

# Frobusdalen 5

Kvadraturen



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



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# Stor og lys selveierleilighet på hele 165 kvm - Beliggende nær Markens og Baneheia - Heisadkomst - 2 biloppstillingsplasser

## OMRÅDE

**Kvadraturen**

## ADRESSE

**Frobusdalen 5, 4612**

**KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 7 990 000,-**

Omkostninger: **kr 210 650,-**

Totalpris: **kr 8 200 650,-**

Formuesverdi: **kr 1 616 117,-**

Eiendomskatt: **kr 7 929,-**

Fellesutgifter: **kr 5 620,-**



BRA-i: 165 m<sup>2</sup>

BRA Total: 165 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2010

Soverom: 3

Rom: 5

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 681.4 m<sup>2</sup>

## Runar Høygilt

Eiendomsmegler

**948 84 770**

**runar.hoygilt@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

# FROBUSDALEN 5

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 338, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 165 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 165 m<sup>2</sup>

TBA: 48 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 165 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Garderobe/bod, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

681.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

### Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i idyllisk og rolig gate øverst i Kvadraturen ved foten av Baneheia. Frobusdalen Park med kun 6 meget store og eksklusive leiligheter. I Frobusdalen Park bor man i sentrum av byen samtidig som man er lett tilbaketrukket. Her opplever man skogens ro samtidig som man vet at Slottet i Markens ligger bare 150 meter unna. Det er fint turterreng i Baneheia både sommer som vinter med badevann, lysløyper mm. Det er også gangavstand til bystranda med flott badestrand. Kort vei til Tordenskjoldsgate skole, Grim ungdomsskole og flere videregående skoler, samt sykkelavstand til UiA. Ellers er det et par minutter å gå ned til Markens med byens handlegater, samt alle servicetilbud i nærheten inkl. både buss, båt og tog. Her er en sjelden anledning til å bo i et nytt eksklusivt prosjekt i sentrum av Kristiansand, men allikevel i litt landlige omgivelser.

### Adkomst

Kjør opp Vestre Strandgate og ta til høyre inn Tordenskjoldsgate. Kjør denne til Kirkegata og ta den til venstre og følg veien innover til Banehaven. Følg Banehaven innover og da kommer Frobusdalen inn til høyre. Eiendommen ligger helt innerst på venstre side inn mot Baneheia. Det vil bli godt skiltet med

Sørmegleren visningsskilt ved fellesvisning.

### **Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet i bygning oppført av betong og tre. Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning, eller noe pusset betong. Nordan vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter. Balkongskyvedører med isolerglass. Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon. Uteplass med belegningsstein eller terrasse av tre under halvtak mot fjellvegg.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Punkt 3: Lekkasje fra terrasse i 3 etasje i 2015/2016. Utbedret av fagfolk og det var forsikrings sak. Lekkasje fra veranda i 2 etasje og utbedret av entreprenør i 2017. En drypplekkasje fra veranda i 3 etasje ned på terrasse. Lekkasjen er ubetydelig og forbedret.

Punkt 4: Trefasade ble malt av firma i 2023.

Punkt 5: Lekkasje i kjeller som ikke berører leilighetens parkering eller bod.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i høy 1. etasje i et boligbygg på totalt 4 boetasjer samt kjeller. Enheten vi har for salg har følgende planløsning:

1. etasje: BRA-1165 m<sup>2</sup>: Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Garderobe/bod, Bod

I tillegg medfølger 2 parkeringsplasser i fellesanlegg og en sportsbod i bakkant som er i underkant av 6 kvm.

### **Standard**

#### **INNVENDIG**

Parkett og flis på gulv, malte plater eller malt gips på vegger- og i takhimling. Glatte lettdører som innvendige dører.

#### **VÅTROM**

Vaskerom/teknisk bod med vinylbelegg på gulv, malte vegg og takoverflater av gips. Rommet er innredet med utslagsvask med underskap, og opplegg for vaskemaskin. Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

#### **SPESIALROM**

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling. Rommet er innredet med vask med underskap og vegghengt toalett.

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast. Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg. Leiligheten varmes opp via sentralvarmeanlegg eller fjernvarme tilknyttet vannbåren varmeanlegg med gulvvarme i flere rom. Leiligheten har ikke ildsted.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent

med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 17.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG 3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG2:

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Terrassedekke i mellomrom mellom fjell og bygning av tre ligger ujevnt, ufagmessig montert og mangler enkelte terrassebord.
- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

- Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Det ble registrert noe misfarging eller støvkondens i takhimling nær avtrekksventil.
- Inntak for vannrør bak dusjkabinett er ikke tett.
- Det ble registrert stikkontakt i våtsone.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv ihht. krav. Se beskrivelsestekst for utvidet forklaring.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

- Sluk var ikke rengjort, men ut fra hva som var synlig kan det se ut til at membran har løsnet fra klemring.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt sisterne mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivare tatt på andre måter.
- Det ble registrert skade på baderomsinnredningen.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Avtrekk på kjøkken har noe begrenset effekt. Ukjent årsak.

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Overflater

- Det ble registrert stedvise områder med slitasje på parkett.
- Noe synlige skjøter og antydning til noe støvkondens registrert i takhimling.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med

radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige dører

- Enkelte dørblad tar borti karm ved lukking.
- En av skyvedørene mangler hasp/ring, eller så sitter denne fast i døren.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
- Det ble registrert noe bruksmerker på benkeplaten.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Det ble ikke registrert dreneringsutløp under toalettsisterne.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Leiligheten har fiber.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser i kjeller P3 og P4 i garasjeanlegget.

### **Diverse**

Det opplyses om at selger har en familierelasjon til en ansatt i Sørmeglere AS. Relasjonen omfattes ikke av forbudet om egenhandel i eiendomsmeglingsloven § 5-3.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Boligen har vannbåren varme fra fjernvarme i alle rom foruten 2 soverom og bodrom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Grønn

## **ØKONOMI**

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 929

### **Eiendomsskatt år**

2024

---

**Formuesverdi primær**

Kr 1 616 117

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 141 243

**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.

**BOENHETEN****Eierbrøk**

165/970

**Felleskostnader inkluderer**

Fjernvarme, felles strøm, forsikring, heis, kommunale avgifter (foruten eiendomsskatt), TV/Internett, renovasjon.

Styreleder informerer om at det sannsynligvis blir noe økning i felleskostnader fra 1/4-25. Oppvarming og vannforbruk er stipulert i felleskostnader og avregnes årlig i henhold til faktisk bruk.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 620

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Frobusdalen 5-7

**Organisasjonsnummer**

911 940 140

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det settes opp dugnadsliste i april hvor de som har mulighet setter seg på liste.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Bjørgulv Hamre

**OFFENTLIGE FORHOLD**

---



**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/150/338/2:

19.06.1956 - Dokumentnr: 1356 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1958 - Dokumentnr: 1281 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1958 - Dokumentnr: 2321 - Skjønn

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2001 - Dokumentnr: 10237 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2013 - Dokumentnr: 279212 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om tilbakekjøp for kommunen av ubebygde tomt

09.04.2013 - Dokumentnr: 279212 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

27.06.2024 - Dokumentnr: 1622446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

21.01.2013 - Dokumentnr: 54788 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 165/970

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 10.05.2012. Ferdigattesten gjelder oppføring av tiltak "Blokk/bygård/

terrassehus". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.05.2012.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til "bolig", tilhører reguleringsplan "Setesdalsveien 24A - Forbusdalen. Plan 895", datert 14.03.07. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

#### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

## **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 salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 7 990 000

**Totalpris**

Kr 8 200 650

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
200 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

210 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
8 190 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

8 200 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

**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 avvike kundeforholdet.

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 0,75 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.000,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 98 275,00,- 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**

Arvid Høygilt

### **Oppdragsansvarlig**

Runar Høygilt

---

Eiendomsmegler  
runar.hoygilt@sormegleren.no  
Tlf: 948 84 770

**Ansvarlig megler**

Runar Høygilt  
Eiendomsmegler  
runar.hoygilt@sormegleren.no  
Tlf: 948 84 770

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D  
4792 Lillesand  
Tlf: 372 68 400  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

05.09.2024

---



Her kommer du inn i en lys og romslig stue.



Det er godt med plass til å møblere etter ønske.



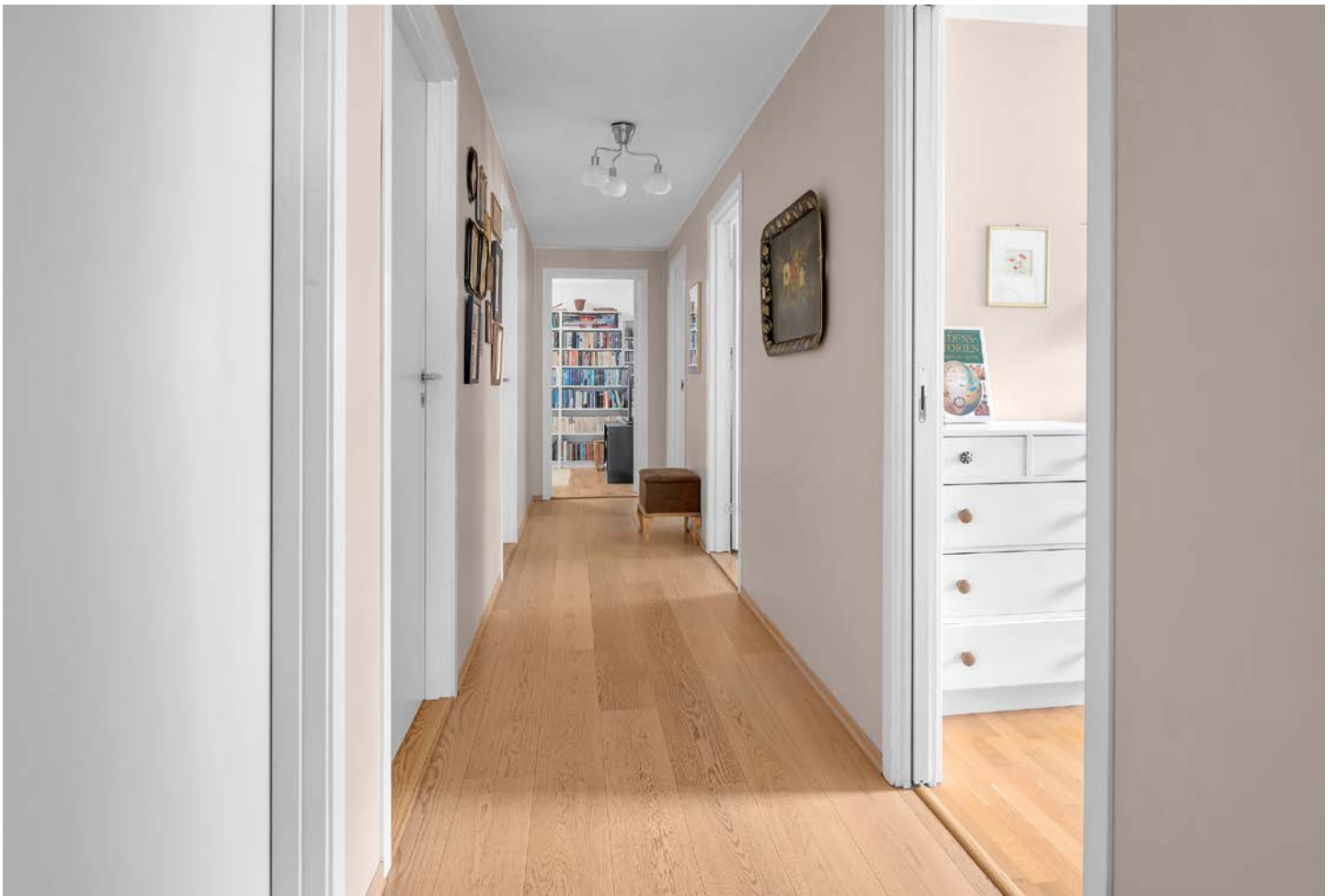
Rommet har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, men føles samtidig adskilt.



