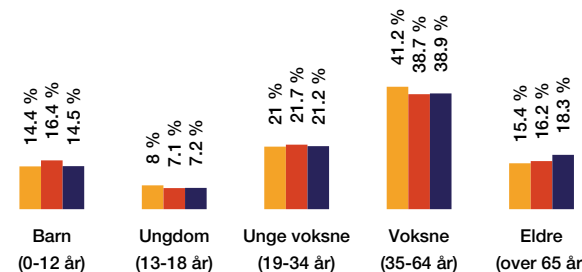
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Mosby/Haus | 659 | 303 |
| Vennesla | 13 957 | 6 153 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |


Barnehager

| | | |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Mosby barnehage (1-5 år) 82 barn | 12 min | 0.9 km |
| Høietun barnehage (1-5 år) 27 barn | 4 min | 2.2 km |
| Strai barnehage (0-5 år) 53 barn | 5 min | 3.4 km |

Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Rema 1000 Mosby Post i butikk, PostNord | 4 min | 0.3 km |
| Bunnpris Strai Post i butikk, PostNord | 5 min | 3.3 km |

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 83/100

Sport

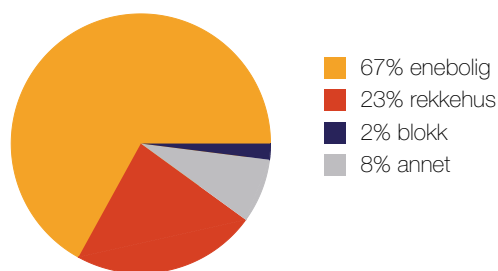
 Torve sandvolley
Sandvolleyball 9 min 
0.6 km

 Mosby skole
Aktivitetshall, ballspill 11 min 
0.8 km

 Kardio 24 8 min 

 Trimeriet Vennesla 8 min 

Boligmasse



«Hyggelige naboer i et nabolag med positiv fremgang. Kort vei til badeplasser og flotte turløyper i skogen.»

Sitat fra en lokalkjent

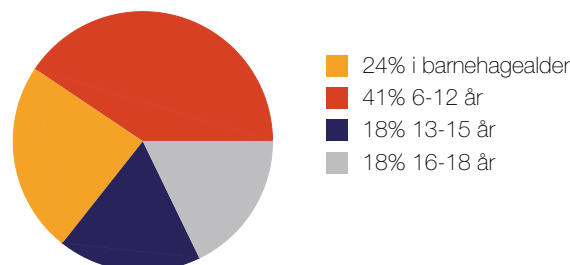


Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet 13 min 

 Boots apotek Vennesla 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

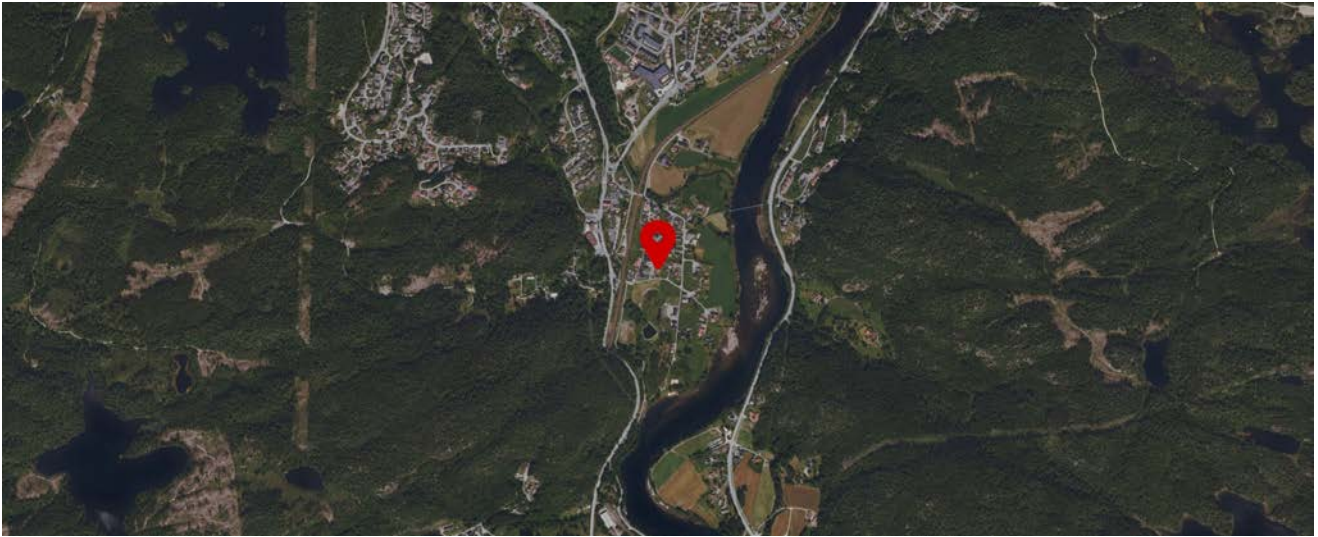


0% 43%

Mosby/Haus
Vennesla
Norge


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mosby ringvei 17, 4619 MOSBY

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 28, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 304 m²



Befaringsdato: 12.09.2024

Rapportdato: 25.09.2024

Oppdragsnr.: 22159-1082

Referansenummer: GA1211

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla.

Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling.

I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlig oppdrag i Vennesla, Lillesand,

Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i

innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info,

besøk vår hjemmeside eller på Facebook.

<https://www.lindekleiv.no/>



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv

Uavhengig Takstingeniør

anders@lindekleiv.no

993 73 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med låve/ driftsbygning på mosby i kristiansand. Boligdelen er renoveret i 2024 og holder en meget god standard, låvedelen er av eldre dato.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og det er utført utskiftninger av vinduer og dører etter behov. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på. Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av takbord, papp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende overmalt bordkledning. Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre. Boligen har malte trevinduer med isolerglass, alubeslått utvendig. Boligen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene er av malte plater. Innvendige tak er av malte plater. Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue. Innvendige dører av malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser om at vaskerommet er renoveret i 2024, det foreligger faktura på arbeider. Det er malte plater på veggene og malte plater i tak.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og vannbåren varme som oppvarming. Gulvet har jevnt fall og det er målt høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk på 40mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og tilluftssplate i dør.

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet er nytt og ikke tatt i bruk.

Vaskerom

Eier opplyser om at badet er renoveret i 2024, det foreligger faktura på arbeider.

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

Det er fliser på gulvet med vannbåren varme som varmekilde.

Gulvet har jevnt fall og det er målt ca 40mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og tilluftssplate i dør.

Hulltaking er ikke utført da badet ikke er tatt i bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er nytt i 2024.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom i gang.

Det er laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i tak.

Toalettrommet inneholder innredning med nedfelt servant, speil og veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i vinduer.
Boligen har anlegg for vannbåren varme plassert på vaskerom.
Boligen har sikringskap med automatsikringer plassert i gang.
Boligen har brannvarsler og branslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i betong og stein.
Overflater er pusset utvendig.
Forstøtningsmurer er av betong og stein.
Boligen ligger på en flat tomt med fall bort fra murer.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra 2024.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

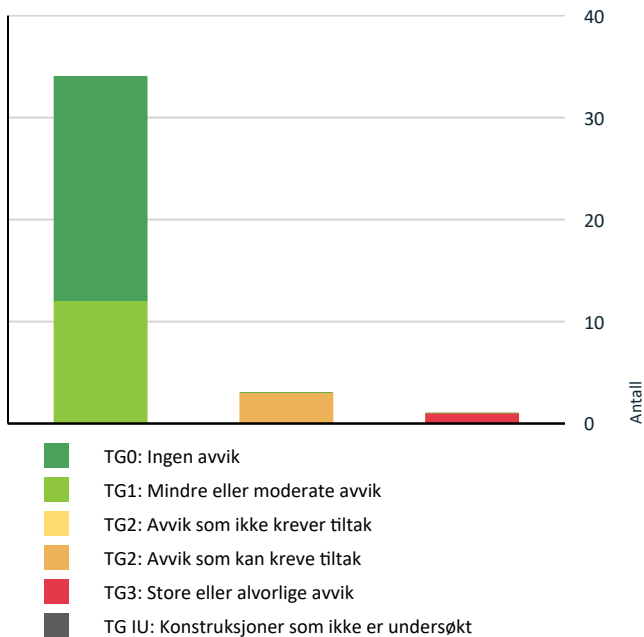
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke motatt tegninger på boligen. Kun skisse over situasjonskart.

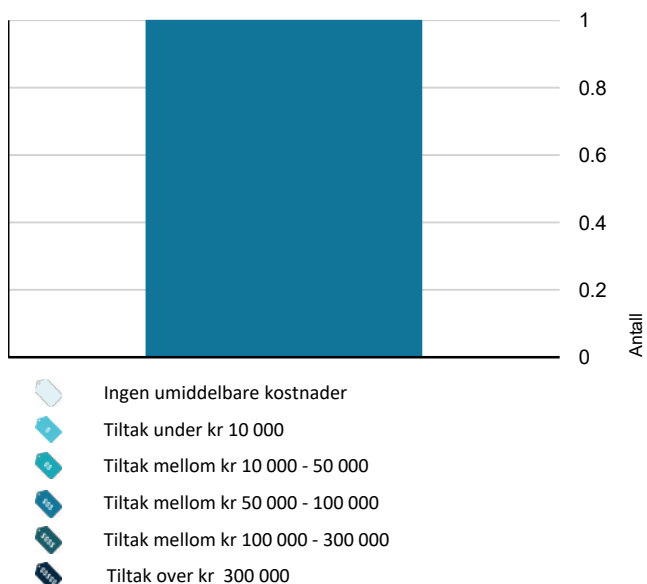
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 16.09.24 Klokka 09.00

Det var sol/skyer og 14 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1850

Kommentar

Den opprinnelige delen av boligen opplyses i form av tidligere salgsoppgave å være fra ca 1830-1870. Tilbygd del og låvedel fra ca 1920.

