

Gransangerveien 18

Slettheia



Prisantydning: **kr 3 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



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

Innholdsrik enebolig m/hybel på solrik utsiktstomt | Stor garasje | Barnevennlig område | Oppussing

OMRÅDE

Slettheia

ADRESSE

Gransangerveien 18, 4626

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 3 190 000,-

Omkostninger: **kr 100 050,-**

Totalpris: **kr 3 290 050,-**

Formuesverdi: **kr 787 500,-**

Kommunale avgifter: **kr 15 734,- per år**



BRA-i: 174 m²

BRA-e: 81 m²

BRA Total: 255 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

Soverom: 3

Rom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 804 m²

Kristoffer Lauvland

Eiendomsmegler

900 58 149

kristoffer.lauvland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

GRANSANGERVEIEN 18

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 990 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 81 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 255 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Soverom , Garderobe , Bad , Hall m/trapp , Vindfang , Stue , Gang , Bod , Vaskerom

2. etasje

BRA-i: 90 m² Kjøkken , Stue/spisestue , Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 29 m² Div. bodrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

804 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal, busker og annen beplantning.

Beliggenhet

Området er veletablert, populært og barnevennlig, med skoler og barnehage, samt kort avstand til Amfi Vågsbygd senter med de aller fleste servicetilbud. God bussforbindelse med hyppige avganger til sentrum. Området kan også by på fine tur friluftsområder. Kun 5 km til sentrum.

Adkomst

Se kart i Finn-annonsen.

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

Bygningssakkyndig

Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

1. etg.: Vindfang, hall, kjellerstue, matbod, bod og vaskerom.
Hybeldel: hybelrom, tidligere hybelkjøkken og bad
2. etg.: Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.

Stor garasje med bod.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Boligtakst AS den 06.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Eneboliger over to etasjer fra ca 1971. Overflater og bygningsdeler er i hovedsak fra byggetid. Alder og slitasje tilsier at det må påregnes betydelig renovering. Det er påpekt forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Diverse hagemurer av leca og støpte trapper er av eldre dato. Forstøtningsmur ut mot gårdsplass er fra ca 2010 ifølge seger.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk/sikring flere steder på hagemurer og forstøtningsmur Hagemurer av leca har flere steder sprekker og utsig/helning

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Rekkverk/sikring må etableres på murer som har mer enn 0,5 m høydeforskjell for å lukke avviket. Utbedring på enkelte hagemurer kan påregnes

Innvendig > Rom Under Terreng

I underetasje er det synlig murvegg og påforet trevegg i forskjellige rom på tilbakefylt del.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Det er synlige saltutslag påmurvegger samt utslag ved bruk av fuktindikator på valgte steder. Under trappen er det synlig og målbar fukt i treverk.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket. Punktet må sees i sammenheng med punktet som omhandler drenering. Ved dagens tilstand bør det ikke være påforede trevegger som gir mulighet for mugg og råtedannelse.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

Baderom fra byggetid. Plater i taket, på vegger er det malt strie og fliser. Belegg på gulvet.

Badekar og vask med kran. Ventil i taket med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet anses å ha oppnådd sin levetid med tanke på alder, slitasje og løsninger. Det er ikke fullverdig membransjikt i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Baderom fra byggetid.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderom har høy alder og slitasje. Det er ikke membransjikt i rommet Påvist fuktproblematikk

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført siden det er påvist fuktutslag på overflater samt påvist fuktskade i treverk som grenser mot yttervegger i tilstøtende rom og mot baderom

Vurdering av avvik:

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke membransjikt i rommet.

Overflater med høy slitasje og enkel standard

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Bereder fra byggetid

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Moden for utskifting

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Utskifting

Tomteforhold > Drenering

Drenering fra byggetid. På bakside ledes taknedløp til kum/avløp som opplyses å lede videre bort fra husvegg. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. På innside av murvegger er det synlig og målbar tegn til fukt. Forhold gjelder i hovedsak nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

TG2:

Utvendig > Taktekking

Taket er tekket med takstein og underliggende papp. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Taktekking har oppnådd høy alder. Normal levetid på denne type tekking anses å være ca 50-60 år.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett utføres.

Alder tilsier at det er lite gjenværende levetid.

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendige beslag med noe varierende alder. Det er opplyst at det er utført noe utskifting på luftelyre og pipebeslag. Takrenner og øvrige beslag antas å være fra byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har høy slitasje og stedvis ujevnt fall/oppheng.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det vil være naturlig å påregne utskifting av takrenner i nær tid. Pipebeslag og luftelyre holdes under oppsyn og skiftes etter behov.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Støpte/murte yttervegger på deler av underetasje. Forblendet med teglstein ved inngangsparti. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Variierende slitasje på overflater. I hovedsak normal slitasje med tanke på alder, men det er registrert dårlige enkeltbord.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Lokale utskiftninger av dårlige bord kan påregnes. Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hele fasader med tanke på alder og slitasje generelt.

Kostnader kan dermed variere betydelig ut fra hvilken type oppgradering man ønsker utføre.

Utvendig > Vinduer

Vinduer i boligen er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har høy alder og slitasje. Mykt treverk registrert i enkel vindusrammer. Flere punkterte isolerglass registrert.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det vil være naturlig å påregne utskiftninger av vinduer. Noe varierende slitasje og behov på vinduer ut fra slitasje og hvor utsatt de er for ytre påkjenninger

Utvendig > Dører

Ytterdører fra byggetid.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Høy alder og slitasje på ytterdører. Punkterte isolerglass

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Utskiftinger vil være naturlig å påregne

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda over inngangsparti med rekkverk av tre og en type glassfiber dekke.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har slitasje og råteskade i deler av treverk. Glassfiber dekke har høy alder

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vedlikehold og utskiftinger må påregnes

Innvendig > Overflater

Overflater er i hovedsak fra byggetid.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Høy alder og slitasje på overflater generelt

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Generell oppgradering og utskiftinger vil være naturlig å påregne. Forhold er ikke videre kommentert eller vurdert i rapporten

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Kombiovn i øverste etasje med vedfyring og oljefyr. Peis i underetasje med åpent ildsted. Teglpipes. Pipe og ildsteder er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Høy alder på ildsteder.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ut fra teglpipes alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder. Ildsteder er modne for utskifting. Oljefyr er ikke lengre i bruk. Rentbrennende ovn bør monteres dersom det er ønskelig å benytte vedfyring.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Innredning med fronter i tre og laminert benkeplate. Innredning opplyses å være skiftet på begynnelsen av 2000 tallet. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder til innredning og hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Innredning fremstår som funksjonell og dermed ikke angitt noen umiddelbare tiltak. Hvitevarer er ikke testet.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
TG settes grunnet alder
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom fra byggetid.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Høy alder og slitasje på overflater og utsyr
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Generell renovering/oppgradering vil være naturlig å påregne.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vannrør fra byggetid, kobberrør.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Alder og slitasje tilsier behov for utskiftinger
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Ved renovering av våtrom, kjøkken, toalettrom ol. vil det være naturlig å fornye røropplegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avløpsrør fra byggetid, soilrør.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Alder og slitasje tilsier behov for utskiftinger
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Ved renovering av våtrom, kjøkken, toalettrom ol. vil det være naturlig å fornye røropplegg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Varmepumpe i trappegang er datostemplet 2015. Selger opplyste at det fungerer ok.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Det gjøres oppmerksom på alder til varmpumpe. Normal levetid er 12 - 15 år.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak angitt. Kan være behov for service/vedlikehold på varmepumpe.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Boligen selges ved fullmakt. Spørsmål rettet mot eier/selger er dermed ikke utfylt/besvart.

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er opparbeidet med hagemurer, terrasser og diverse beplantning.
Vurdering av avvik:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. På bakside av boligen vil det ut fra terrengforhold ledes vann mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Forhold må sees i sammenheng med eventuell utbedring av drenering.

Garasje:

Beskrivelse

Garasjebygg med overliggende redskapsbod.

Garasje/redskapsbod gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Støpt og murte konstruksjoner på selve garasjedel. Vippeporter av tre. Det er betydelige sprekker og tegn til setninger på konstruksjon. Eier/selger opplyste at sprekker og setninger stammer fra "gammelt" av og det har ikke vært tegn til endringer over lang tid. Se bilder bakerst i rapporten med underliggende tekst.

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: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Tilkoblet fibernett fra Telenor.

Parkering

Garasje og tomt.

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at det står en trafo stasjon på eiendommen, parallelt med garasjen.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn og varmpumpe. Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 15 734

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter

Kr. 15 734,- pr. år 2024

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2024 er kr. 3 732,15,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 4 478,86,- pr. år (2024) for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 787 500

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 992 500

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/14/990:

12.09.1969 - Dokumentnr: 6887 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

08.05.1969 - Dokumentnr: 3491 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:654

01.01.2020 - Dokumentnr: 319814 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:990

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.06.1971. Ferdigattesten gjelder enebolig m/hybelleilighet. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 02.11.1973. Ferdigattesten gjelder innredning av kjellerstue. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 19.04.1979. Ferdigattesten gjelder garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjenning av redskapsbod over garasjen datert 29.04.1988

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Plan nr. 191 slettheia, datert 19.10.1968. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder 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 3 190 000

Totalpris

Kr 3 290 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 79 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 100 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,70 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 480,00,- 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

Kai Oddvar Skaar

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Lauvsland

Eiendomsmegler

kristoffer.lauvsland@sormegleren.no

Tlf: 900 58 149

Ansvarlig megler

Kristoffer Lauvsland

Eiendomsmegler

kristoffer.lauvsland@sormegleren.no

Tlf: 900 58 149

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024



Her kan du sikre deg en innholdsrik enebolig med svært flott utsyn og stor garasje.



Stue



Kjøkken



Stue



Stue



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Bad og gang



Kjellerstue



Hybel i underetasjen



Garasje med god bod



Bod over garasjen



Bod over garasjen



Garasje

Nabolagsprofil

Gransangerveien 18 - Nabolaget Slettheia sør/Slettheitoppen øst - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gislemyrveien øvre Linje 51, 52	5 min	0.4 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	23 min	1.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	4.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	8 min	4.7 km
Kristiansand Kjevik	23 min	

Skoler

Øvre Slettheia skole (1-4 kl.) 67 elever, 6 klasser	13 min	1 km
Karuss skole (1-10 kl.) 409 elever, 31 klasser	22 min	1.6 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 263 elever, 17 klasser	22 min	1.7 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser	5 min	2.1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	5 min	2.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min	

Ladepunkt for el-bil

Nedre Slettheia BRL	8 min
Slettheitoppen Borettslag	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

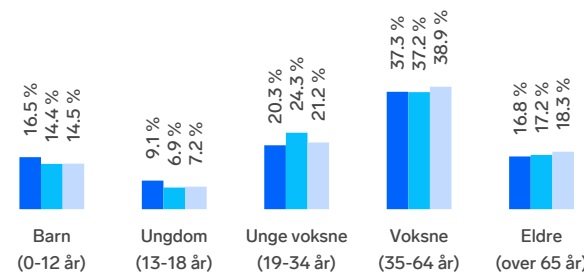
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 71 barn	13 min	1 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min	1.5 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd	21 min
Kiwi Vågsbygd Senter	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 90/100

Sport

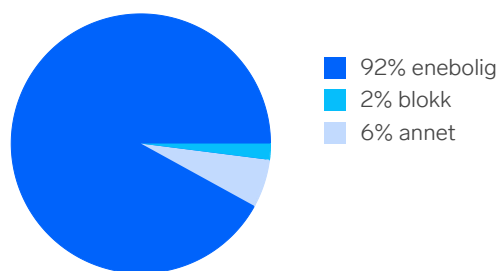
 Blåmeisveien balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km

 Slettheiveien 66-68 balløkke 10 min 
Ballspill 0.7 km

 SATS Vågsbygd 5 min 

 Just Best Padel 5 min 

Boligmasse



«Topp miljø, stille boforhold, etablerte naboforhold i høflig tone, sol fra morra til kveld, fabelaktig sjøutsikt!»