Stor kjøkkenvask med to kummer.



Videre inn i leiligheten finner du blant annet soverommene.



Her er det 3 soverom, bibliotek (ikke godkjent for varig opphold), badrom, vaskerom og bodrom.





Soverom 1 har god plass til dobbeltseng og ønsket møblement.



Her er det stort garderobeskap installert.



Soverom 2 har også dobbeltseng og garderobeskap.



Soverom 3 har samme utføring som forrige soverom.



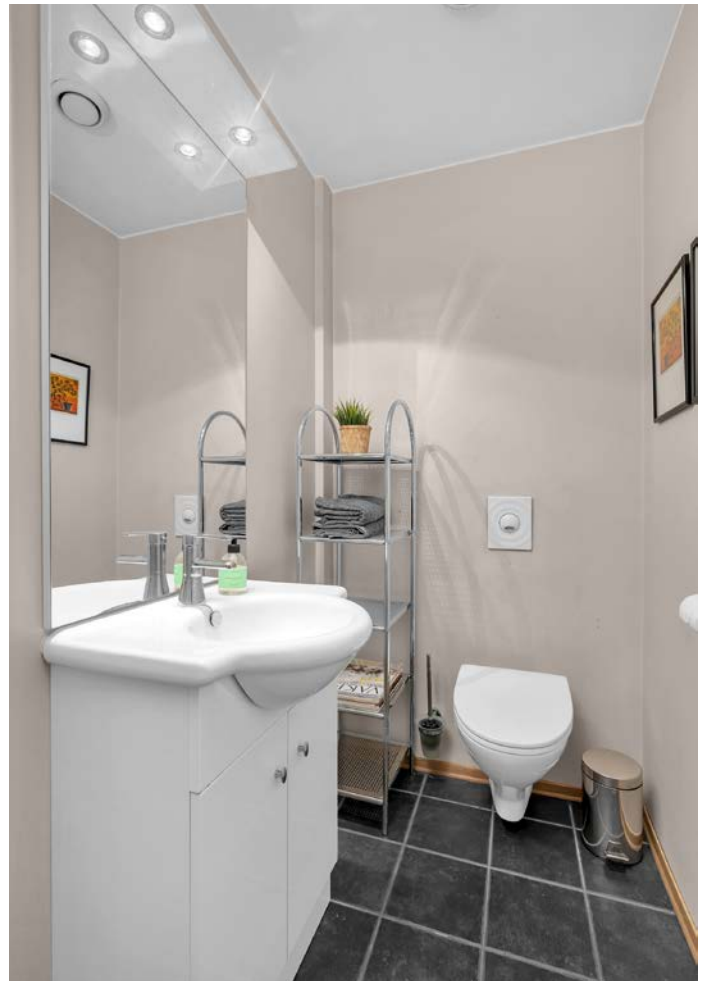
Pent flislagt bad i tidløs utforming. Her er det vannbåren varme i golv.



Vask/teknisk rom med ventilasjonssystem og opplegg til vaskemaskin.



Vask/teknisk rom med ventilasjonssystem og opplegg til vaskemaskin.



Toalettrom i tilknytning til entréen.



Bibliotek (ikke godkjent for varig opphold)



Sørmegleren ved Runar Høygilt har gleden av å kunne presentere Frobusdalen 5!

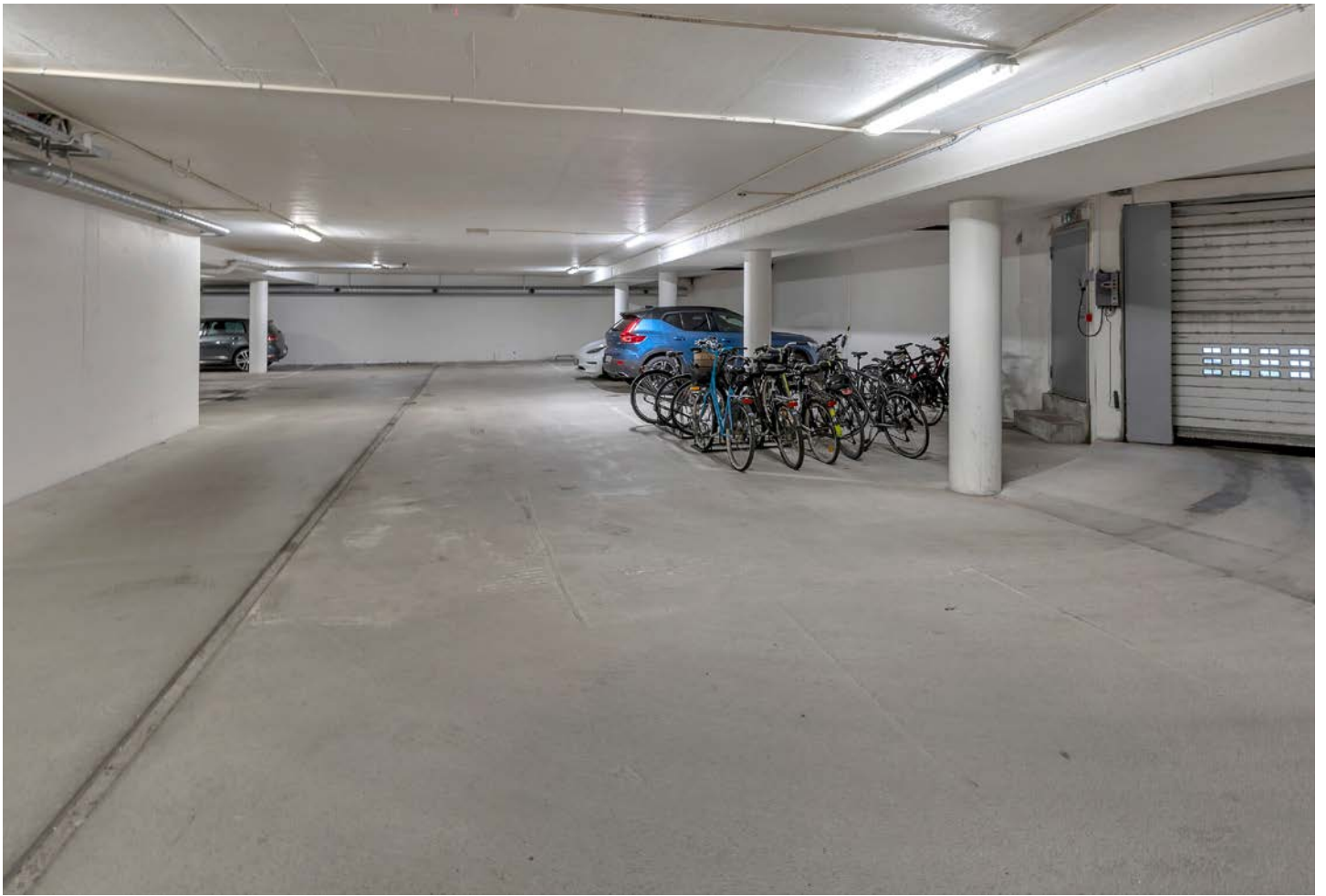




Det er platting langs langsiden på leiligheten. Legg merke til belysningen som fremhever fjellet i de mørkere timene som gir et flott særpreg!



Felles inngangsparti. Frobusdalen er en koselig boligområde like utenfor Kvadraturen.



Her følger det egen biloppstillingsplass samt sportsbod Det er også godt med plass til sykkelparkering.



Felles takterrasse som er mulig å benytte.



Her sitter man usjenert og med naturen som nærmeste nabo. Baneheia er like ovenfor.