Standard

God standard

Vedlikehold

Boligdelen er renoverert i 2023-2024.

UTVENDIG

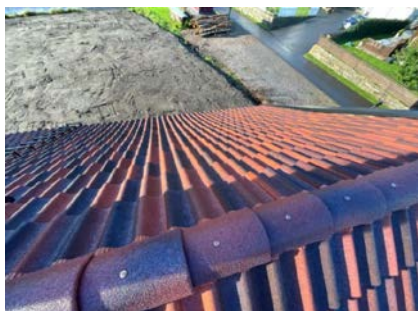
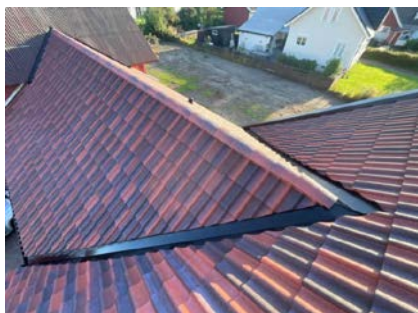
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av takbord, papp, sløyfer og lekter. Taket er inspisert fra møne.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

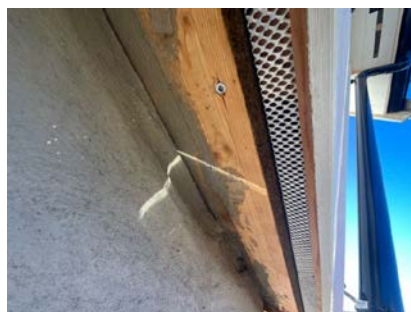
TE1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.



TE1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende overmalt bordkledning.



TE1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre. Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavler og spalte ved raft.

Tilstandsrapport



TE 0 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med isolerglass, alubeslått utvendig. Enkelte vinduer funksjonstestet på befaringsdagen. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

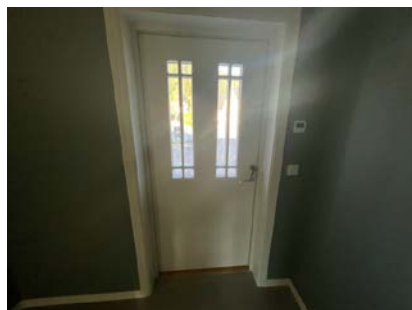
Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TE 1 Dører

Boligen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.



TE 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene er av malte plater.
Innvendige tak er av malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 0 Pipe og ildsted

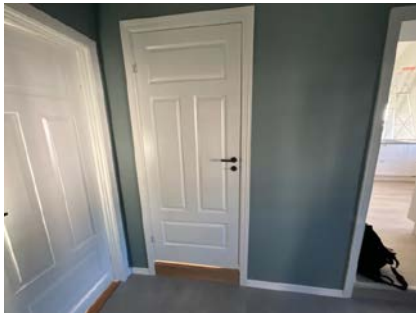
Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue.



Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører av malte speildører. Enkelte dører funksjonstestet på befaringdagen, normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.



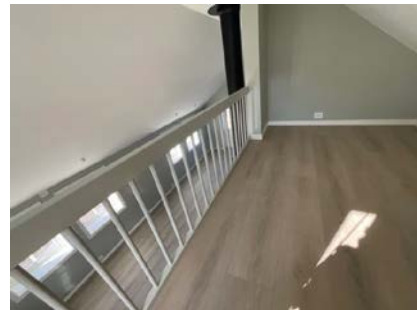
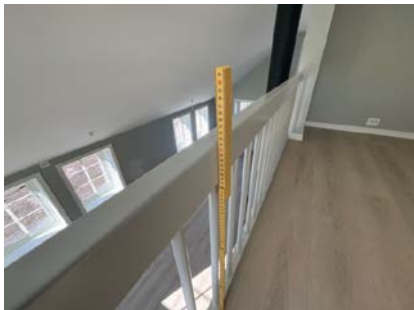
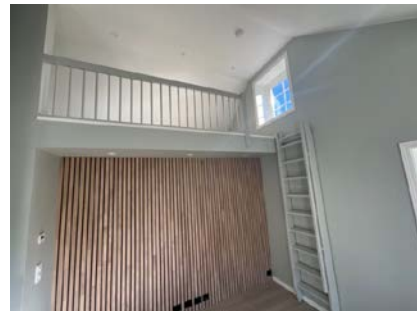
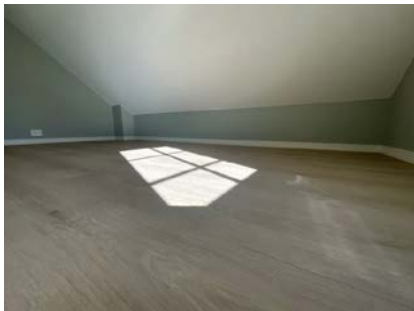
TG 1 Hems

Boligen har hems i stue. Hems er et lite soveloft i en stue, åpent ut mot selve hovedrommet i stua. Hemsen inneholder trapp og rekkverk av tre, gulv av laminat. Hemsen har et areal på 8 m².