Sitat fra en lokalkjent

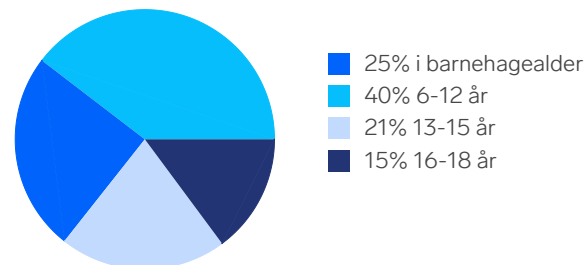


Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 6 min 

 Apotek 1 Trekanten Vågsbygd 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

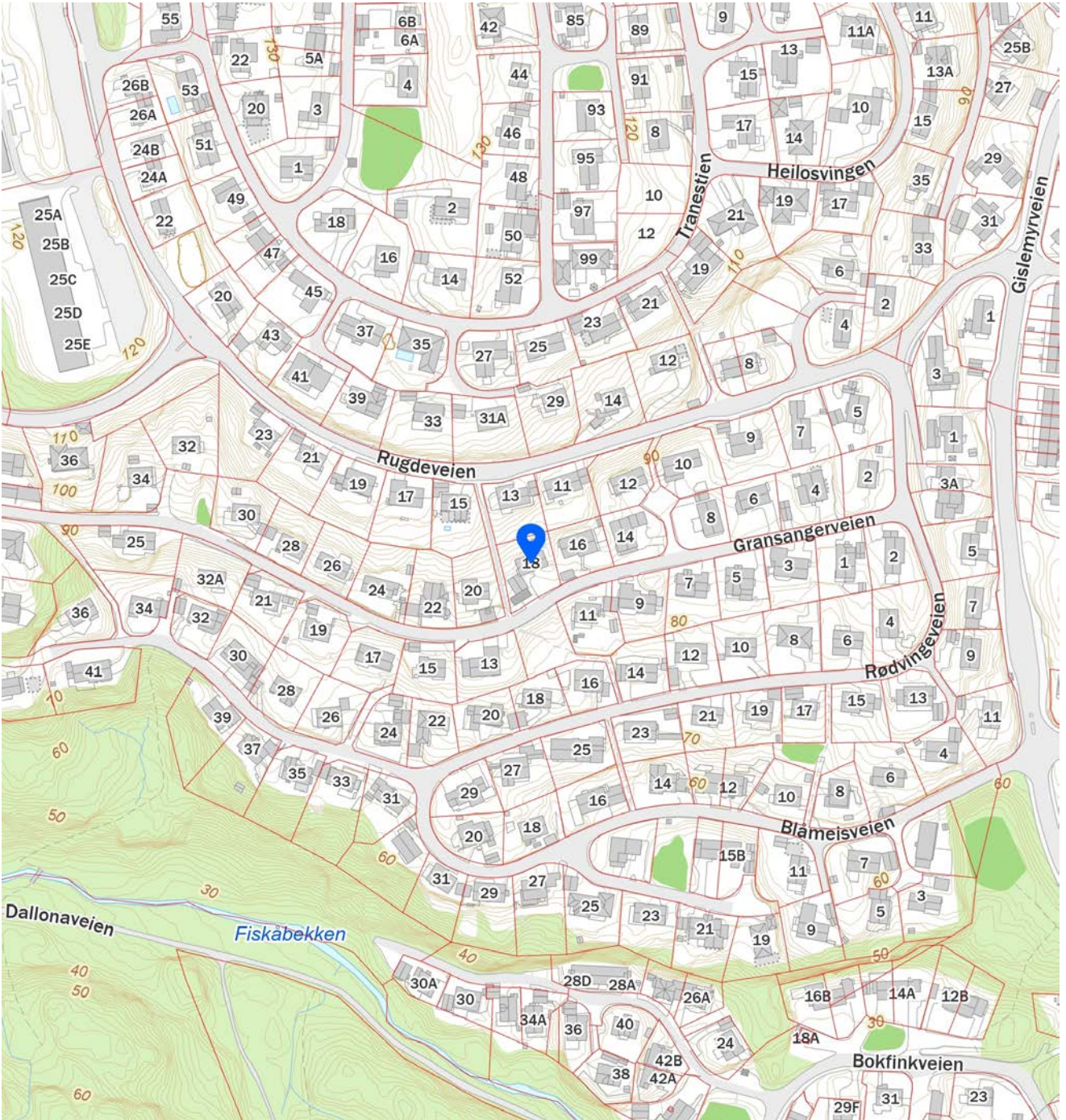
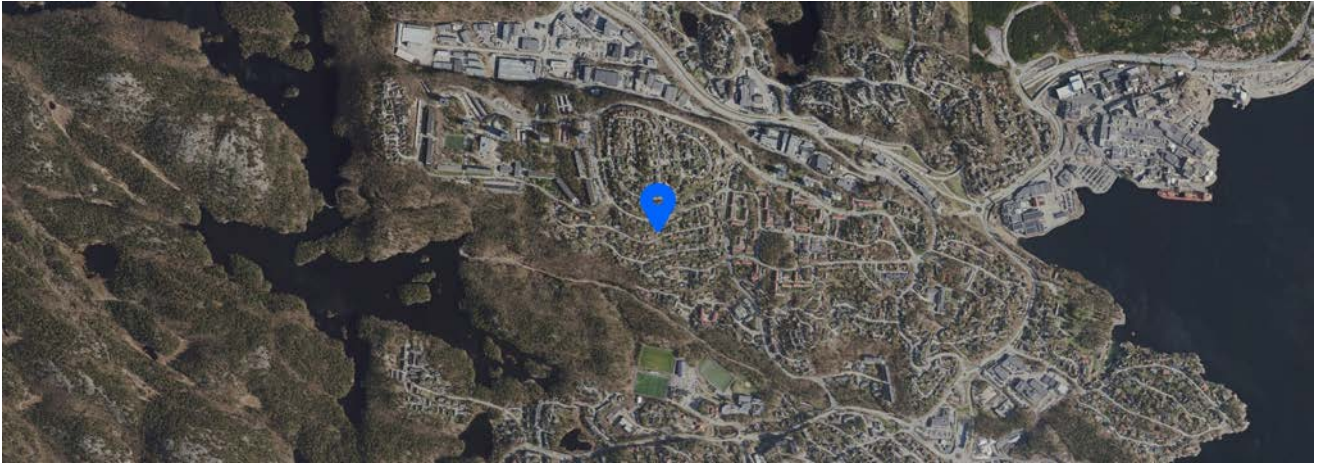
 Slettheia sør/Slettheitoppen øst

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Tilstandsrapport

📍 Gransangerveien 18, 4626 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 990

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 24.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 19344-1728

Referansenummer: GX9567

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eneboliger over to etasjer fra ca 1971. Overflater og bygningsdeler er i hovedsak fra byggetid. Alder og slitasje tilsier at det må påregnes betydelig renovering. Det er påpekt forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

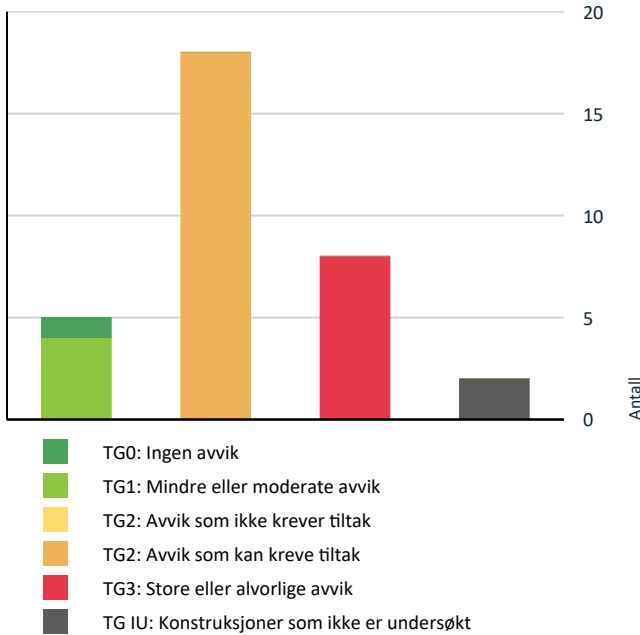
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

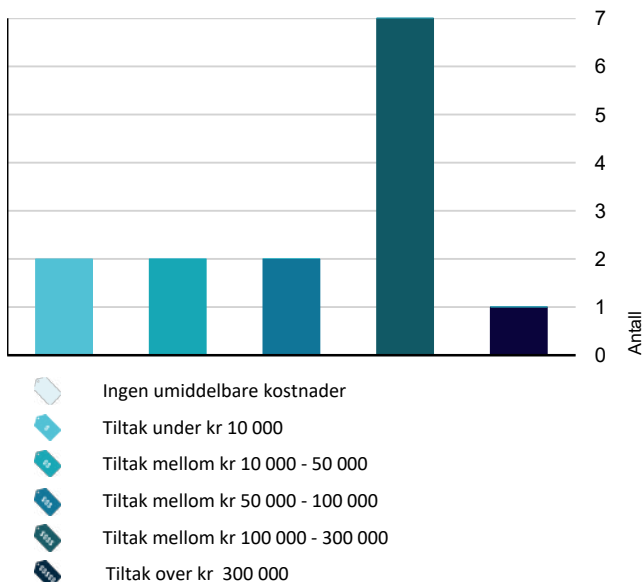
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ut fra forskrift bare TG3 som er pålagt å ha et anslått kostnadsestimat for utbedring.

I rapporten kan det likevel være enkelte TG2 som blir kostnadsestimert hvor dette anses som hensiktsmessig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein og underliggende papp. Stikk kontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Takteking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takteking har oppnådd høy alder. Normal levetid på denne type teking anses å være ca 50-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett utføres. Alder tilsier at det er lite gjenværende levetid.



Takflate bakside



Stikk kontroll undertak. Normal slitasje registrert.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag med noe varierende alder. Det er opplyst at det er utført noe utskifting på luftelyre og pipebeslag. Takrenner og øvrige beslag antas å være fra byggetid.

Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har høy slitasje og stedvis ujevnt fall/oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å påregne utskifting av takrenner i nær tid.

Pipebeslag og luftelyre holdes under oppsyn og skiftes etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje og ujevnt oppheng/fall på takrenner



Veggkonstruksjon

Støpte/murte yttervegger på deler av underetasje. Forblendet med teglstein ved inngangsparti. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Variierende slitasje på overflater. I hovedsak normal slitasje med tanke på alder, men det er registrert dårlige enkeltbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes. Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hele fasader med tanke på alder og slitasje generelt. Kostnader kan dermed variere betydelig ut fra hvilken type oppgradering man ønsker utføre.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak i tre med saltak utforming. Undertak av tre/rupanel. Lufting via spalte i gesimser og ventil i gavlvegger. Ingen synlige lekkasjer registrert i undertak ved befaring. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk. Fluenetting er flere steder manglende. Vepsebol registrert på loftet. Fluenetting må monteres på ventiler og lignende som nå mangler.



Vepsebol på kaldtloft



Luftespalter i gesimser

! TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har høy alder og slitasje. Mykt treverk registrert i enkel vindusrammer. Flere punkterte isolerglass registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å påregne utskiftinger av vinduer. Noe varierende slitasje og behov på vinduer ut fra slitasje og hvor utsatt de er for ytre påkjenninger

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på punktert isolerglass

Tilstandsrapport



Mykt treverk i vindusramme

TG 2 Dører

Ytterdører fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder og slitasje på ytterdører. Punkterte isolerglass

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger vil være naturlig å påregne

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stuedør med punktert isolerglass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda over inngangsparti med rekkverk av tre og en type glassfiber dekke.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk har slitasje og råteskade i deler av treverk.