# Nabolagsprofil

Frobusdalen 5 - Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 96 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kirkegården	2 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
Kristiansand stasjon	8 min
Linje F5	
0.5 km	
Kristiansand rutebilstasjon	8 min
Buss, tog	
0.6 km	
Kongshavn brygge	16 min
Linje 91	
13.2 km	
Kristiansand Kjevik	18 min
18 min	

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	9 min
146 elever, 13 klasser	
0.6 km	
Solholmen skole (1-7 kl.)	19 min
222 elever, 14 klasser	
1.4 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	3 min
449 elever, 21 klasser	
2.1 km	
Grim skole (8-10 kl.)	16 min
472 elever, 34 klasser	
1.2 km	
Kvadraturen Skolesenter	18 min
1200 elever	
1.3 km	
Akademiet vgs Kristiansand	21 min
180 elever	
1.5 km	

«Nærme byen og dens fasiliteter :)»



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100



## Opplevd trygghet

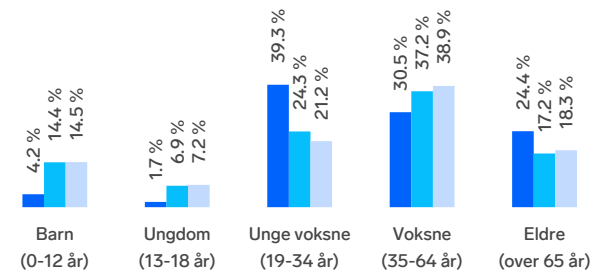
Veldig trygt 76/100



## Naboskapet

Høflige 53/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Wergelandsveien barnehage (1-5 år)	10 min
13 barn	
0.7 km	
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)	15 min
26 barn	
1.1 km	
Ravnedalen barnehage (1-5 år)	15 min
40 barn	
1.1 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Tordenskjoldsgate	4 min
PostNord	
0.3 km	
Coop Prix Byhaven	5 min




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

## Primære transportmidler






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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

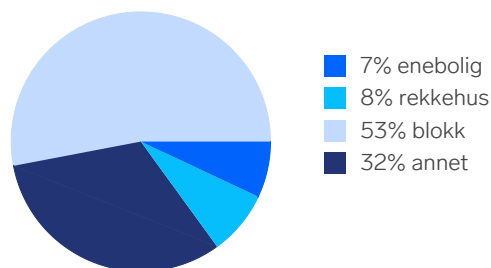
 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 83/100

## Sport

-  Nybyen ballbane 5 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km
-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 9 min   
Ballspill 0.6 km
-  SATS Kristiansand Sentrum 8 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 8 min 

## Boligmasse



«Sentralt. Alt du trenger innen 200 meter. Kan ta beina fatt når du skal gjøre ærend, luften hund, tur i skog og mark, kort vei til treningsstudio og butikk.»

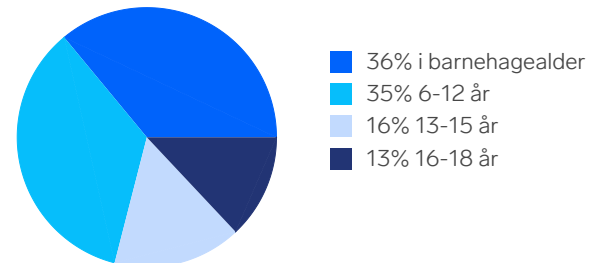
Sitat fra en lokalkjent



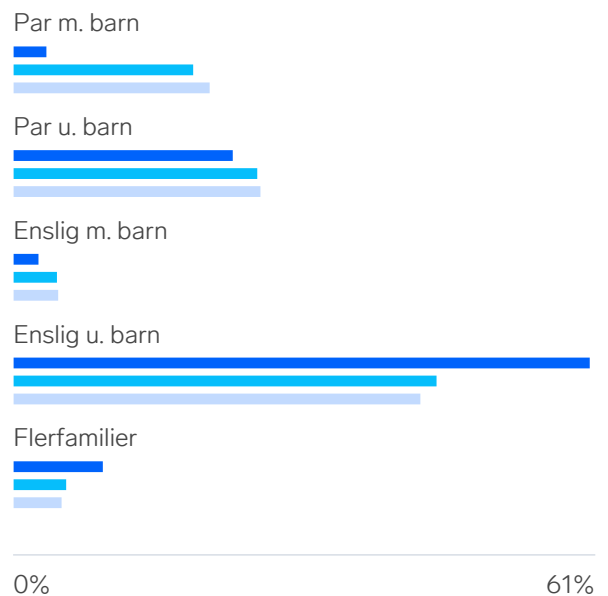
## Varer/Tjenester




-  Slotts Quartalet 4 min 
-  Vitusapotek Markens 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



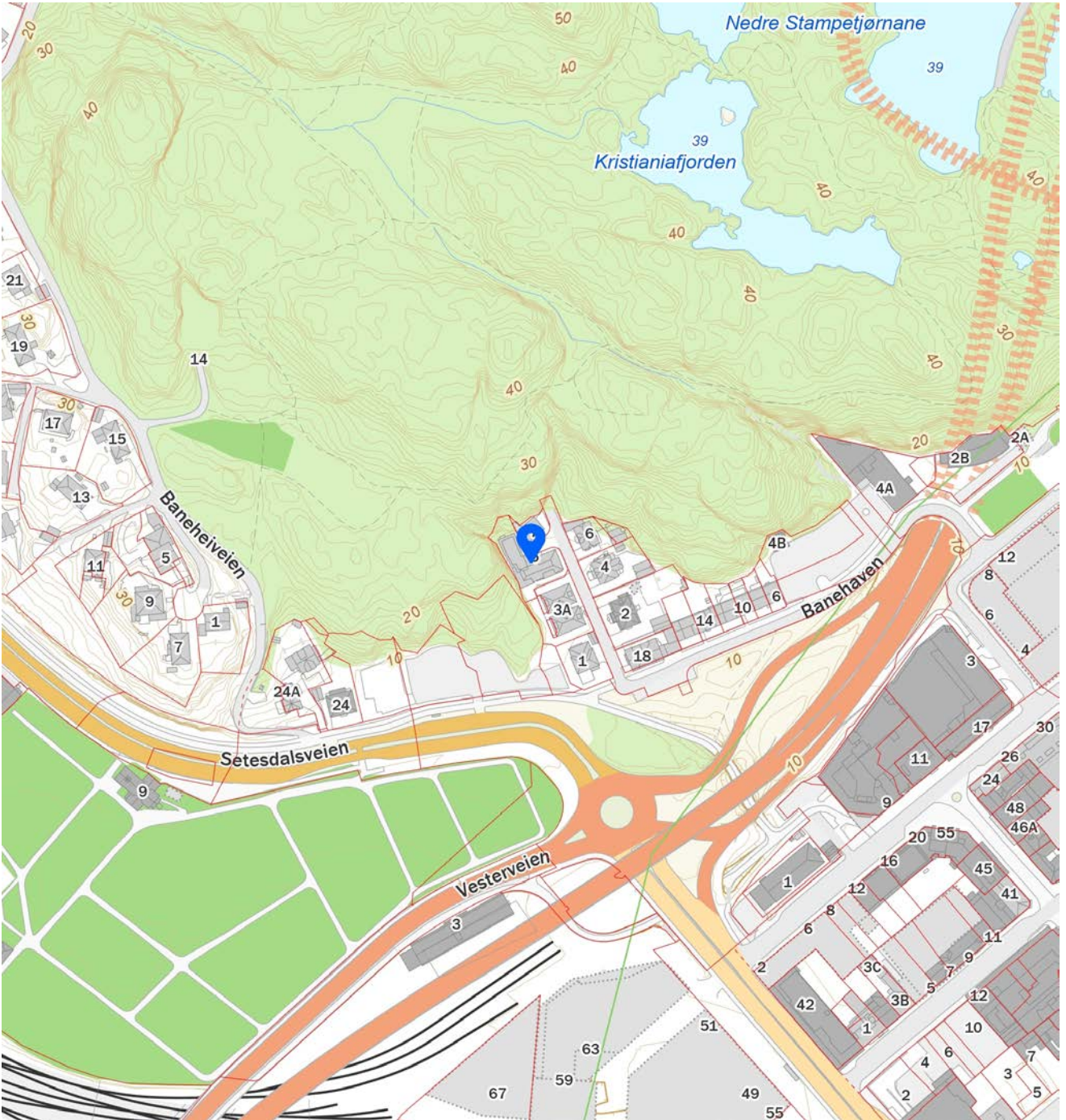
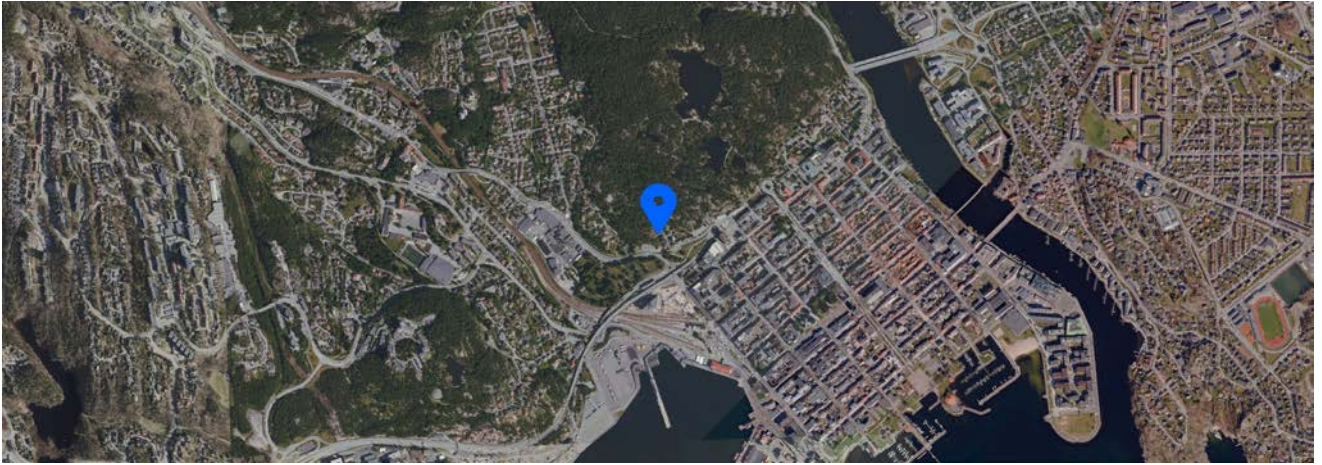
## Familiesammensetning



-  Kvadraturen nordvest
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer



# Tilstandsrapport

📍 FrobUSDalen 5, 4612 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 338, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 20811-1639

Referansenummer: AP8289

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG 3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i bygning oppført av betong og tre. Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning, eller noe pusset betong.

Nordan vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass.

Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter. Balkongskyvedører med isolerglass. Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon.

Uteplass med belegningsstein eller terrasse av tre under halvtak mot fjellvegg.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og flis på gulv, malte plater eller malt gips på vegger- og i takhimling.

Glatte lettdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/teknisk bod med vinylbelegg på gulv, malte vegg og takoverflater av gips. Rommet er innredet med utslagsvask med underskap, og opplegg for vaskemaskin.

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling. Rommet er innredet med vask med underskap og vegghengt toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Leiligheten varmes opp via sentralvarmeanlegg eller fjernvarme tilknyttet vannbåren varmeanlegg med gulvvarme i flere rom.