Det må utøves forsiktighet med tanke på barn da stige og rekkverkshøyde har en utførelse som gjør det enkelt og klatre i. Risikoen er fall.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



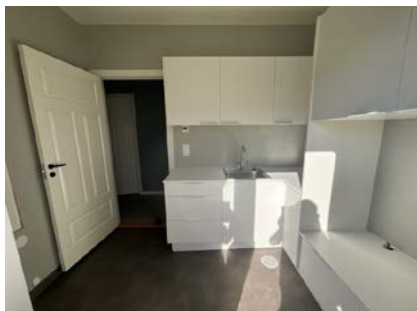
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at vaskerommet er renoverert i 2024, det foreligger faktura på arbeider.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er malte plater på veggene og malte plater i tak.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og vannbåren varme som oppvarming. Gulvet har jevnt fall og det er målt høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk på 40mm.

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

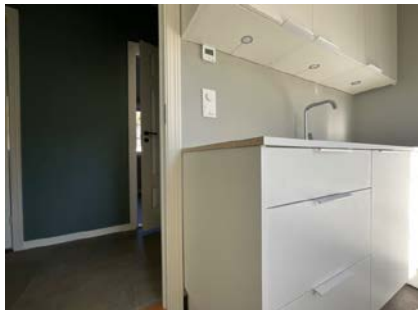


1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og tilluftssplate i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet er nytt og ikke tatt i bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Eier opplyser om at badet er renoverert i 2024, det foreligger faktura på arbeider.



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med vannbåren varme som varmekilde.

Tilstandsrapport

Gulvet har jevnt fall og det er målt ca 40mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og tilluftssplate i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er nytt og ikke er tatt i bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er nytt i 2024.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Boligen har toalettrom i gang.

Det er laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i tak.

Toalettrommet inneholder innredning med nedfelt servant, speil og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

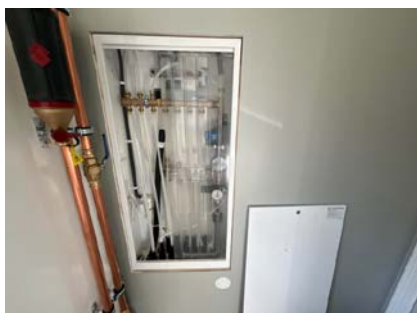
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.



TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i vinduer.



TE 0 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Boligen har anlegg for vannbåren varme plassert på vaskerom. Anlegget er av typen NIBE. Varmtvannstank bruker som regel og være innebygd i disse anleggene, og må kunne antas da det ikke er plassert ekstern varmtvannstank på teknisk rom. Service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.



Anlegg for vannbåren varme plassert på vaskerom.



Vannskap med vannledninger plassert på soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannvarsler og branslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

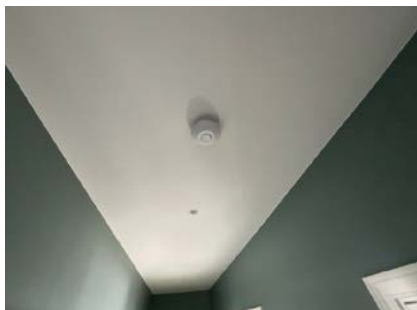
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og stein. Overflater er pusset utvendig.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer for tilgang til kjeller i driftsbygning/låve er av betong og stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekk og skade på mur.



Mangler rekkverk.

TG 0 Terrenforhold

Boligen ligger på en flat tomt med fall bort fra murer.



TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra 2024.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.



Bygninger på eiendommen

Driftsbygning/låve



Anvendelse

Byggeår

1920

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet driftsbygning/låve.

Enklere vurdert og beskrevet og må ikke regnes som en fullverdig tilstandsrapport. Det kan være bygningsmessige avvik som ikke er beskrevet.

Driftsbygning/ låve inneholder:

Gjødselkjeller/ bod i kjeller, arealet er på 23 m².

1.etasje inneholder to garasjer og hobbyrom, areal 125 m²

Loft inneholder åpent rom med gulv dekke av tre, areal 54 m²

Driftsbygning/låve er oppført med:

Grunnmur av betong og stein.

Etasjeskiller av betong og tre.

Vegger av bindingsverk av tre og betong og stein.

Liggende og stående overmalt trekledning utvendig.

Takkonstruksjonen er av taksperrer av tre, undertak av takbord og takplater av metall som takteking.

Vinduer av tre.

Porter og dører av tre

Avvik:

Noe rustdannelse på takplater.