Glassfiber dekke har høy alder

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og utskiftinger må påregnes



Synlig råteskade på rekkverk

TG 3 Andre utvendige forhold

Diverse hagemurer av leca og støpte trapper er av eldre dato. Forstøtningsmur ut mot gårdsplass er fra ca 2010 ifølge seger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk/sikring flere steder på hagemurer og forstøtningsmur

Hagemurer av leca har flere steder sprekker og utsig/helning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

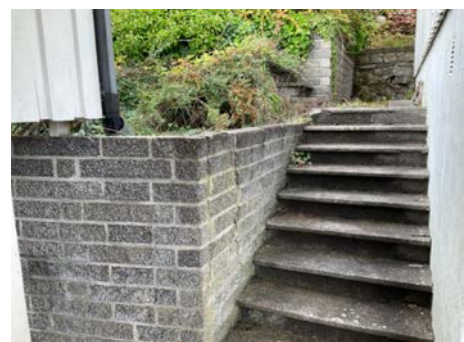
Rekkverk/sikring må etableres på murer som har mer enn 0,5 m høydeforskjell for å lukke avviket.

Utbedring på enkelte hagemurer kan påregnes

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Forstøtningsmur langs gårdsplass fra ca 2010



Sprekk og noe helning på mur

Tilstandsrapport



Lecamur heller ut på øvre del

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Overflater er i hovedsak fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder og slitasje på overflater generelt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering og utskiftinger vil være naturlig å påregne. Forhold er ikke videre kommentert eller vurdert i rapporten

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring vil være naturlig å se i sammenheng med renovering av boligen

TO 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Kombiovn i øverste etasjen med vedfyring og oljefyr. Peis i underetasje med åpent ildsted. Teglpipen. Pipe og ildsteder er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Høy alder på ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra teglpipeens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder. Ildsteder er modne for utskifting. Oljefyr er ikke lengre i bruk. Rentbrennende ovn bør monteres dersom det er ønskelig å benytte vedfyring.



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasje er det synlig murvegg og påforet trevegg i forskjellige rom på tilbakefylt del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlige saltutslag på murvegger samt utslag ved bruk av fuktindikator på valgte steder. Under trappen er det synlig og målbar fukt i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket. Punktet må sees i sammenheng med punktet som omhandler drenering. Ved dagens tilstand bør det ikke være påforede trevegger som gir mulighet for mugg og råtedannelse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig og målbar fukt ved bruk av piggelektroder



Synlig saltutslag og utslag på fuktindikator

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggetid
Plater i taket, på vegger er det malt strie og fliser. Belegg på gulvet.
Badekar og vask med kran
Ventil i taket med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet anses å ha oppnådd sin levetid med tanke på alder, slitasje og løsninger. Det er ikke fullverdig membransjikt i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Høy alder og slitasje

1 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom har behov for full renovering og det er påvist fuktproblematikk i forbindelse med underliggende våtrom.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggetid.

Vurdering av avvik:

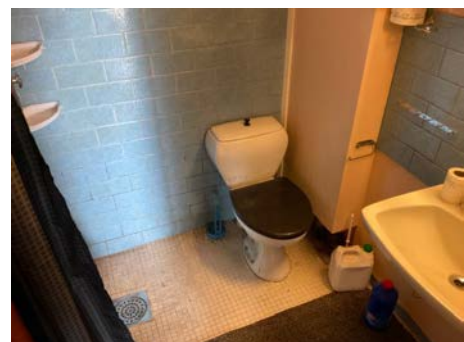
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderom har høy alder og slitasje
Det er ikke membransjikt i rommet
Påvist fuktproblematikk

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

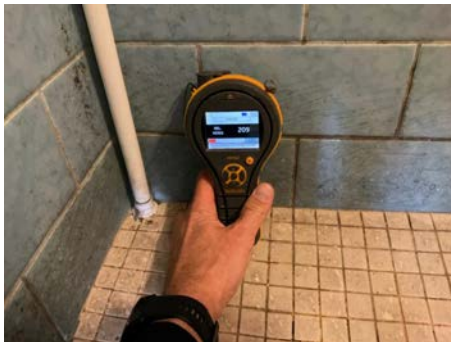


Høy alder og slitasje

Tilstandsrapport



Høy alder og slitasje



Utslag registrert i våtsone

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført siden det er påvist fuktutslag på overflater samt påvist fuktskade i treverk som grenser mot yttervegger i tilstøtende rom og mot badrom

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membransjikt i rommet.

Overflater med høy slitasje og enkel standard

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, murvegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med fronter i tre og laminert benkeplate. Innredning opplyses å være skiftet på begynnelsen av 2000 tallet. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder til innredning og hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning fremstår som funksjonell og dermed ikke angitt noen umiddelbare tiltak.

Hvitevarer er ikke testet.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG settes grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder og slitasje på overflater og utsyr

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell renovering/oppgradering vil være naturlig å påregne.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggetid, kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

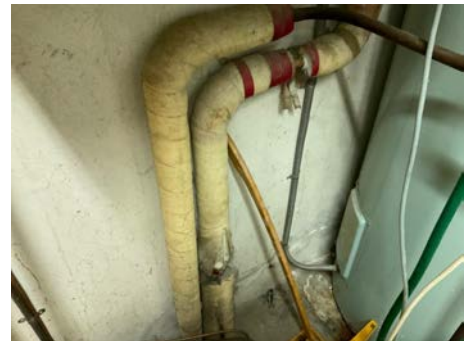
Alder og slitasje tilsier behov for utskiftinger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom, kjøkken, toalettrom ol. vil det være naturlig å fornye røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stoppekran lokalisert på baderom. Funksjon ok.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggetid, soilrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alder og slitasje tilsier behov for utskiftinger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom, kjøkken, toalettrom ol. vil det være naturlig å fornye røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Stakeluke lokalisert på badetrom

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Varmepumpe i trappegang er datostemplet 2015. Selger opplyste at det fungerer ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder til varmpumpe. Normal levetid er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Kan være behov for service/vedlikehold på varmpumpe.



Datostemplet 2015

TG 3 Varmtvannstank

Bereider fra byggetid

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Moden for utskifting

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen selges ved fullmakt. Spørsmål rettet mot eier/selger er dermed ikke utfylt/besvart.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. 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?

Tilstandsrapport

Ja El-anlegget har alder og slitasje som tilsier at det må påregnes oppgraderinger. I forbindelse med renovering av boligen vil det være nødvendig og naturlig med oppgradering av el-anlegget.

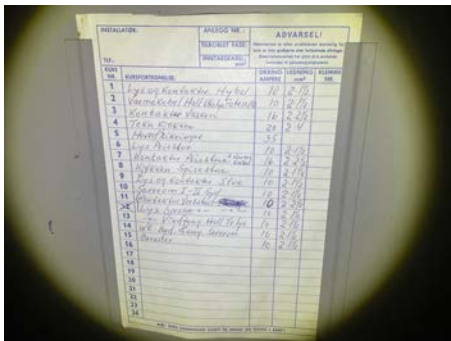
Generell kommentar

Kostnadestimat er kun basert på en gjennomgang av fagkyndig for oversikt og tilstand. Oppgraderinger ved en eventuell renovering er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skrusikringer fra byggetid



Kursoversikt



Løs ledning uten endestykke

TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
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 Røykvarslere er gamle og anbefales å skifte ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til sviikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 3 **Drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggetid. På bakside ledes taknedløp til kum/avløp som opplyses å lede videre bort fra husvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssviikt/svært begrenset effekt.

På innside av murvegger er det synlig og målbar tegn til fukt. Forhold gjelder i hovedsak nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Taknedløp på bakside som ledes til kum/avløp



Nedgravd tank under støpt terrasse

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte/murte fundamenter. Ingen tegn til betydelig svikt. Gjelder selve boligen

TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med hagemurer, terrasser og diverse beplantning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På bakside av boligen vil det ut fra terrengforhold ledes vann mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Forhold må sees i sammenheng med eventuell utbedring av drenering.

TG 1 Oljetank

Nedgravd oljetank opplyses å være tømt og fylt med sand. TG settes ut fra opplysninger gitt. Det vil være normalt å fjerne tanken dersom det skal graves opp i området.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi. Ferdigattest datostemplet 1979

Beskrivelse

Garasjebygg med overliggende redskapsbod.

Garasje/redskapsbod gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Støpt og murte konstruksjoner på selve garasjedel. Vippeporter av tre. Det er betydelige sprekker og tegn til setninger på konstruksjon. Eier/selger opplyste at sprekker og setninger stammer fra "gammelt" av og det har ikke vært tegn til endringer over lang tid. Se bilder bakerst i rapporten med underliggende tekst.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

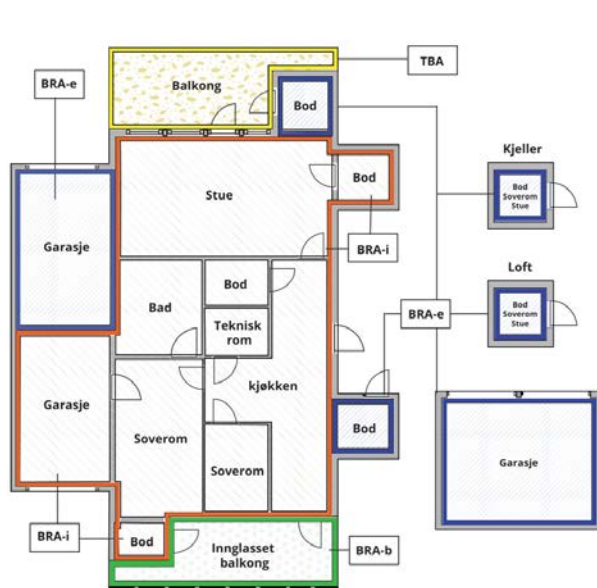
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	90			90	
Underetasje	84			84	
SUM	174				
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken , Stue/spisestue, Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Underetasje	Soverom , Garderobe , Bad , Hall m/trapp , Vindfang , Stue , Gang , Bod , Vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		29		29	

Underetasje		52		52	
SUM		81			
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Div. bodrom	
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Enebolig	164	10
Garasje	0	81

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Stein Inge Skaar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	990		0	804 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gransangerveien 18

Hjemmelshaver

Skaar Kai Oddvar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2024	Selges ved fullmakt. Ikke utfylt	Gjennomgått		Nei
Eier	24.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.09.2024		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX9567>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Redskapsbod over garasjedel



Takflate. Normal slitasje ut fra alder



Mye lagrede ting i bod. Overflater og lignende er ikke videre kontrollert



Vinduer har punkterte isolerglass



Mye lagrede ting i bod. Overflater og lignende er ikke videre kontrollert



Mangler taknedløp



Rekkverk har for lav høyde. Bør endres på område som er forhøyet med tanke på fallfare



Setningssprekker i garasje



Setningssprekker i garasje



Setningssprekker i garasje



Eldre og slitte porter. Kun ene porten ble testet og lot seg åpne.

Egenerklæring

Gransangerveien 18, 4626 KRISTIANSAND S

16 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gransangerveien 18	Gransangerveien 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen selges gjennom fullakt og jeg har ikke bodd der selv.

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Skaar, Stein Inge

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Enebolig på to plan med tilhørende garasjeanlegg og bod/verksted

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 94057742

Egenerklærings skjema

Name

Skaar, Stein Inge

Date

2024-09-16

Identification

 Skaar, Stein Inge



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Skaar, Stein Inge

16/09-2024
16:54:09

BANKID

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Severin Skaar

anmeldte byggearbeide på **Gransangerveien 18**

Innredning av kjellerstue.

er utført i henhold til godkjent byggemelding

Kristiansand S. den **2. november** 19 **73**

bygningssjef

P. Dalen

S. Pedersen

S. Pedersen

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Herr Severin Skår

anmeldte byggearbeide på

Gransangerveien 18 - enebolig m/hybelleilighet

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand S. den 15. juni 1971

for

bygningsjef
Peder Dalen
Peder Dalen
bem.

Alf-Martin Olsen
Alf-Martin Olsen

24. april 1971

750/Ø9 - AMO/tw

Herr Sevrin Skaar
Gransangerveien 18

4620 VÅGSBYGD

GRANSANGERVEIEN 18 - INNREDNING AV HYBELLEILIGHET I
UNDERETASJE.