Leiligheten har ikke ildsted.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

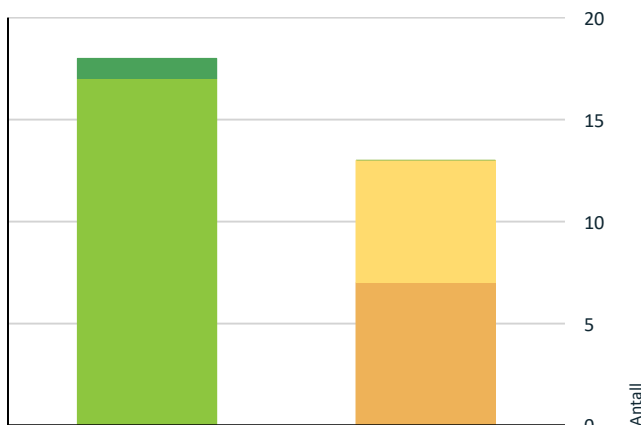
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger viser en annen plassering på vaskerom, bad. Det kan se ut til at disse rommene er byttet rundt og at bad er større enn på tegninger.
- Tegninger viser ikke entré og toalettrom der det er plassert nå. Toalettrom er på tegninger plassert i område der det nå er vaskerom/teknisk bod.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrassedekke i mellomrom mellom fjell og bygning av tre ligger ujevnt, ufagmessig montert og mangler enkelte terrassebord.

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.



##### Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke avtrekksventil i rommet.



##### Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe misfarging eller støvkondens i takhimling nær avtrekksventil.

- Inntak for vannrør bak dusjkabinett er ikke tett.

- Det ble registrert stikkontakt i våtsone.



##### Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv ihht. krav. Se beskrivelsestekst for utvidet forklaring.



##### Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sluk var ikke rengjort, men ut fra hva som var synlig kan det se ut til at membran har løsnet fra klemring.



##### Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Vegghengt sisterne mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivare tatt på andre måter.

- Det ble registrert skade på baderomsinnredningen.

## ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Avtrekk på kjøkken har noe begrenset effekt. Ukjent årsak.

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

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert dreneringsutløp under toalettsistene.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

- Det ble registrert stedvise områder med slitasje på parkett.

- Noe synlige skjøter og antydning til noe støvkondens registrert i takhimling.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm ved lukking.

- En av skyvedørene mangler hasp/ring, eller så sitter denne fast i døren.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

- Det ble registrert noe bruksmerker på benkeplaten.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2011

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning, eller pusset betong.

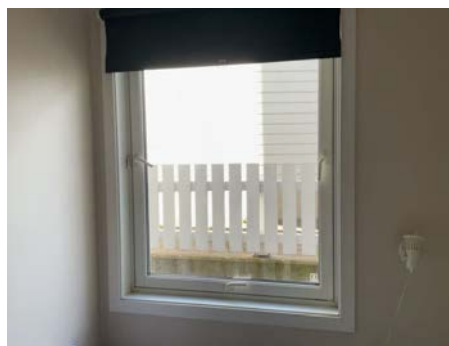
Kledningen fremstår vedlikeholdt og i normal god stand.



### TG 1 Vinduer

Nordan vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass.

Vinduer fremsto i god stand og fungerte fint. Normal smøring og noe justering må kunne forventes som en del av normalt vedlikehold.



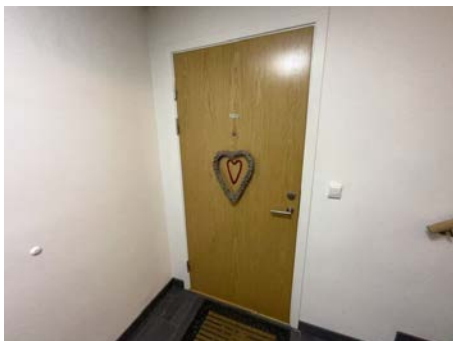
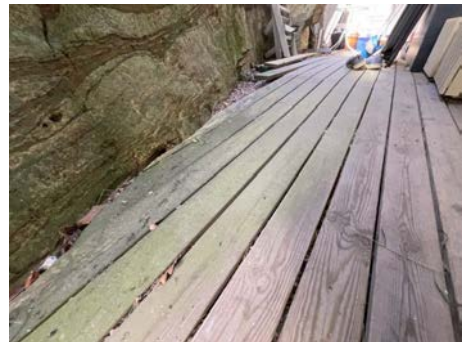
### TG 1 Dører

Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter. Balkongskyvedører med isolerglass.

Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon.

Dørene fungerte fint, men det anbefales noe vedlikehold av bevegelige deler på skyvedører.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uteplass med belegningsstein eller terrasse av tre under halvtak mot fjellvegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Terrassedekke i mellomrom mellom fjell og bygning av tre ligger ujevnt, ufagmessig montert og mangler enkelte terrassebord.
  - Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er påregnelig med oppretting og vedlikehold av terrasse som er skjev.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde.

## INNENDIG

### TO 2 Overflater

Parkett og flis på gulv, malte plater eller malt gips på vegger- og i takhimling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert stedvis områder med slitasje på parkett.
  - Noe synlige skjøter og antydning til noe støvkondens registrert i takhimling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Behov for oppussing er relativt og må vurderes av ny eier etter eget behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
    - Oppretting er ikke prekært.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

Vedr. radon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

Leiligheten har ikke ildsted. Ikke videre vurdert.

## TG 2 Innvendige dører

Glatte lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1. Lokale avvik nevnt under.

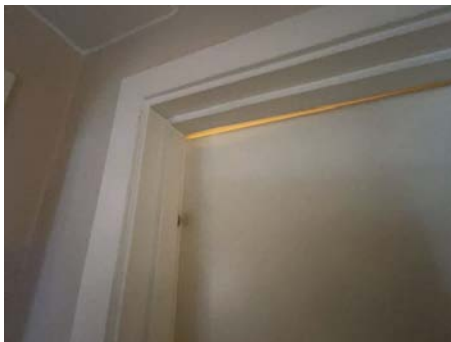
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Enkelte dørblad tar bort karm ved lukking.
  - En av skyvedørene mangler hasp/ring, eller så sitter denne fast i døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Justering bør utføres for å hindre skader på karm/svill. Ellers vedlikehold og utbedring av småavvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte vegg og takoverflater av gips. Rommet er innredet med utslagsvask med underskap, og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt gips på vegger og i takhimling.

Overflater fremstod i god stand, uten påviste vesentlige skader. Normal bruksslitasje må likevel kunne forventes.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

## Generell



# Tilstandsrapport

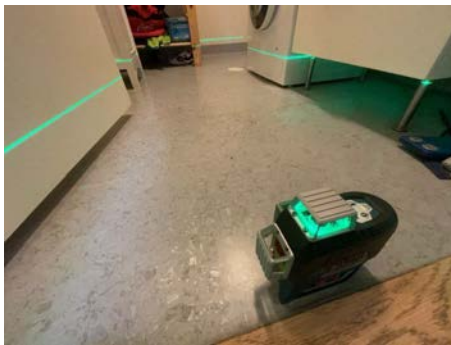
Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger.

Vaskerom blir normalt lite eller ikke utsatt for bruksvann.

Lekkasjesikkerhet:

Gulvet har tilstrekkelig fall fra tett oppkant ved dørterskel mot sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler.

Høydeforskjell ble målt til over 25 mm. mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt i plastsluk.

Vaskerom er normalt lite utsatt for bruksvann, sluk er i hovedsak i tilfelle lekkasje. Tilsynelatende i god stand.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask med underskap, og opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet mangler avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det er ikke avtrekksventil i rommet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- ihht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekk. Elektrisk avtrekksvifte eller påkobling til ventilasjonsanlegget må utføres for å lukke avviket.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik. Vaskeromsvegger blir normal også lite utsatt for bruksvann.

## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghegt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår, dvs. at aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift som var gjeldende mellom 1997 og 2010. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider i rommet.

## ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt takhimling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert noe misfarging eller støvcondens i takhimling nær avtrekksventil.
  - Inntak for vannrør bak dusjkabinett er ikke tett.
  - Det ble registrert stikkontakt i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Badet fungerer med utette vannrør gjennomføringer så lenge det brukes dusjkabinett i rommet. Om dette endres må det påregnes tiltak.
  - Støvcondens er i hovedsak kun et estetisk avvik på overflater, men er også en indikasjon at det mangler isolasjon i teknisk himling. Dvs. at det kan være kalde luftmasser bak plater som forårsaker at det kommer kondens på plater i oppvarmet rom. Overmaling vil hjelpe noe, men for å unngå at problemet skal komme tilbake må det normalt utføres tiltak på baksiden av plater.



## ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

#### Vurdering av lekkasjesikring:

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. Det er målt ca. 20 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Krav er 25 mm. Det er oppkant ved dør ifm. av eikesvill som er fuget med silikon. Silikon vil normal hjelpe på lekkasjesikring, men er løsningen må ikke forveksles med tett membran og er ikke dokumentert tett.

Lekkasjesikringen forutsetter videre at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

#### Vurdering av avrenning for bruksvann:

Gulvet i dusjområde rundt sluk har ikke tilstrekkelig fall for bruksvann, men rommet har dusjkabinett med rørløsning som leder bruksvann direkte til sluk. Dvs. at rommet fungerer med dagens løsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv ihht. krav. Se beskrivelsestekst for utvidet forklaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør utføres tiltak ved dør.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til mansjett og membran i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluk var ikke rengjort, men ut fra hva som var synlig kan det se ut til at membran har løsnet fra klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sluk må rengjøres, ytterligere undersøkes og utbedres.



## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

Innredning og toalett er fra byggeår. Selger opplyser at kabinett ble montert omkring 2016.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vegghengt sisterner mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.
- Det ble registrert skade på baderomsinnredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Baderomsinnredning fungerer med skade.
- Det var ikke krav til synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra toalettsisterner på søke tidspunktet for oppføring av boligblokken. Om mulig bør det likevel etableres dreneringsutløp på sisternekasse.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Aggregat til ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom. Avtrekksventil i himling og tilluft ved dør.

Avtrekk fungerte fint på befaringdagen.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det var fysisk utfordrende/risikobelagt å utføre dette. Ved bruk av veggskanner i aktuelt område ble der registrert tettpakket med vannrør og andre rør tett inntil veggplater. Undertegnede valgte derfor å foreta indikasjonssøk fra bad isteden for hulltaking for å unngå å risikere påføring av skade/lekkasje.

Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
- Det ble registrert noe bruksmerker på benkeplaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

- Mulig merker kan pusses bort/fjernes. Ellers normalt vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringdagen, men styrke på avtrekk var noe begrenset. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekk på kjøkken har noe begrenset effekt. Ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser kreves. mulig rens av filter og annet vedlikehold vil hjelpe.



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling. Rommet er innredet med vask med underskap og vegghengt toalett.

Ventilering i form av ventil.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

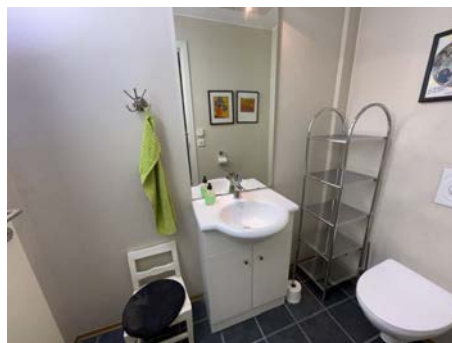
- Det ble ikke registrert dreneringsutløp under toalettsisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dreneringsutløp for å synliggjøre eventuell lekkasje i toalettsisterne anbefales etablert om mulig, men var ikke et krav på søketidspunktet for boligblokken.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

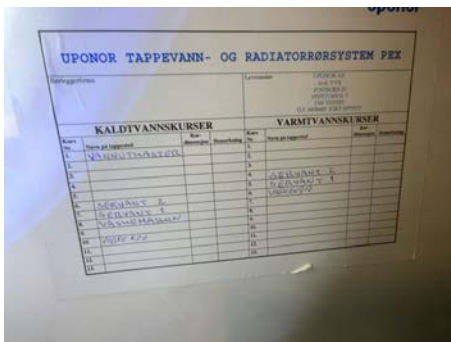
### TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Vannrørplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i bad/vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørløgger og fremstår med fagmessig utførelse.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

### TG 1 Ventilasjon

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget fungerte tilsynelatende på befaringsdagen.

### TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp via sentralvarmeanlegg eller fjernvarme. Henviser til selger om informasjon.

Vannbåren varmeanlegg med gulvvarme i flere rom.

Anlegget fungerer tilsynelatende OK.

### TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har ingen varmtvannsbereder. Felles anlegg for boligblokken mulig via fjernvarme.

Varmtvann fungerer som det skal, TG1.

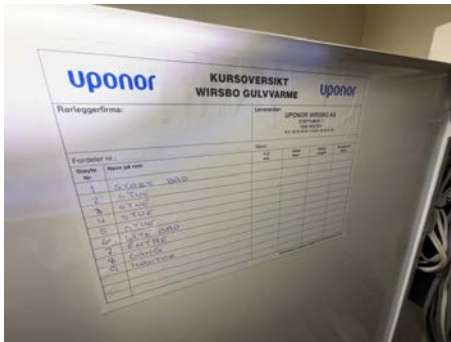
### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i flere gulv.

Vannrør for anlegget er samlet i samme vannfordelerskap som øvrig vannrør for leiligheten. Skapet har dreneringsutløp til rom med sluk. (vaskerom/teknisk bod)

Varme i gulv er ikke kontrollert. Det er ikke gitt opplysninger om at dette anlegget ikke fungerer.

# Tilstandsrapport



## TGT 1 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 bygningsakkyndig 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.*

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

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



# Tilstandsrapport

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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**





# 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

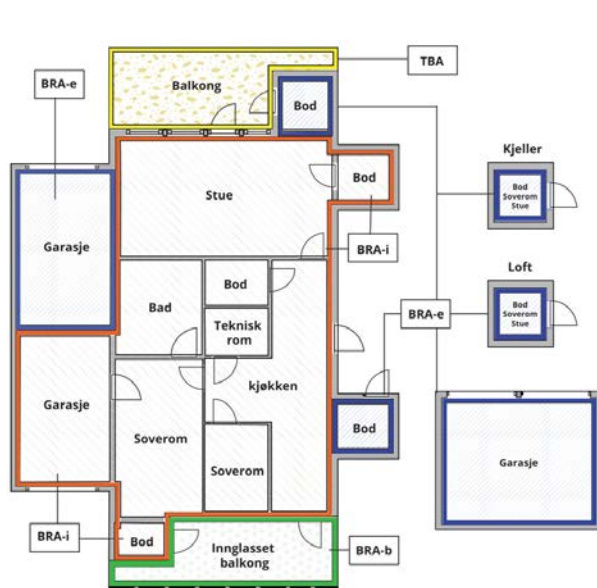
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	165			165	48
<b>SUM</b>	<b>165</b>				<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>165</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Stue/kjøkken , Vaskerom , Garderobe/bod, Bod		

### Kommentar

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 skjønsmessig.  
- Yttervegg mot fjell skråner svakt langs deler av leiligheten. På befaringsdagen var det noe utfordringer å registrere hvor vegg ble rettet opp. For helt eksakt oppmåling kreves det laserscanner eller liknende.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:*

- Tegninger viser en annen plassering på vaskerom, bad. Det kan se ut til at disse rommene er byttet rundt og at bad er større enn på tegninger.
- Tegninger viser ikke entré og toalettrom der det er plassert nå. Toalettrom er på tegninger plassert i område der det nå er vaskerom/teknisk bod.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	161	4

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i parkeringskjeller som ble målt til i underkant av 6 kvm BRA-e.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Arvid Høigilt	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	338		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Frobusdalen 5

#### Hjemmelshaver

Høigilt Arvid

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.06.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.08.2007	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AP8289>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Frobudalen 5, 4612 KRISTIANSAND S

26 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Frobudalen 5

Postadresse

Frobudalen 5

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja

Nei

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

Har bodd i boligen siden jeg kjøpte den i 2016

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Høigilt, Arvid

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra terrasse i 3 etasje i 2015/2016. Utbedret av fagfolk og det var forsikringssak.  
Lekkasje fra veranda i 2 etasje og utbedret av entreprenør i 2017  
En drypplekkasje fra veranda i 3 etasje ned på terrasse. Lekkasjen er ubetydelig og forbedret.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Maling av tre fasade

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



Lekkasje i kjeller som ikke berører leilighetens parkering eller bod

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93808720

# Egenerklærings skjema

Name

Høgilt, Arvid

Date

2024-06-26

Identification

 Høgilt, Arvid



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

## Egenerklærings skjema

---











Signed by:

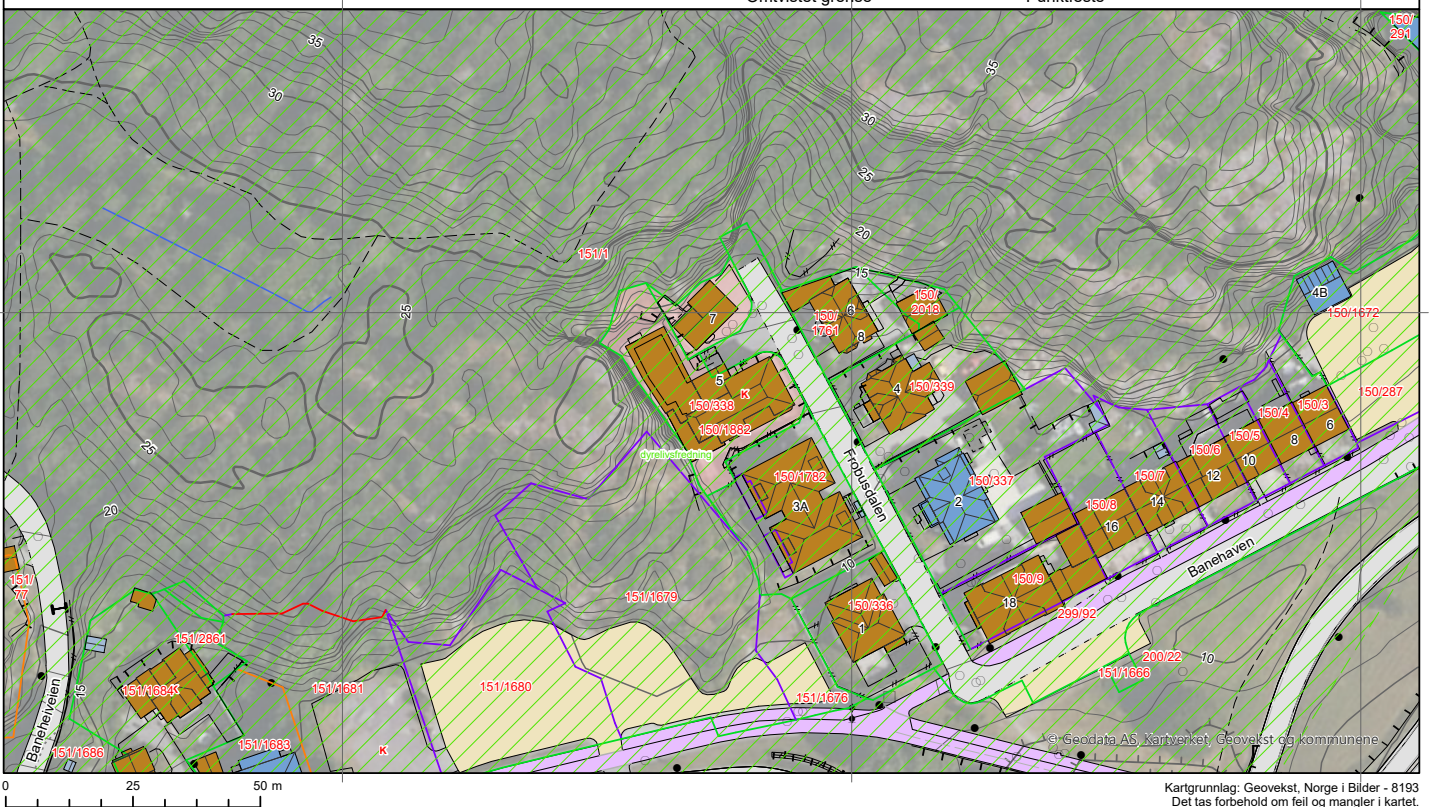
Høigilt, Arvid

26/06-2024  
17:47:39











BANKID

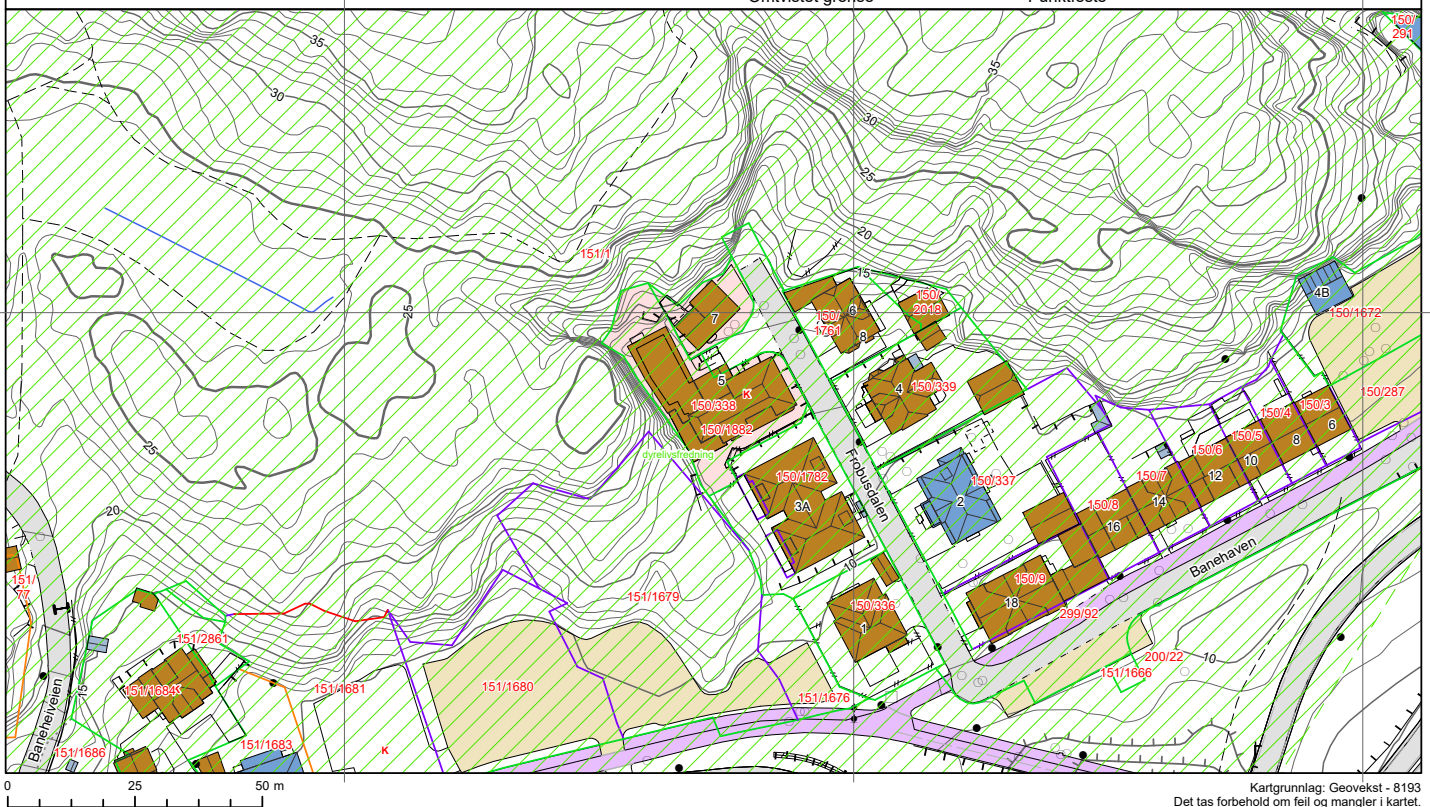
### Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |



















## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |












## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende
-  Vassflater



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Frobusdalen 5

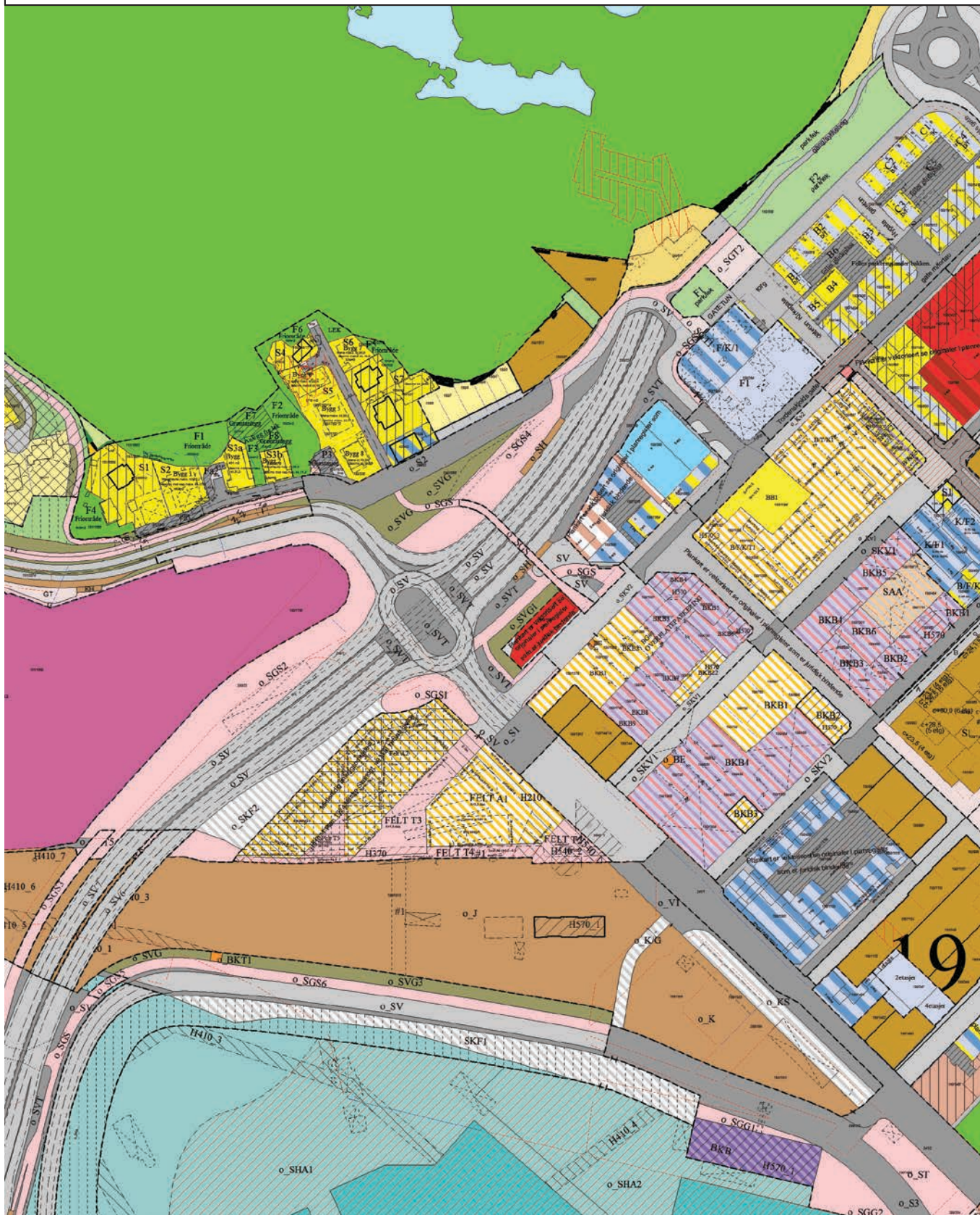
Målestokk: 1:3000

Dato: 26.06.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





# TEGNFORKLARING

## PBL § 25 REGULERINGSFØRML

### BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Bolig/Kontor

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)

- Kjørevei
- Gang-sykkelvei, fortau
- Amen veigrunn
- Parkering

### FRIMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)

- Frømråde
- Anlegg for lek

### SPECIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Friskitons vei
- Bevaring av bygninger

### FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal (Miljøstasjon)

## LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskitlinje i veikryss
- Regulert støyskjerm
- Stenging av avkjørsel
- Regulert tomtegrense

M=1 : 1000



I	Vernetformal fjernet fra S6 og del av S5, byggegrense endret i S5	14.03.07
H	Deling 150,337, bygning, høyder ny tomt og Frobudalen 1	16.02.07
G		28.11.06
F		10.08.06
E		10.04.06
D		20.03.06
C		20.10.05
B		28.12.04
A		18.11.04
Rev.		
	Statb	
	Endret av	

Reguleringsplan for:

# Setedalsveien 24A - Frobudalen

Plan nr.: 895

## SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### Bystyrets vedtak:

- 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
- Offentlig ettersyn fra 19.06.06 til 16.06.06 og 04.12.06 til 22.01.07
- 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
- Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV: Sivilarkitekt MNL Erlend Løvstakken

SEIN.	STATB.
25.04.2007	19.10.06, 29.03.07
06.04.06	25.11.03, utv. planomr.09.12.03
12.11.2004	

REGNSKAP FROBUSDALEN 5-7, 2023

Saldo 1.1.2023

90 429

2023 Regnskap Frobusdalen 5-7

		Utgifter	Inntekter	
Husleie			400 866	<i>inkludert underbetaling til malings</i>
Fjernvarme	<i>±10<sup>v</sup></i>	-122 934		
Telefon		0		
Elektrisitet		-32 085		
Forsikring		-35 456		
Heis	<i>±10<sup>v</sup></i>	-22 678		
Avfall		-18 759		
Komm.avgifter	<i>±10<sup>v</sup></i>	-45 967		
Diverse		-124 547		<i>±80<sup>v</sup> av malings</i>
TV/Fiber		-51 612		<i>service, ventee - pointer - ± nok</i>
SUM		<u>-454 037</u>	<u>400 866</u>	
Resultat 2023		<u><u>-53 171</u></u>		

Saldo 31.12.2023

37 258

**Budsjett 2024**

	Beløp	Kommentar
HUSLEIE	360 432	
Fjernvarme	-125 000	
Telefon	0	
Elektrisitet	-32 000	
Forsikring	-36 000	
Heis	-20 000	
Avfall	-20 000	
Komm.avgifter + vann	-47 000	
Diverse	-35 000	
Tv / internett	-52 000	
Avsetning til fremtidig vedlikehold		
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-367 000</b>	
<b>RESULTAT FØR VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 568</b>	
Maling av hus	0	
<b>NETTO RESULTAT</b>	<b>-6 568</b>	