En del slitasje på kledning enkelte steder.

Noe riss og sprekker i grunnmur og betongdekke/etasjeskiller.

Mangler garasjeport på baksiden av låve.

Låve bru er fjernet og port på loft må sperres så denne ikke kan åpnes grunnet fall fare.

Driftsbygning/låve er ikke vurdert på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

TG:2 settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av alder, avik og slitasje tatt i betraktning.

Det må forventes noe vedlikehold samt utbedringer av bygningsdeler.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

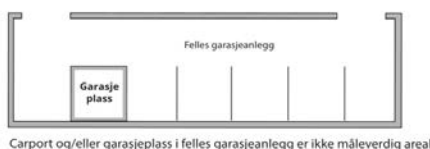
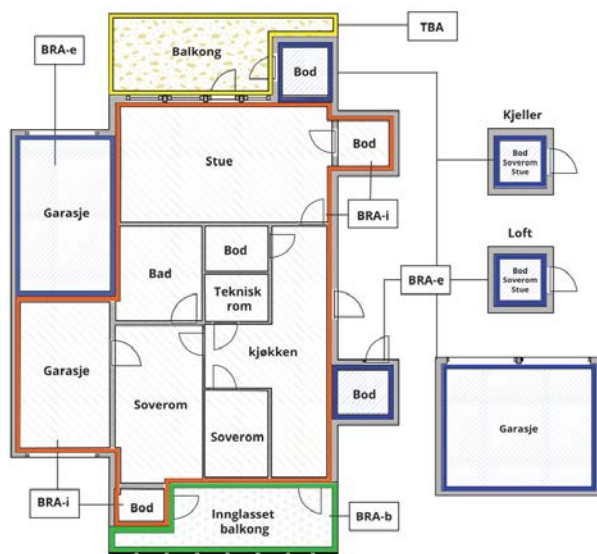
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.Etasje | 102 | | | 102 | | 19 | 121 |
| SUM | 102 | | | | | 19 | 121 |
| SUM BRA | 102 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken , Hems | | |

Kommentar

ALH er arealet av kaldloft med luke i soverom.
Hems er oppmålt men ikke medregnet i areal på boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke motatt tegninger på boligen. Kun skisse over situasjonskart.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Driftsbygning/låve

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | 23 | | | 23 | |
| 1.Etasje | 125 | | | 125 | |
| 2.Etasje | 54 | | | 54 | |

| | |
|----------------|------------|
| SUM | 202 |
| SUM BRA | 202 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Gjødselkjeller/ Bod | | |
| 1.Etasje | Garasje , Garasje 2, Hobbyrom | | |
| 2.Etasje | Lagerrom | | |

Kommentar

Areal er oppgitt som BRA-i da det er tilgang til driftsbygning/ låve fra innsiden av boligen ved dør i gang.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|---------------------------|------------|------------|
| Enebolig | 102 | 0 |
| Driftsbygning/låve | 0 | 202 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 12.9.2024 | Anders Lindekleiv | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 28 | 245 | | 0 | 2248.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Mosby ringvei 17

Hjemmelshaver

Åsan Sindre Byggmester AS

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 2 800 000 | 2017 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. | Gjennomgått | | Nei |
| tegninger | | et er ikke motatt tegninger på boligen | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | Ikke motatt | Ingen | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

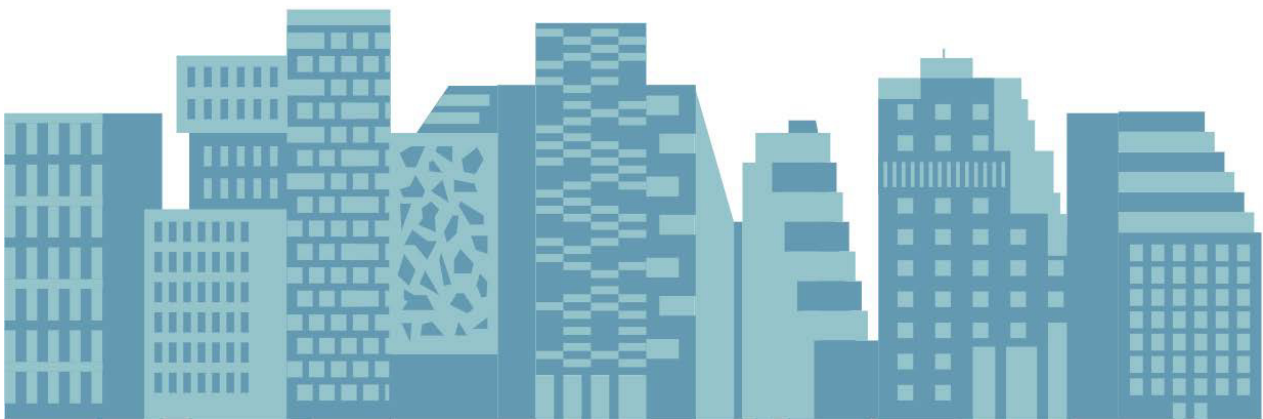
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GA1211>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Mosby ringvei 17

2. Postadresse *

4619 Mosby

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

Byggmester Sindre Åsan AS

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

Sindre Åsan

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

21.07.2017

6. Har nåværende eier selv bodd i boligen? *

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.