Deres søknad av 15. mars d.å. med reviderte tegninger
mottatt 21. april 1971.

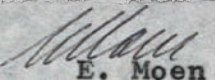
Hybelleiligheten godkjennes som anmeldt.

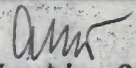
Yttervegger i hybel må ha tilstrekkelig varmeisolasjon
og gulv direkte på grunnen må sperres mot opptrengende
fuktighet og vanndamp.

Gebyr kr. 40.- innbetales og ansvarshavende undertegner
byggemeldingen.

Den påtenkte garasje ved nettsåasjon må anmeldes særskilt.

Kristiansand bygningskontroll


E. Moen


Alf-Martin Olsen

10. juli 1970

750/69 AMO/rh

Herr Sevrin Skår
Krosseveien 6
4600 KRISTIANSAND S.

INNFLYTNINGSTILLATELSE GRANSANGERVEIEN 18

Det gies innflytningstillatelse for 1. etasje
i ovennevnte hus.

Ferdigattest vil bli utstedt når underetasjen
er ferdig.

Kristiansand bygningskontroll

Peder Dalen

Peder Dalen
bem.

Alf M. Olsen

Alf M. Olsen

Kristiansand S., den 21. august 1969

Herr Severin Skår
Krosseveien 6
4600 Kristiansand S.

Sløyfing av drens- og takvannsledninger - Gransangerveien 18

Deres søknad av 21/7-1969 innvilges på de i denne nevnte betingelser.

Det må legges vanlig kultlag under kjellergulvet og rundt grunnmuren, og drens- og takvannet må ledes bort fra bygningen uten å sjenere tilgrensende naboeiendommer og veier.

Kommunen overtar intet ansvar for skader eller ulepper som måtte oppstå på grunn av at dispensasjonen er gitt.

Bygningskontrollen må varsles før gjenfylling rundt grunnmuren.

Kristiansand bygningskontroll

A. M. Olsen

Gjenpart: ingeniørvesenet

Lorents I. Larsen, Kirkegt. 28, her.

2. juli 1969

750/69 - EM/tw

Herr Severin Skår
Krosseveien 6
4600 KRISTIANSAND S.

GRANSANGERVEIEN 18 - ENEBOLIG OG GARASJE.

Byggemelding for enebolig og garasje, Gransangerveien 18, godkennes på følgende vilkår:

Vinduer i garasje i underetasjen må ha trådglass i fastsittende stål- eller hardvedrammer.

Frittliggende garasje må anmeldes særskilt, og bør ikke planelegges nærmere veien enn 5 meter - jfr. byplankontorets påtegning av 26. juni d.å..

Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Byggearbeidet må ikke settes igang før veg, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

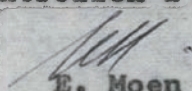
Røykpipe og murte ildsted må utføres forskriftsmessig. Røykløpets tverrsnitt og anordning for feiing av pipe, samt anmeldelse av oljefyrte ildsted skal godkjennes av brannvesenet før arbeid på pipen mures. Løs stige ansakkes etter nærmere anvisning ved henvendelse til samme etat.

Ventilasjoner utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse. Eventuelt vannrett golvbelegg i vaske- og baderom må være av godkjent type og pålegges forskriftsmessig.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Eventuelle armerte dekker skal anmeldes særskilt.

Førøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort før utstikking foretas og arbeidet påbegynnes.

Bygningskontrollen i Kristiansand


E. Moen

Gjenpart: ingeniørvesenet

Kristiansand oppmålingsvesen

F.p. 3372 H = 95,39

MÅLEBREVSKART 7016

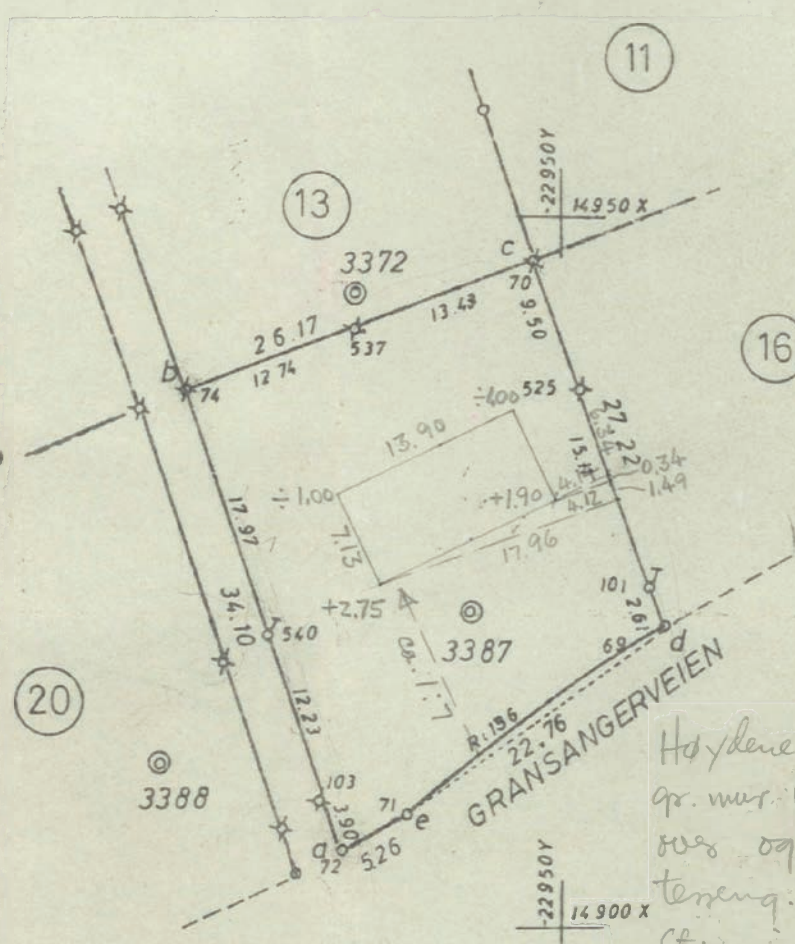
over

GRANSANGERVEIEN 18

Gnr. 14 bnr. 990

Areal: 811 m²

Målestokk: 1:500

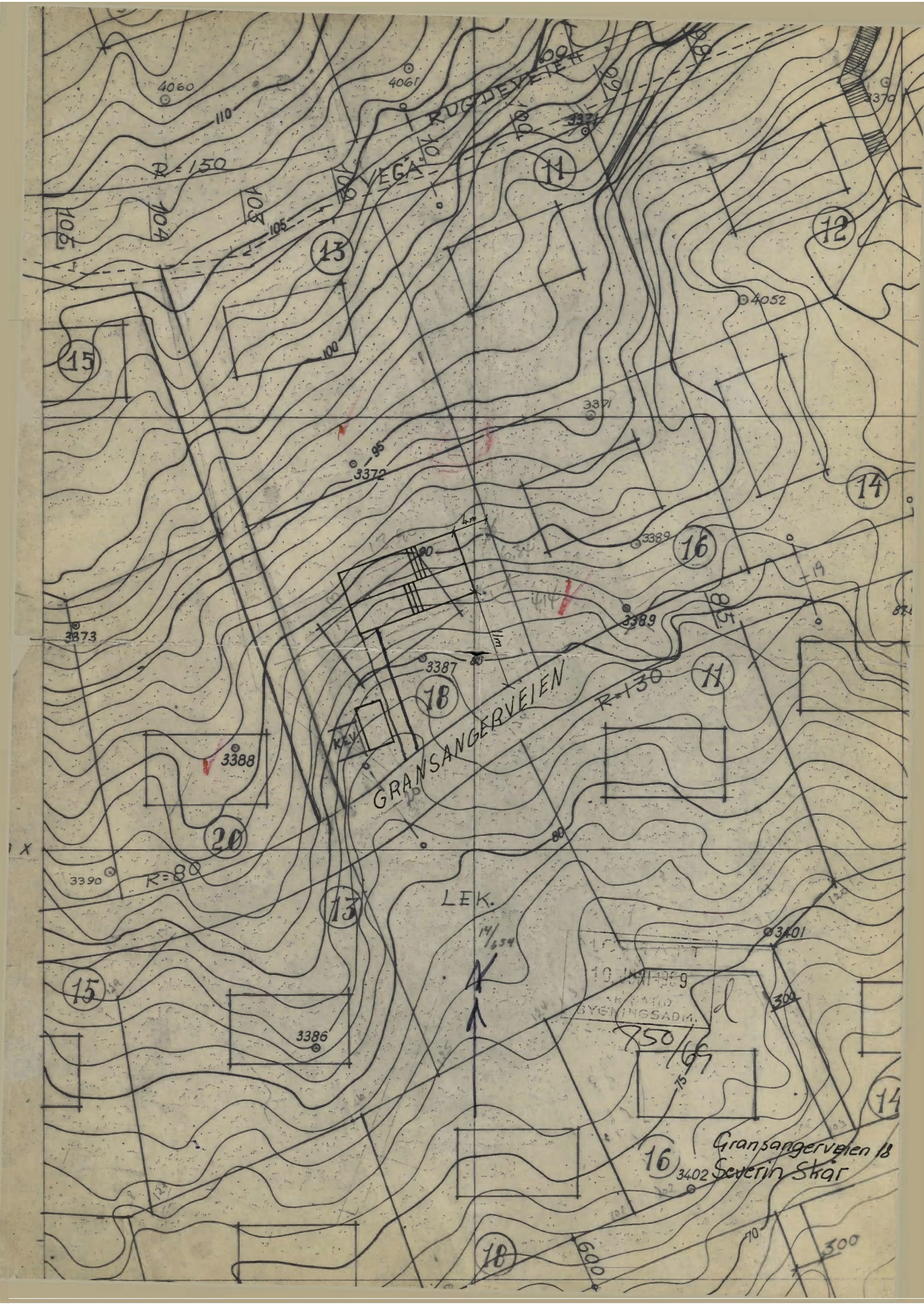


15.11
2.61
17.72
10.5
7.22

Høyden angis topp
gr. mur (underetasje)
over og under nævnte
tereng.
Stigning fra veg til
garasje i underetasje
blir ca. 1:7.

8/7-69.
P.H. Jonassen

KOORDINATER		
	Y	X
P3387	-25956,15	14922,19
P3388	977,88	911,80
P3372	964,10	944,63
a 72	965,59	904,92
103	966,81	908,82
540	970,14	920,23
b 74	976,27	937,50
537	964,36	942,02
525	948,63	937,82
101	943,59	923,58
d 69	942,71	921,12
e 71	951,16	907,78
c 70	951,80	946,77



4060
110
R=150
105
104

RUGDEVEIEN
VEGA

15

13

11

12

14

16

18

11

20

13

15

14

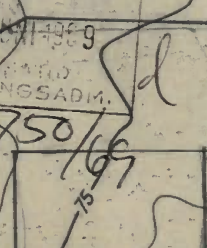
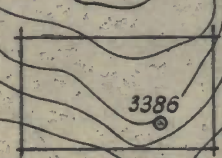
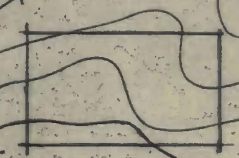
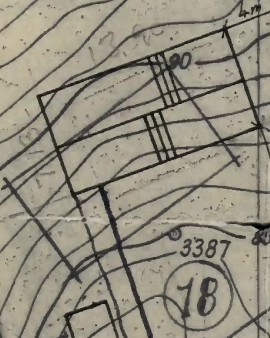
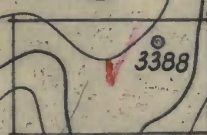
16

18

LEK.
14/69

10.10.1969
BYENINGSADM.
750/69

Gransangerveien 18
Severin Skar

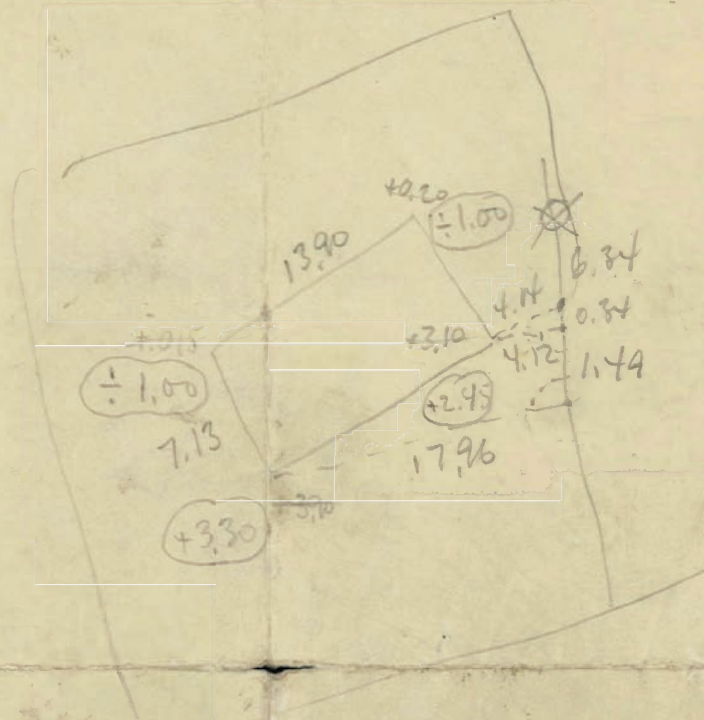


3.70
 2.75

 0.95

0.54 under
 siste l. h.