Husleie pr leilighet	2 023	2024 (15% opp)
101 Amundsen	4080	4690
102 Høygilt	4890	5620
201 Kator	3870	4450
202 Gitmark	4120	4740
301 Hamre	4590	5280
302 Syrtveit	4590	5280
Nr. 7 Tjomsland	860	990
	27 000	31 048

→ 5280 +

**De nye husleiesatsene betales fra 1/4- 24.**

Inng. bankbeholdning pr 1.1.2024	37 258
Budsjettert resultat 2024	-6 568
Beregnet utg. bankbeholdning 31.12.24	30 690

\* Avtalt i møte med Gitmark  
Gjeldende fra 1.4.2024

## Protokoll fra årsmøte i Frobusdalen 5/7

Årsmøtet ble avholdt hos Aasebø/Amundsen onsdag 20.mars 2024 klokken 19.00

### Sak 1: Valg av ordstyrer

Turid Aasebø ble valgt som ordstyrer

### Sak 2: Valg av referent

Bjørgulv Hamre ble valgt som referent

### Sak 3: Valg av personer til signering av protokoll

Jon Syrtveit og Arvid Høigilt ble valgt til signering av protokoll

### Sak 4: Styreleder gjennomgår årsmelding

Styreleder gikk gjennom utsendte årsmelding. Årsmelding ble enstemmig godkjent

### Sak 5: Godkjenning av regnskap for 2023

Kasserer gikk gjennom utsendte regnskap, inkludert hvorfor der var endringer i regnskapstall i forhold til tidligere år. Regnskap for 2023 ble enstemmig godkjent

### Sak 6: Budsjett for 2024

Det var i forkant av årsmøtet sendt ut forslag til budsjett for 2024. Det hadde en vesentlig økning i forhold til tidligere år, på hele 15 %. Årsak til dette ble forklart. Det vil allikevel være et stramt budsjett selv om økningen er såpass vesentlig. Hvis det blir behov for særskilt vedlikehold, eller det oppstår andre uforutsette økninger, må det påregnes at det kan bli aktuelt med en ekstra innbetaling.

Det kan dessverre se ut som husleien til Gitmark gjennom år er blitt feil beregnet, og dette må sees særskilt på. Dette er absolutt ikke Gitmark sin skyld. Gitmark inngikk i 2016 en avtale om at de skulle betale noe mindre husleie som følge av at de hadde mindre internettpakke enn øvrige beboere. Dette var noe som fremkom som en mulighet den gangen, da avtalen ble inngått. Istedenfor at husleie da er blitt regulert med utgangspunkt i nettkostnader, er den blitt prosentregulert. Det har medført at gapet i forhold til andre leiligheter på samme størrelse er blitt vesentlig større enn det fradraget skulle tilsi, et gap som har steget år for år. Siste år (fra 1.4.23-31.3.24) utgjør forskjellen kr 470 per måned, dvs kr 5640 per år.

### Sak 7: Valg av styre:

- Turid Aasebø ble valgt i fjor, og har ett år igjen
- Bjørgulv Hamre har vært i styret i to år, og er nå på valg
- Jon Syrtveit har vært kasserer

Forslag om styre for 2024: Bjørgulv Hamre forlenger ett år til som styreleder. Turid Aasebø viderefører som styremedlem. Jon Syrtveit fortsetter som kasserer

Valg av styre og kasserer ble enstemmig godkjent i samsvar med forslag.

### Sak 8: Teknisk utvalg:

- Teknisk utvalg har bestått av Bjørn Amundsen og Bjørgulv Hamre

Forslag: Teknisk utvalg fortsetter uforandret

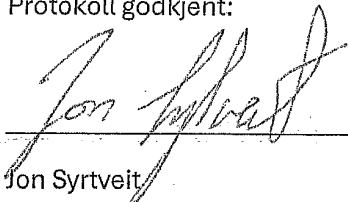
Valg av teknisk utvalg ble enstemmig godkjent i samsvar med forslag

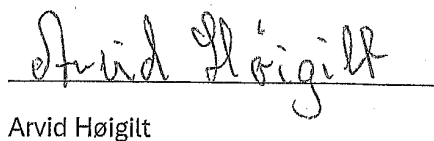
### Sak 9: Regulering av årlige innbetalinger til fellesutgifter

Innbetaling til fellesutgifter ble i samsvar med hva som er notert i sak 7: Budsjett for 2024.

Innbetaling til Gitmark avklares i eget møte i april, mellom Gitmark og styret. Gitmark betaler 5040 kroner pr måned fra og med april 2024, inntil endelig beløp er avklart.

Protokoll godkjent:

  
Jon Syrtveit

  
Arvid Høigilt

### Andre saker som var til behandling/vurdering på samme møte:

- Det vil i løpet av april komme opp en dugnadsliste, slik det pleier. De som har mulighet setter seg opp med navn på listen. Vi forsøker også å få til et par datoer der vi kan gjøre dugnad i fellesskap, for de av oss som har mulighet til det. Frobusdalen og omegn vel har bestilt søppelcontainer, men dato ennå ikke avklart
- Reparasjoner vi må gjøre;
  - o lekkasje fra Syrtveit ned til Høigilt – drypper fra veranda
  - o lekker fortsatt i bod til Kator
  - o «mur» ved innkjørsel til garasje må gjøres penere
  - o Sjekke at innerste branndør i kjelleren går igjen ordentlig
- Vi holder på den ordningen vi har hatt om utvidet ansvar ved søppeltømmingsmåned, men det er lov å be om hjelp hvis behov.
- Vurdere om vi bør gjøre takterrassen mer attraktiv? (Og bør nok male øverste del av rekkverket igjen i år...)
- Styret forsøker å få til en felles digital plattform, for de som ønsker å bruke det. Der vil blant annet referater mm finnes. Men dette kommer i tilfelle som et tillegg til dagens «papirløsning».

*spørre Jon Kjøne*  
*Tar kontakt opp bekking for Kator*  
*spørre*  
*jeg følger opp*  
*mye HGH*  
*Gjenn*

# VEDTEKTER

## for

### Sameiet Frobudalen 5-7 i Kristiansand kommune

**1. Eierne**  
Frobudalen 5-7, Gnr. 155, Bnr. 338 og anleggseiendom Gnr 500, Bnr 10 i Kristiansand kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i følgende seksjoner:

Seksjon nr.	Etasje	Tilleggsareal	Formål	BRA	Sameiebrøk
1	1	P-kjeller og veranda	Bolig	125	125/970
2	1	P-kjeller og veranda	Bolig	166	165/970
3	2	P-kjeller	Bolig	115	115/970
4	2	P-kjeller	Bolig	150	150/970
5	3	P-kjeller	Bolig	149	150/970
6	3	P-kjeller	Bolig	150	150/970
Eget bygg					
7	U, 1 og 2	P-kjeller og Grunn	Bolig	114	115/970
7 Stk.					970/970

Eierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.  
Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæring med gjeldende vedtekter er bindende for sameiet. Overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse sameievedtektene.

### 2. Alminnelige Bestemmelser

Sameiets virksomhet og forhold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt gjeldende lov om eierseksjoner av 23.05-1997, med endringer og forskrifter.

### 3. Område

Sameiets formål er å sikre eierne fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art. Sameierne hefter etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

### 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameierne samtykke. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon eller deler av en seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.  
Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre.

## 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameiebrøken.

I forbindelse med alle kjøp og arbeider som utføres på eiendommen og som gjelder felles forpliktelser skal anbudsprinsippet benyttes.

**Innvendig vedlikehold:** Hver seksjon er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Dette inkluderer dører og vinduer på inn- og utside. Dette besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

### Utvendig vedlikehold:

**Seksjon 7:** består av en egen bygning og bærer alle sine kostnader med utvendige vedlikehold.

**Seksjon 1 til 6:** fordeler utvendig vedlikehold av bygning, over bakkenivå på seksjon 1 til 6. Fordeles etter eierbrøken for seksjon. Dette inkluderer felles arealer som trapper, heis, ganger og takterrasse. Takterrasen skal kun være fellesareal for seksjon 1 til 6.

**Forsikring:** Seksjon 7 kan ha egen bygningsforsikring.

**Felles bygningsforsikring for leilighetsbygget seksjon 1-6 med parkeringskjeller:**

**Garasjekjeller:** Drift, vedlikehold og fellesutgifter fordeles etter antall p-plasser/boder og fordeles etter bruk.

**Søppelrom i garasjekjeller** disponeres og vedlikeholdes av seksjon 1 til 6.

Tekniske installasjoner som den enkelte sameier ønsker å montere utenfor seksjonen, skal på forhånd godkjennes av sameiet. Dersom det foreligger godkjenning er den enkelte seksjonseier pliktig til å vedlikeholde installasjonen slik at det ikke er til sjenanse for sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

## 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietagere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

## 7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameiernes må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV antenner, eller gjøre bygningsmessige forandringer innvendige/utvendig i den utstrekning at det kan komme i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse for en penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning.

## 8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på alle medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret velges av årsmøtet og består av 3 – tre styremedlemmer.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne.

Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte, evt. ved at det valgte styret konstituerer seg selv.

I fellesanliggender representerer styret sameierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av eventuell forretningsfører. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

#### **9. Sameiets øverste organ.**

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver boligseksjon. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskapet
- behandle og godkjenne budsjett
- foreta valg av styre og forretningsfører/revisor
- behandle andre saker nevnt i innkallingen

#### **10. Valg**

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstrautgifter på over kr 5.000,- krever 2/3 flertall i sameiemøte.