Nei

7. Driver nåværende eier med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Opplysninger om eiendommen

8. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Huset er nyoppusset 2023/2024.
Låve bygning trenger oppussing.

Nytt oppvekstsenter på Mosby. Barnehage og skole 1-7 klasse.
Moseid bakeri har bygget cafe.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

9. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sed: _____

Date: _____

Sign: _____



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):
xKjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks xKomfyr/stekeovn/koketopp

xOppvaskmaskin 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. Baderoomsinnredning, 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 lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur



KARTUTSKRIFT

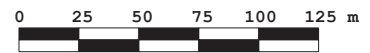
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Mosby ringvei 17

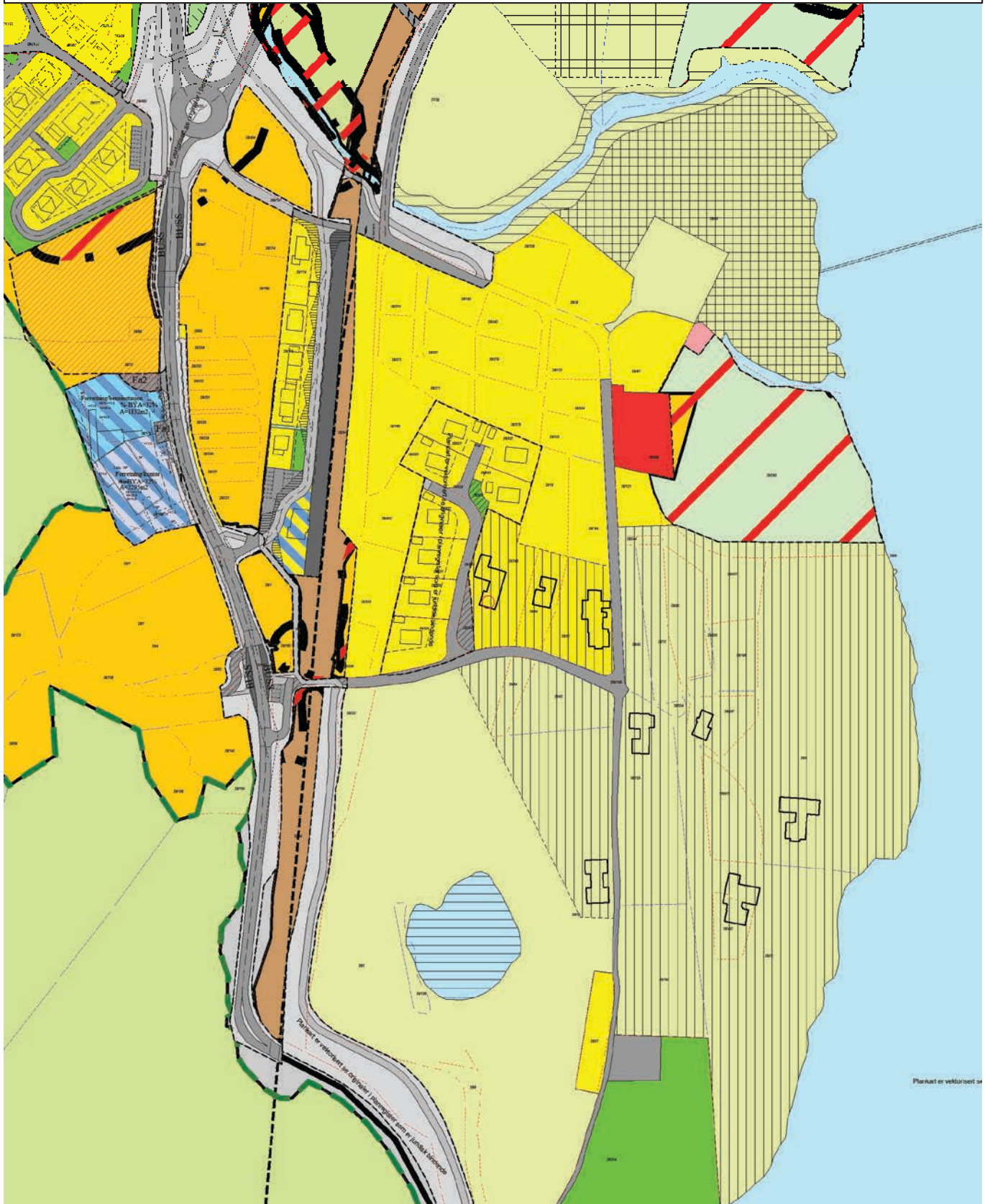
Målestokk: 1:3000

Dato: 18.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 676.

FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR OTRABREDDEN FRA VENNESLA GRENSE TIL OG MED NOTØYA.

Godkjent av bystyret 10.10.1995 og 31.01.1996.

Vedtaks 31.01.96:

*Reguleringsplan Otrabredde fra Vennesla grense til og med Notøya rettes ved at arealene merket **R1 til og med R10** vist på kart 1 og 2 datert 14.10.1995 tas ut av planen. Det fremmes egen reguleringsplan for disse arealene.*

§0. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Formålet med forenklet reguleringsplan er å sikre arealbruk langs vassdraget som ikke forringer vassdragsmiljøet, men tar i bruk og videreutvikler de muligheter som rensingstiltak i elva gir. Videre ønsker en å ivareta landbruks- og friluftsinnteressene, samt å videreutvikle fiske og kulturhistoriske verdier.

Planområdet som er beskrevet i planen reguleres til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER boligområder
 offentlige bygg (OFF 1)
 industriområde (I 1)
2. LANDBRUKSOMRÅDER jordbruks-, skogbruksområder, gartneri
 (L 1 - L 15)
3. TRAFIKKOMRÅDER jernbanetrase, kjøreveier, gang- og
 sykkelveg/fortau, gangbru (GB 1)
 parkeringsplasser (P 1 - P 9)
4. FRIOMRÅDER (FRI 1 - FRI 11)
5. SPESIALOMRÅDER naturvernområder (N1 - N9)
 friluftsområder (F1 - F18)
 bevaring (BV 1 - BV -17)
 kommunalteknisk anlegg (KT 1 - KT5)
6. FELLESBESTEMMELSE

§1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Boligformål: Det tillates oppføring av nye boliger som fortetting innenfor eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende miljø. Det må foreligge godkjent bebyggelsesplan for igangsetting av nye prosjekt. Utnyttelsesgrad 0,15 BYA.
- 1.2 Industri: Det tillates fortetting innenfor eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende. Utnyttelsesgrad 0,5 BYA.

§2. LANDBRUKSOMRÅDER.

- 2.1 Områdene skal nyttes som jordbruks- og skogbruksareal og gartneri. Det skal kunne drives et tradisjonelt næringsrettet landbruk med tilbørlige flerbrukshensyn, herunder fiske.
- 2.2 Det er kun tillatt å oppføre driftsbygninger og andre varige konstruksjoner og anlegg som har direkte tilknytning til stedegen næring. Tilhørende gårdsanlegg med fiskerett i elva kan nødvendig brygge eventuelt båtplass innpasses der hvor det landskapsmessig kan innpasses. Eldre steinsetninger i elvekanten må bevares og nyanlegg må tilpasses tradisjonell eldre byggekultur.

§3. TRAFIKKOMRÅDER.

- 3.1 Eksisterende private godkjente avkjørsler samt driftavkjørsler forutsettes opprettholdt.
- 3.2 Parkeringsarealer som vist på planen forutsettes opparbeidet.

§4. FRIOMRÅDER.

- 4.1 Områder som er regulert til friområde skal i størst mulig grad beholde sin naturlige vegetasjon.
- 4.2 Bygninger tillates ikke oppført i friområder med unntak av mindre bygninger som har naturlig tilknytning til området bruk og som ikke hindrer bruken av friområdet.

§5. SPESIALOMRÅDER

- 5.1 Naturvernområde:
Bestemmelsen innbefatter naturvernområde inklusive områdene ved viktige tilførselsbekker, samt geologi og vegetasjonsinteresser langs vassdraget.

Formålet med NOTØYA naturvernområde er å sikre en typelokalitet for svartorsumpskog og svartorstrandskog.

I naturvernområdene er vegetasjonen, herunder busker og trær fredet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra området. Nye plantearter må ikke innføres. Planting av trær er ikke tillatt. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet. Det er tillatt å anlegge enkle stier gjennom områdene. Motorisert ferdsel er forbudt.

Kommunen, eller den kommunen bestemmer, kan gjennomføre skjøtsels-tiltak for å fremme formålet med naturvernområdet. Det kan utarbeides forvaltningsplan som kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene. Fiskekultiverings-tiltak og restaurering av kantvegetasjon i sidebekker kan tillates. Store trær kan hogges av grunneier når det er fare for erosjon og utgraving.

5.2 Friluftsområde:

Innenfor det regulerte område tillates ikke iverksatt tiltak som krever tillatelse ihht. Plan- og bygningslovens §§84 og 93. Treslagskifte i området tillates ikke jfr. Skogbrukslovens §§17.

5.3 Bevaring:

Herunder automatisk fredede kulturminner, bevaringsverdig bebyggelse og landskap med kulturell verdi.

Hensikten med reguleringsformålet er å bevare den antikvariske og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området med tilhørende landskap.

Bestående verneverdig bebyggelse i området tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det opprinnelige.