3.50

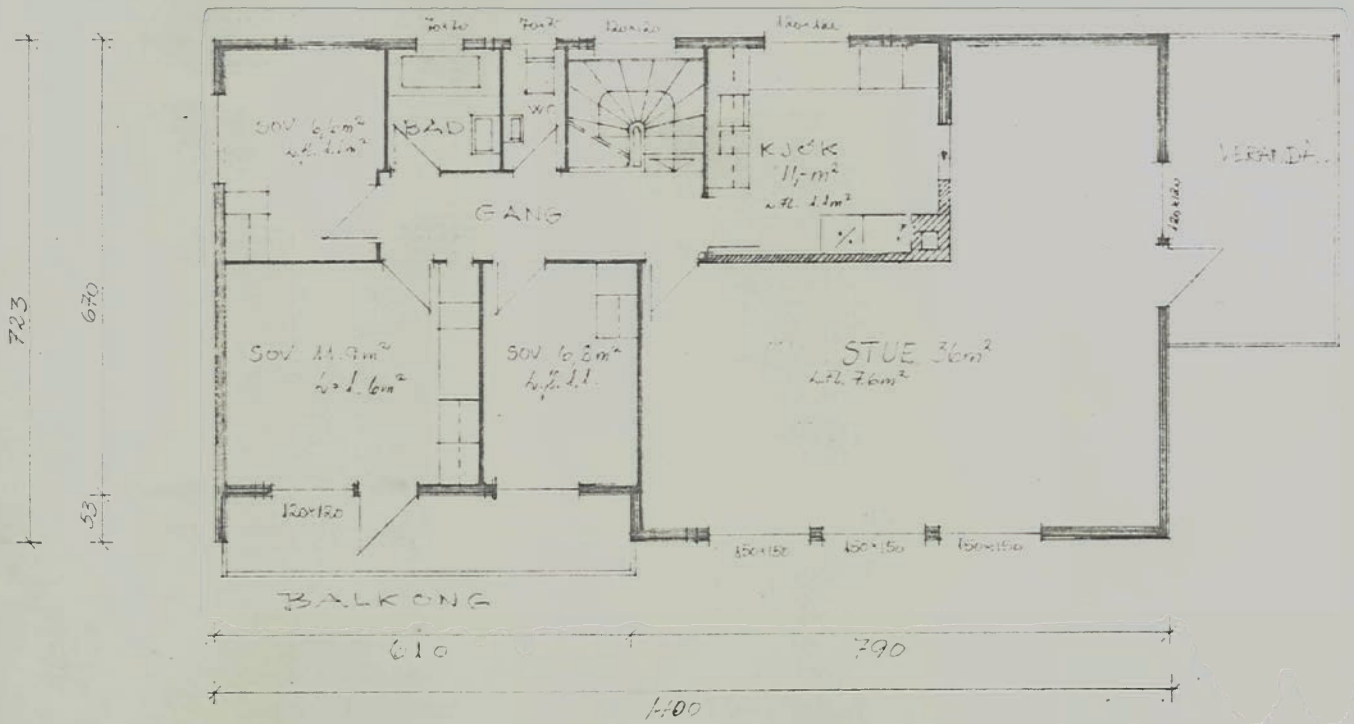


fall 1.70 fra
 topp veg til
 laveste punkt på
 huset.

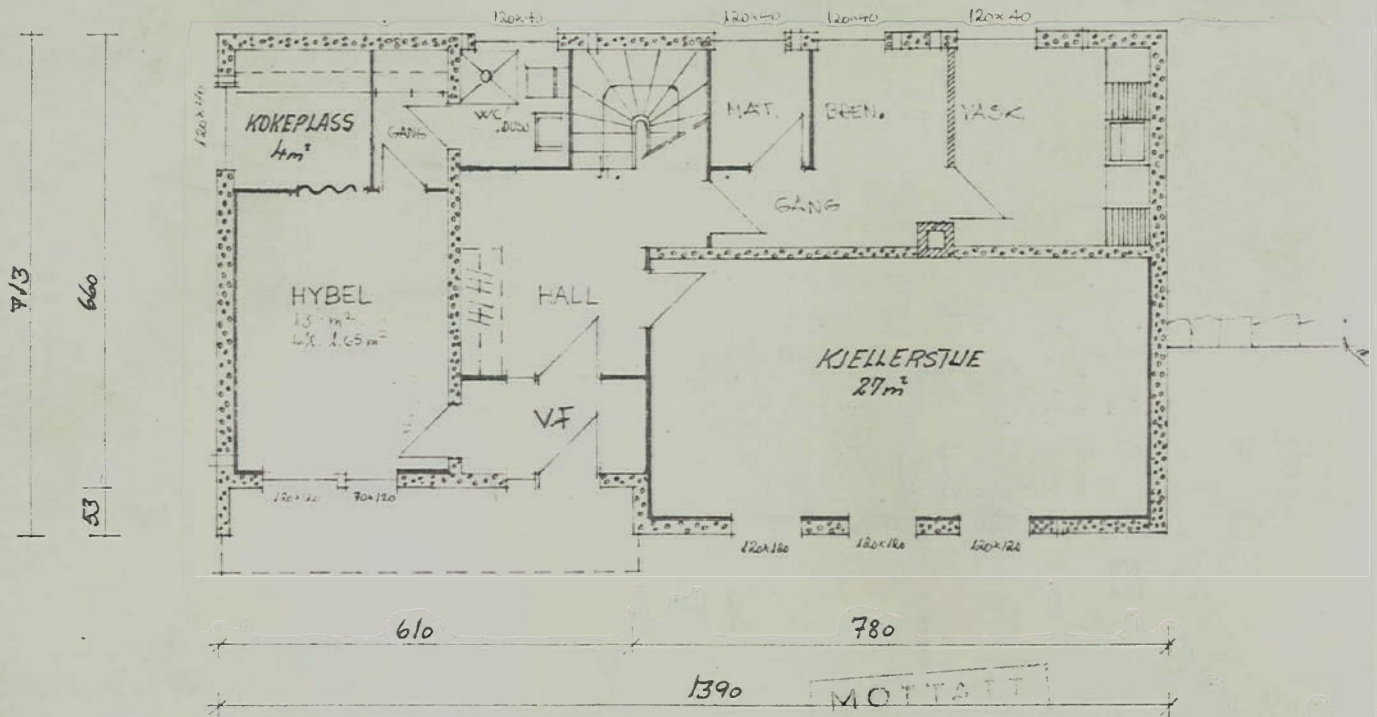
2.00 topp veg
 6.20

 1.70

2.10



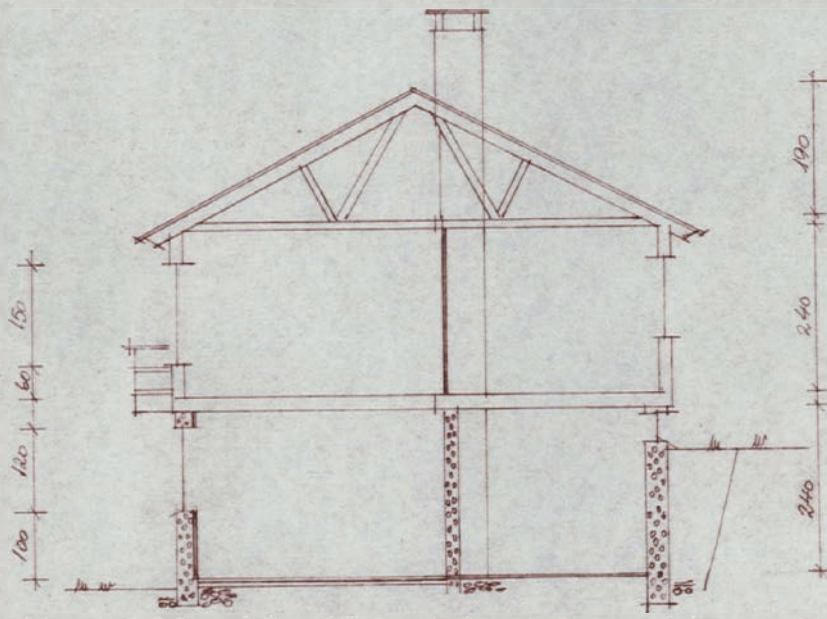
PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

MOTTATT
21. APR. 1971
K. S. SAND
BYGNINGSKONTROLL

Godkjent 24/4 1971 av
Kristiansand Bygningskontroll
På visse vilkår



SNITT

MOTTATT
10. MARS 1971
KRISTIANSD
BYGNINGSBADM

26371

GRANSANGERVEIEN 18 BOLIG FOR HERR SEVERIN SKAR PLAN 1. ETASJE, KJELLER SANT SNITT	Målestokk 1:100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
TYPETEGN. FRA BRØDRENE FJØGSTAD MED UTV. OG VISSE ENDRINGER. KRISTIANSD 5 10/2-1971 ØF.	Erstatning for:		
	TEGN 7/71		
	Erstattet av:		



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST.

Godkjent 24/4 1974
Kristiansand Byggesentral
På visse punkter



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

MOTTATT
10. SEP 1974
263/74

GRÅNSANGERVEIEN 18. BOLIG FOR HERR SEVERIN SKÅR FASADER	Målestokk	Tegn.
	1/200	Trac.
TYPETEGN FRA BRØDRENE FJØGSEAD MED VISSE ENDRENINGER KRISTIANSD 5 1922-1971	Erstatning for:	Kfr.
	TEGN. 8/74	Erstatet av:

9. mai 1973.

TB/Åj

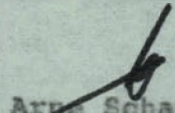
Herr Severin Skaar,
Gransangerveien 18, - 41A
4620 VÅGSBYGD.


GRANSANGERVEIEN 18 - TILMÅLING.

Byplankontoret har sammen med ingeniørvesenet på stedet vurdert søknad om tilmåling langs Gransangerveien.

En finner å kunne godkjenne en grensejustering mot Gransangerveien med følgende grense: Tomten utvides i sørøstre hjørne med 10 cm mot vei og grensen går i rett linje 0,5 m fra nordre kant av sluk til et punkt 4 m fra den støpte trappens forlengelse. Grensen gjør her en knekk mot nord i rett linje mot hjørnet av støpt trapp til den skjærer egen grense. Se for-
/. øvrig vedlagte skisse.

Byplankontoret i Kristiansand S.