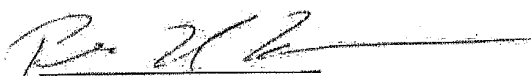
#### **11. Mislighold av fellesomkostninger.**

Dersom en sameier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.  
Vedtatt på sameiemøte/stiftelsesmøte

Kristiansand den 22/10-2012

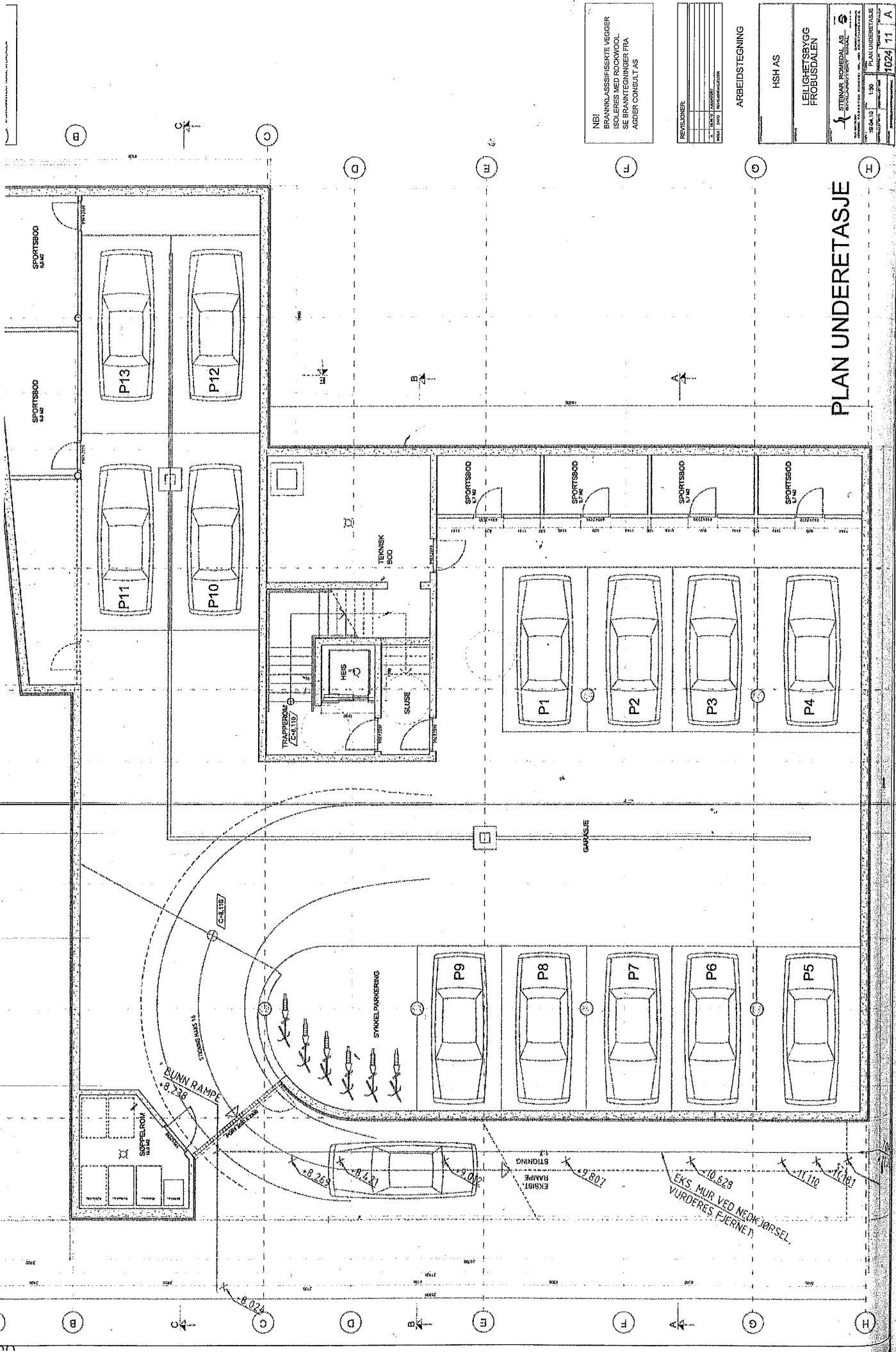
Vedtektene er godkjent på sameiemøte 16/10-2012

Hjemmelshaver: Odd Runar Løvlie har gitt fullmakt til Frubusdalen Park AS



Per Håkon Hansen  
Ihht fullmakt og firmaattest





NEI  
 INNKLASIFISERT VEGER  
 BOLLER MED FOKKING  
 SE BRANNTENNINGER FRA  
 AGDER CONSULT AS

REVISJONER	
1	UTGITT
2	REVISJON
3	REVISJON
4	REVISJON
5	REVISJON
6	REVISJON
7	REVISJON
8	REVISJON
9	REVISJON
10	REVISJON

ARBEIDSTEGNING

HSH AS  
 LEILIGHETSBYGG  
 FROBUSDALEN

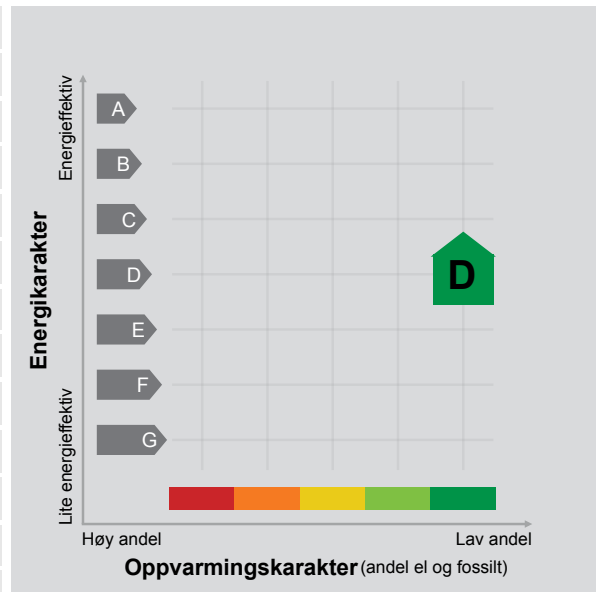
STENAR PROJEKT AS  
 SIVILINGENIØRBYRÅ  
 KONGSVEIEN 148  
 0167 OSLO  
 TLF: 22 00 10 00  
 WWW.STENARPROJEKT.NO

1024 / 11 / A

PLAN UNDERETASJE

# ENERGIATTEST

Adresse	Frobusdalen 5
Postnummer	4612
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300104707
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	f361848f-26cd-4afc-86d4-0817e5d0ced6
Dato	26.06.2024



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- **Luft kort og effektivt**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	165
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frobudalen 5  
Postnummer: 4612  
Sted: KRISTIANSAND S  
Kommune: Kristiansand  
Bolignummer: H0102  
Dato: 26.06.2024 15:29:18  
Energimerkenummer: f361848f-26cd-4afc-86d4-0817e5d0ced6

Kommunenummer: 4204  
Gårdsnummer: 150  
Bruksnummer: 338  
Seksjonsnummer: 2  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300104707

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs**

### **Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg**

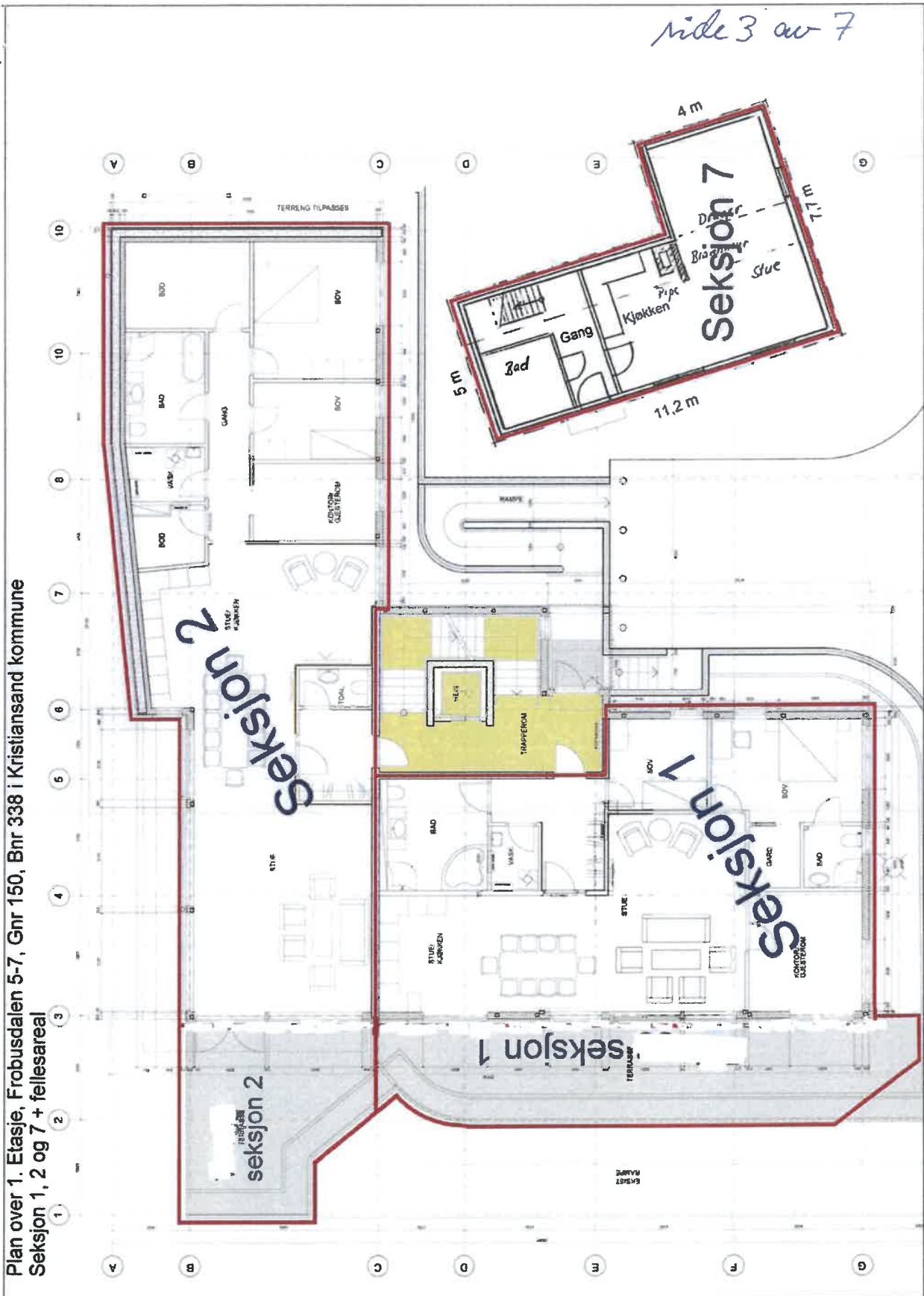
### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.





Plan over 1. Etasje, Frobusdalen 5-7, Gnr 150, Bnr 338 i Kristiansand kommune  
Seksjon 1, 2 og 7 + fellesareal





# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 04 79  
Mob.: 948 59 697  
andre.linge.heltne@sor.no



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 02 65  
Mob.: 902 80 438  
morten.haugeland@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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:

Frobusdalen 5, 4612 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**RUNAR HØYGILT** | Eiendomsmegler | **948 84 770**

**runar.hoygilt@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00