Bygningene kan moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinndeling, detaljer, materialer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Før bygningsrådet behandler byggeomeldingen skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

I bevaringsområdene er det tillatt å føre opp nødvendig nybygg tilknyttet stedegen næring. Før bygningsrådet behandler byggeomeldingen skal det foreligge uttalelse fra landbruks-, og antikvariske myndigheter.

§6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen.

6.2 Byggegrense langs Torridalsveien, fylkesvei K-1.

På strekningen fra Arenfeldts vei til Vennesla grense er byggegrenser for ny bebyggelse 20 m fra midtlinje i kjørebane innenfor planområdet.

Mindre tilbygg til eksisterende bebyggelse (pr.1.1.95), som ikke vil komme nærmere Torridalsveien enn eksisterende bygg, vil bli behandlet etter veglovens bestemmelser om byggegrenser 12,5 m fra midtlinje i kjørebane. Dette unntaket gjelder for tilbygg på inntil 30 kvadratmeter.

- 6.3 Konstruksjoner og anlegg (nødvendige brygger og båt plasser) i elvekanten berører også reguleringsformålet: "Spesialområde friluftsområde elv". Omfanget av disse anlegg må begrenses til det aller nødvendigste og gis en form og plassering som harmonerer med god byggeskikk.

Kristiansand 15.6.1995.

Behandlet i bystyret i Kr.sand i møte 10.10.95 og 31.01.96
som sak nr.179/95 og 11/96.






OTRABREDDEN

FRA VENNESLA GRENSE TIL OG MED NODØYA.


TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL





1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  INDUSTRI


2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEI
-  PARKERINGSPLASSER
-  GANG- OG SYKKELVEI
-  FRAMTIDIG GANGBRU

4. FRIDOMRÅDER

-  TURVEI, BADEPLASS/LEK



Områder som er tatt ut av planen ifølge kart 1 og 2 datert 10.10.1995. Godkjent i bystyret 30.11.95. Egen reg.plan fremmes.

5. SPESIALOMRÅDER

-  NATURVERNOMRÅDE
-  FRILUFTSOMRÅDE, LAND
-  FRILUFTSOMRÅDE, ELV
-  BEVARINGSOMRÅDE
-  BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE/KULTURMINNER
-  KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

STREKSYMBOLER M.V.

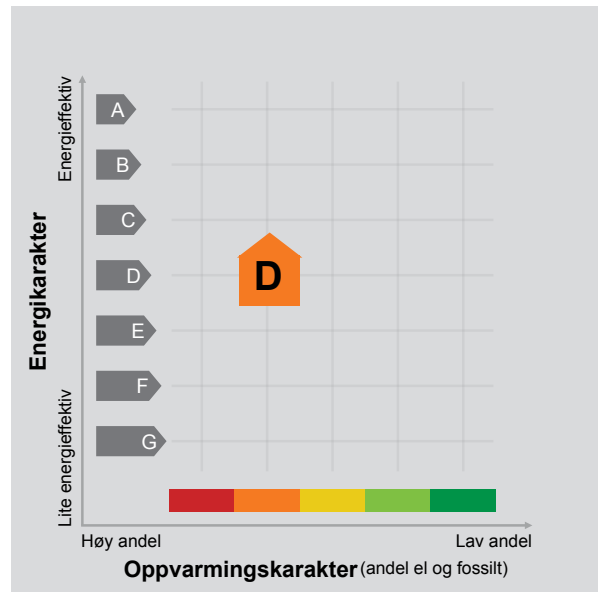
-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  STI/DRIFTSVEI
-  NY TURSTI/TURVEI
-  VANN



| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Enhet | Mosby Ringvei 17 (H-1) Våningshus |
| Bygning | 168083068 - 0 |
| Merknad | Mosby Ringvei 17 |
| TILSYN: | |
| Status siste | Ingen hjemme |
| Sist besøkt | 12.04.2018 |
| Antatt | 12.04.2026 |
| Hyppighet | Hvert 8. år |
| Underskrift eier | Nei |
| RØYKVARSLER: | |
| Ant. enkel | |
| Ant. sammenkoblet | |
| Alarm | Nei |
| Tilknyttet | Nei |
| SLUKKEUTSTYR: | |
| Ant. slange | |
| Ant. pulver | |
| Ant. skum | |
| Ant. annet | |
| Rømningsveger | Nei |

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Mosby ringvei 17 |
| Postnummer | 4619 |
| Sted | MOSBY |
| Kommunenavn | Kristiansand |
| Gårdsnummer | 28 |
| Bruksnummer | 245 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 168083068 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-31001 |
| Dato | 26.09.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere


- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til romvarme)

- Montering av termostatstyring på gulvvarme

- Montering av støttestenger

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 2023 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 111 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



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:

Mosby ringvei 17, 4619 MOSBY

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

JARLE SAGEDAL | Eiendomsmegler | **913 24 969**

Jarle.sagedal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VENNESLA** | Revia 1 | 38 02 22 22