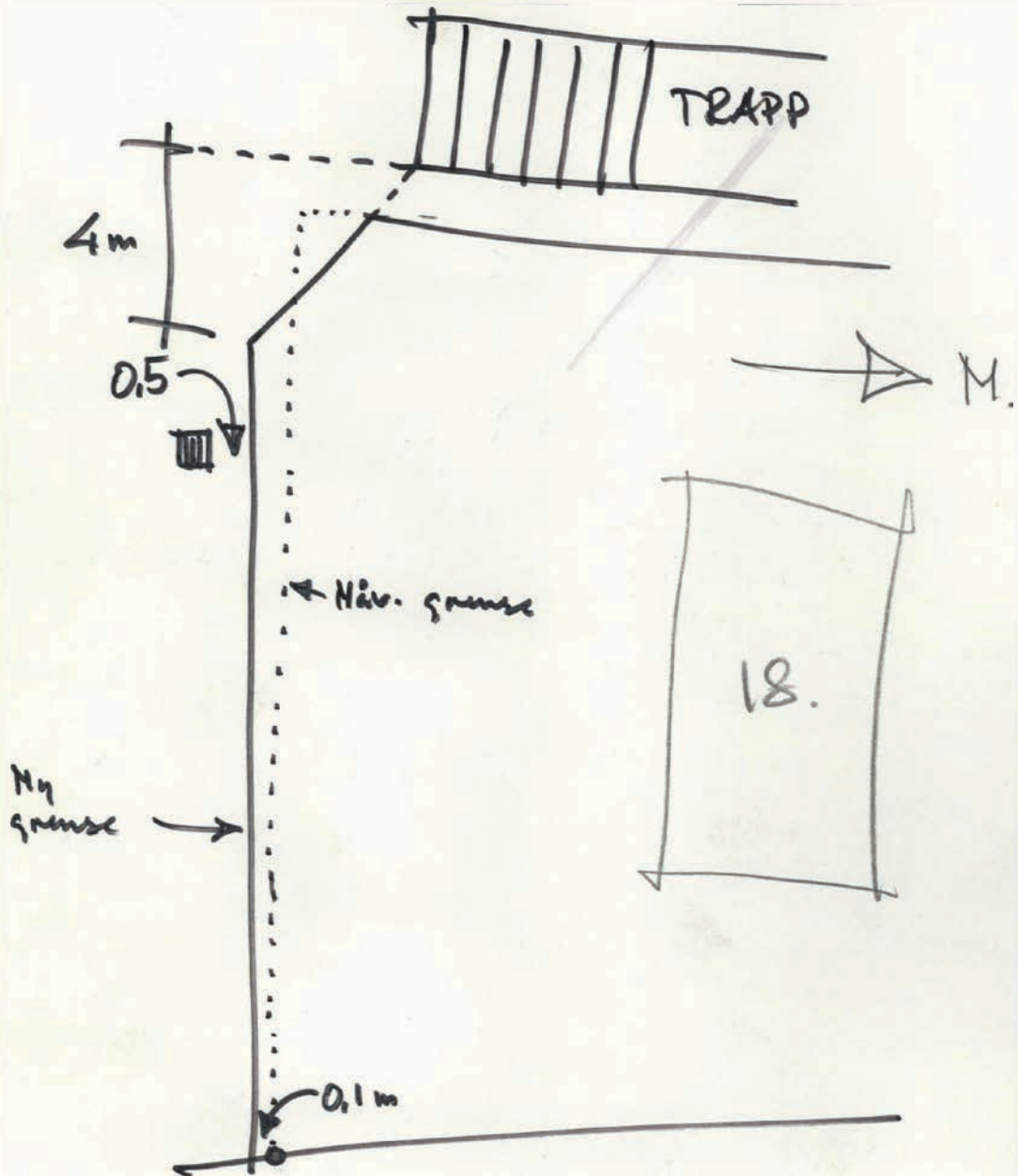

Arne Schanke

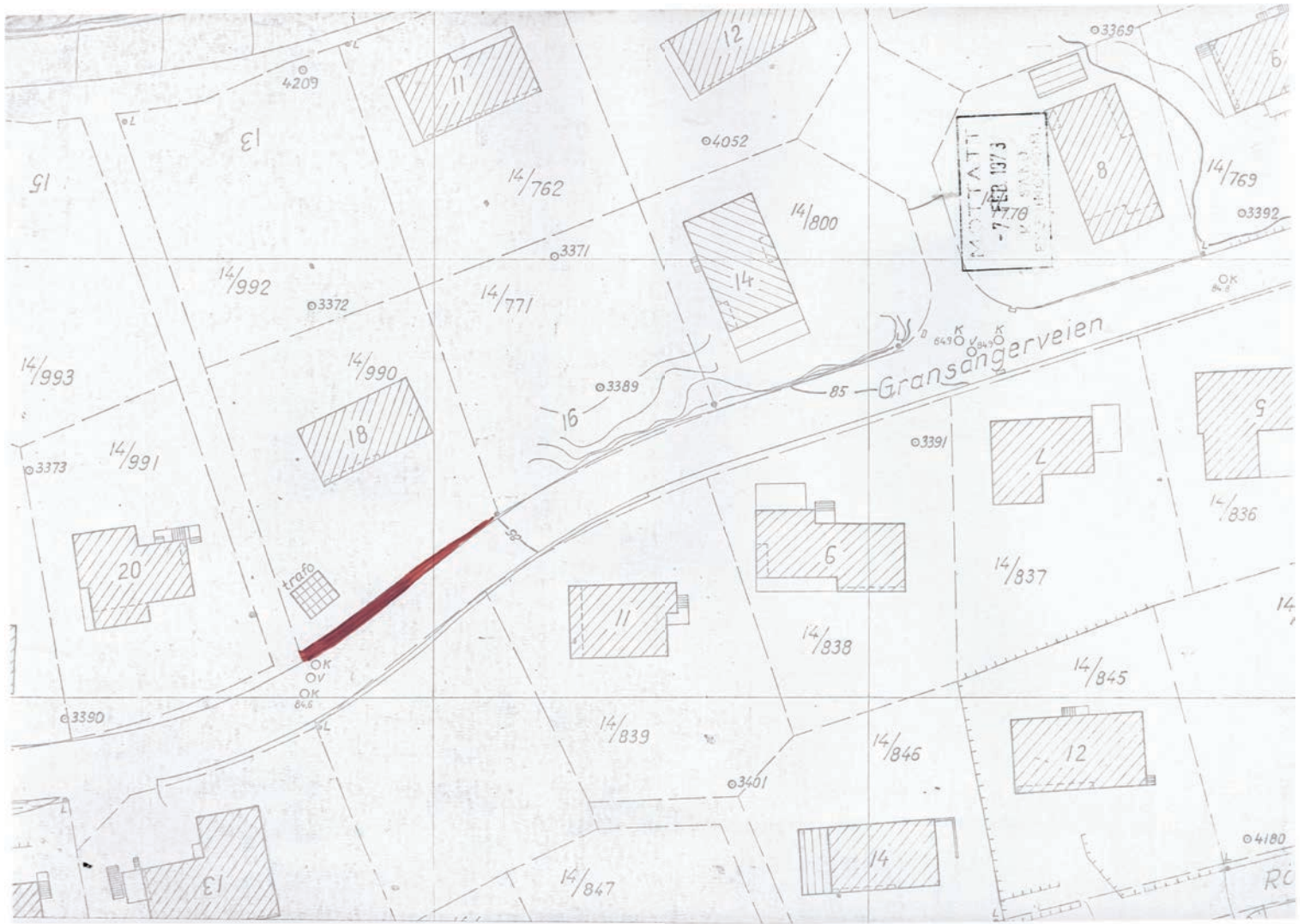

T. Bergstøl

Gjenpart: Oppmålingsvesenet m/dok.
Bygningskontrollen.
Byplanrådet.



SKISSE





FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Gransangerveien		Matr.nr. 18	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art nybygg	Byggets art garasje	Søknadens dato 27.8.77	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 24.10.77 sak 978/77		
Byggherrens navn Severin Skaar		Adresse Gransangerveien 18		Telefon	
Anmelderens navn "		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Jens Vatne		Adresse		Telefon	

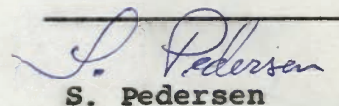
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand den 19. april 1979



bygningssjefen



S. Pedersen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Linn

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER

TINGHUSET, 4600 KRISTIANSAND S
TLF. (042) 21 500

Kristiansand kommune
Bygningsrådet
4600 KRISTIANSAND

KRISTIANSAND KOMMUNE	
J. nr. 1278/77	Mottatt 26.13.1979
Ark. nr. 51	Saksbeh.
BYGNINGSADMINISTRASJONEN	

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

208/78/RA/kf/800.5.Kr.

20. mars 1979

KRISTIANSAND KOMMUNE - KLAGE OVER BYGNINGSRÅDSVEDTAK AV
13. OKTOBER 1977 VEDRØRENDE GARASJEBYGG I GRANSANGERVEIEN 18.

Det vises til teknisk rådmanns ekspedisjon av 17. januar 1978.

Eierne av Gransangerveien nr. 11, 13, 16, 20 og Rugdeveien
13, har i rett tid påklaget bygningsrådets enstemmige vedtak
av 13. oktober 1977 sålydende:

"Bygningsrådet godkjenner den reguleringsmessige side for
garasje i Gransangerveien 18 som vist i anmeldelse av 30.
august 1977.

Protest fra naboer i Gransangerveien 11, 13, 16 og 20
samt Rugdeveien 13 tas ikke til følge."

Klagen ble behandlet i bygningsrådet 15. desember 1977 og
anbefalt ikke tatt til følge.

Formannskapet sluttet seg 11. januar 1978 enstemmig til byg-
ningsrådets vedtak.

Naboene har i sin klage anført at garasjen vil bli altfor
stor. De frykter derfor at den vil tas i bruk til andre
formål, eksempelvis verksted.

Videre påpekes at arbeidet med garasjen var igangsatt før
byggesaken var behandlet.

Det hevdes også at en 75 m² betongflate skulle være unød-
vendig i et enebolig-område.

Eier av Gransangerveien 18 har i skriv av 20. september 1977
gitt tilsvar og uttaler:

"Den anmeldte garasje skal på ingen måte brukes til verksted, den skal brukes til garasje.

Det skal plasseres 3 biler og 1 campingvogn i garasjen slik at vi slipper å bruke off. vei som parkeringsplass. Vi har sett kaotiske tilstander under vinterens snøfall med brøyting.

Det har hendt at brøytebil og sjo vel ikke har kommet gjennom Gransangerveien på grunn av parkerte biler. En av klagerne har stående 3-4 biler sommer som vinter på off. vei og har ikke opparbeidet en eneste parkeringsplass eller garasje på egen tomt.

Undertegnede ønsker befaring av bygningsrådet for å se på saken."

Fylkesmannen bemerker:

Klagen er behandlet i samsvar med bygningslovens § 17.

Vedrørende byggesakens formelle side finner en det tilstrekkelig å vise til byplankontorets notat av 5. desember 1977.

I sin vurdering har bygningsrådet lagt vekt på at garasjen nok er litt stor for en enebolig. Men på den annen side vil den i liten grad sjenere naboene.

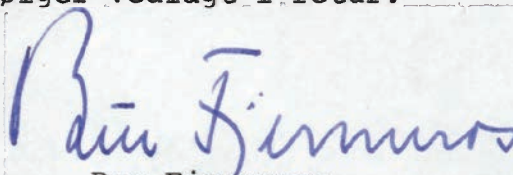
Videre er det lagt vekt på ingeniørvesenets uttalelse av 26. september 1977. Her påpekes vanskene med kjøreadkomst til tomt og garasjeplassering på Slettheia V. Den anmeldte garasje hevdes å være en av de bedre når det gjelder avstand til vegkant. Avkjørselen er horisontal (uten stigning).

Det er under klagebehandlingen ikke fremkommet nye opplysninger som gir grunnlag for å sette til side det av bygningsrådet utviste skjønn. Garasjen er ikke i strid med lovens avstandsbestemmelser og vil ellers bli ført opp i samsvar med byggeforskriftene. Vedtaket blir derfor ikke å endre. Bygningsrådets vedtak er fattet enstemmig etter befaring.

Under henvisning til foranstående og med hjemmel i bygningslovens § 17, jfr. den av Kommunaldepartementet delegerte myndighet 24. august 1970, blir klage over bygningsrådsvedtak av 13. oktober 1977 ikke å ta til følge. Vedtaket blir ikke å endre.

Denne avgjørelse av fylkesmannen er endelig og ikke gjenstand for videre klagebehandling.

- ./.. En vedlegger kopi av dette brev idet en ber om at berørte parter underrettes.
- ./.. Sakens dokumenter følger vedlagt i retur.


Bue Fjermeros

Saksbehandler:
R. Angelfoss, tlf. 042/22600.
Vestre Strandgt. 23 IV.

Gransangerveien 18 og 20.

Gr. 14
Bnr. 990 og
991

(Overf. fra byplansarkiv).

1987. Tilmåling av kommunalt areal.


JBN/mg/598/87/135

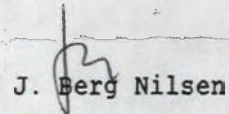
Påtegning den 25. november 1987 fra byplankontoret
til boligkontoret.

GRANSANGERVEIEN 18 OG 20 - TILMÅLING AV KOMMUNALT AREAL.

Byplankontoret viser til brev av 19. juli 1973 fra byplankontoret til
ovennevnte eiere og godkjenner at omsøkte areal som vist på kart
stemplet 18. november 1987 tilmåles Gransangerveien 18 og 20.

Saken ansees som en mindre vesentlig reguleringsendring.


Arne Schanke


J. Berg Nilsen

Gjenpart: bygningsrådet.

Kartblad - 256 / 147

Målestokk 1:500

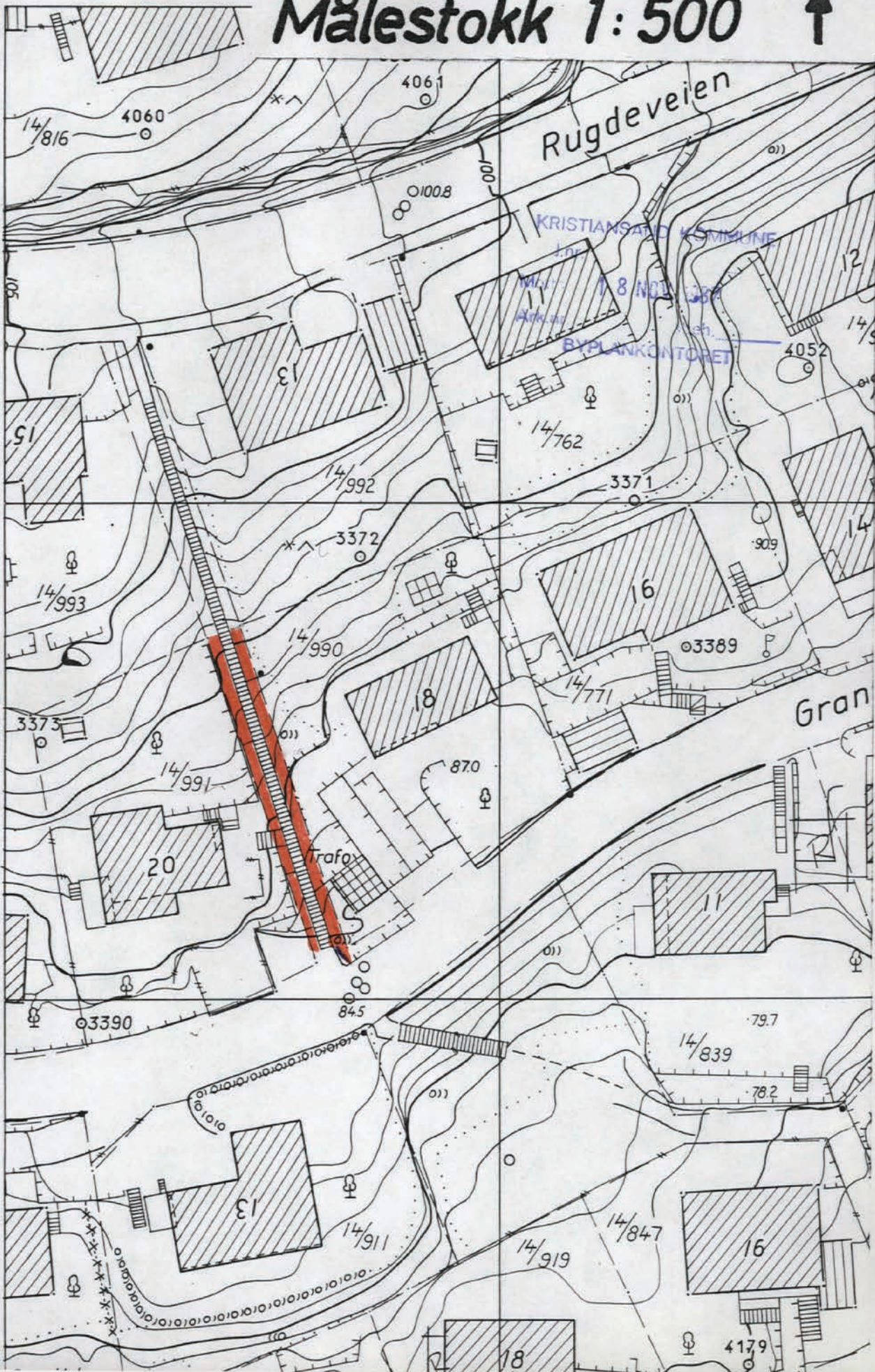


X 15000

Y - 26000

X 14950

X 14900



GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Sevrin Skaar
Gransangerveien 18
4626 KRISTIANSAND S.

359/88
AMO/rh

29.4.1988

GRANSANGERVEIEN 18 - REDSKAPSBOD

Deres søknad av 14. mars 1988.

Bygningsjefen godkjenner boden som anmeldt.

De kan selv stå som ansvarshavende for arbeidet.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av 1987.

Gebyr kr. 750.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 52743.....

Bygningskontrollen skal varsles før boden tas i bruk.

Et sett tegninger returneres.


A. Ersdal

Alf-Martin Olsen

Vedlegg

Kartblad - 256 / 147

Målestokk 1:500

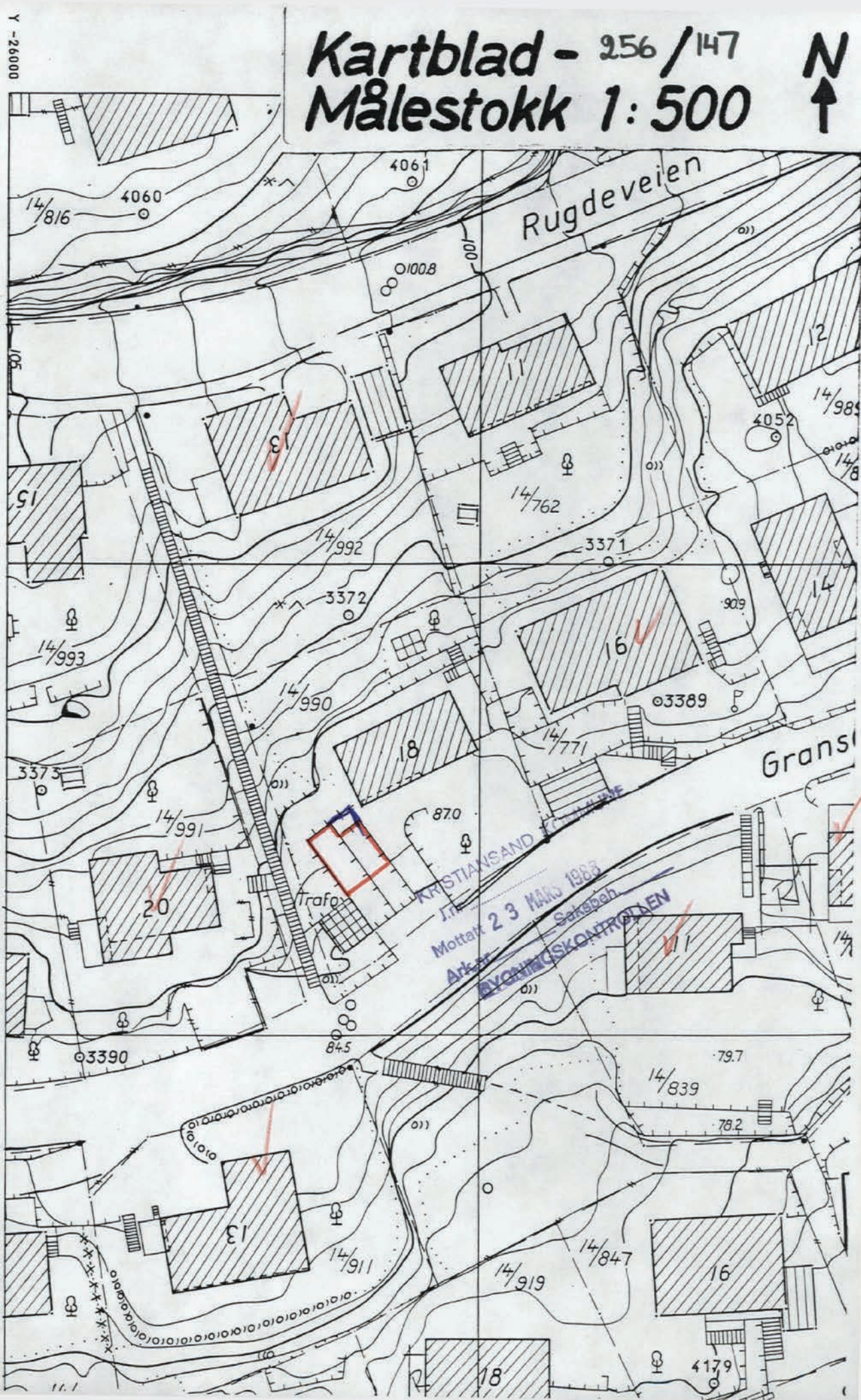


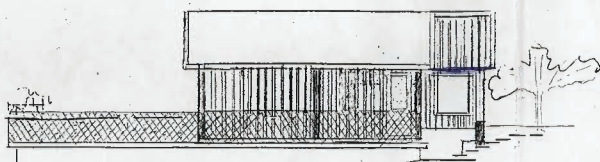
X 15000

Y - 26000

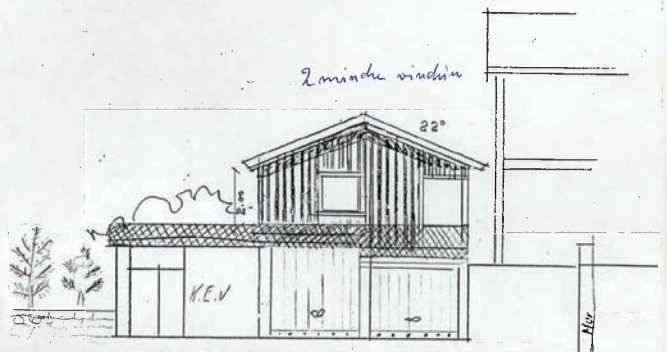
X 14950

X 14900

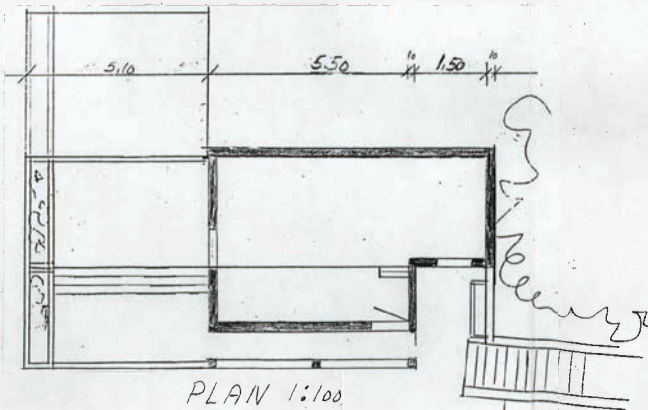




MOT HAGE.



MOT VEI.



PLAN 1:100

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr. _____
Mottatt 23 MARS 1988.
Ark.nr. _____ Sakbeh. _____
BYGNINGSKONTROLLEN

BOD
Sverre Skar.
Gransanger v. 18.

23. januar 1969

24/69 - EM/tw

Kristiansand Elektrisitetsverk
Elvegaten 2
4600 KRISTIANSAND S.

Gransangerveien 18 - nettstasjon nr. 415.


Byggemeldingen for ovennevnte nettstasjon er forelagt
byplankontoret og godkjennes på følgende vilkår:

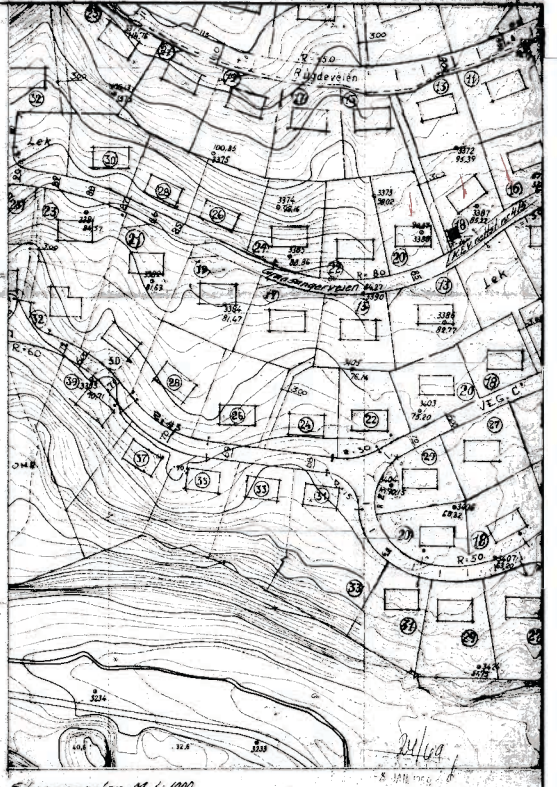
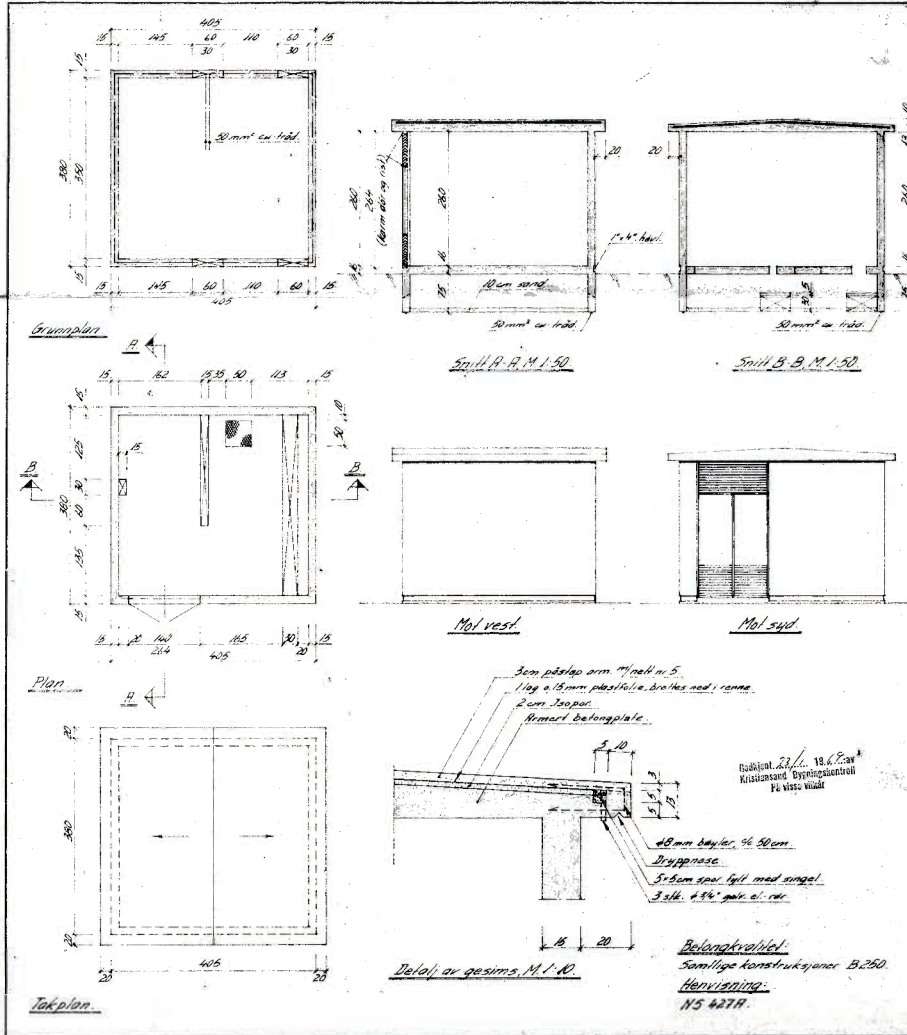
Nettstasjonen bør gies samme retning som huset på samme
tomt.

Plasseringen i marken fastsettes ved byplankontoret.

Ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikkingen
foretas.

Bygningskontrollen i Kristiansand


E. Moen



Standardtegning normal nettspenning Transf. størrelse inntil 500 kVA	23.67	Bl. nr. 20360
	0,67	Bl. nr. 466.000.197
Nettstasjon nr. 415. Caransangerveien 13. Bygningslegning		Målestokk: Teg. 3:1.69. 0,67
		Teg. 1:50
		Bl. nr. 20431
Kristiansand Elektrisitetverk		Bl. nr. 466.415-1



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Gransangerveien 18

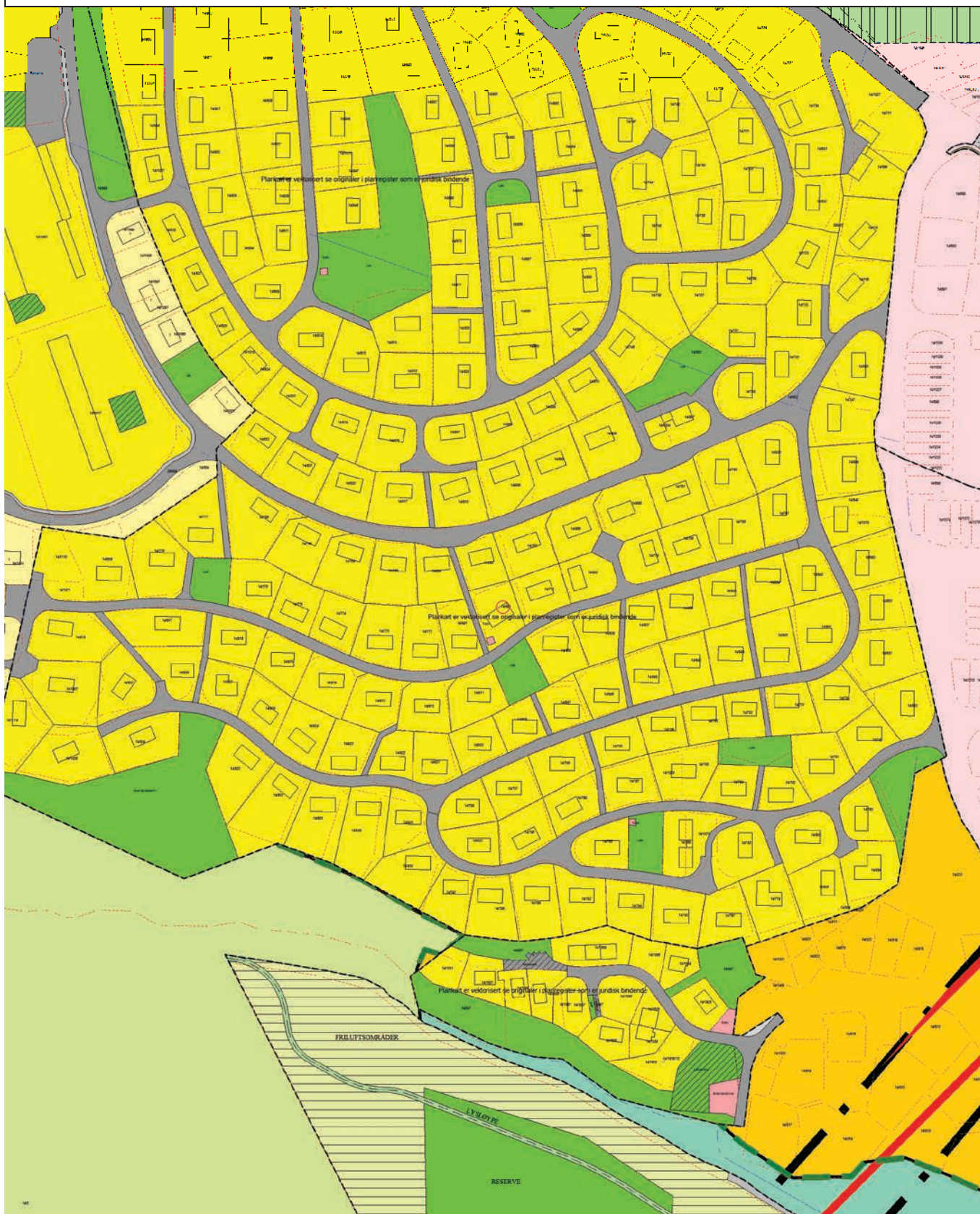
Målestokk: 1:3000

Dato: 17.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Slettheia V i Kristiansand kommune.

Stadfestet 19. 10. 1968

§ 1.

Det regulerte omerådet er på planen vist med rød begrensningslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og tomtegrenser som angitt på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomteindeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.

§ 2.

På veg A nr. 12 og 14, veg D nr. 15 og 17 og Slettheiveien 25-27 kan oppføres kjedehus i inntil 2 etasjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 3.

De øvrige tomter skal bebygges med våningshus i 1 etasje. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene tillate oppført halv underetasje, dersom terrengforholdene ligger til rette for det. Takvinkel skal ikke være over 25°. Garasje kan oppføres frittstående eller sammen med våningshuset.

§ 4.

Bygningsrådet skal påse at husene tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming med ensartet takvinkel i samme husgruppe.

§ 5.

Atkomstvegene til husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Innhegnings utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Bebyggelse for ervermessig virksomhet tillates ikke oppført i reguleringsområdet.

§ 8.

Eter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen og disse bestemmelser.

§ 9.







Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 10.

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

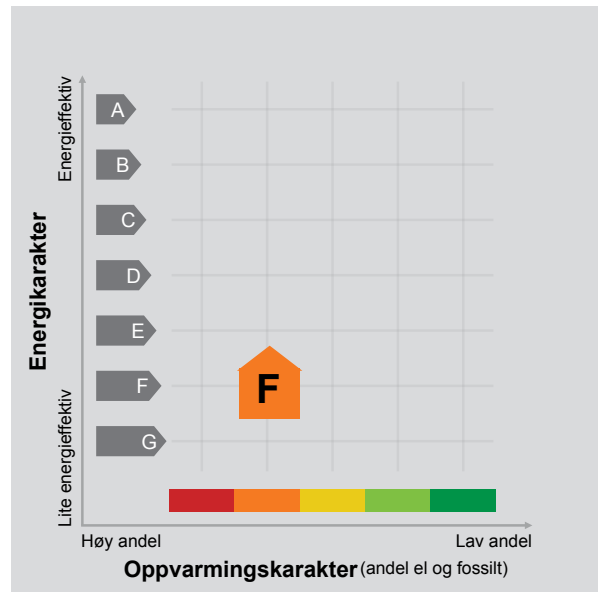


FARGEDIAGRAM.

	BEGRENSH. LINJE
	BOLIGBEBYGGELSE
	MURBEBYGGELSE
	VEIER-TRAFIKKOMR. (<i>Opnblige</i>) ⁻²
	LEKEPL. FRILOMR.
	GARASJER. TOMTER

ENERGIATTEST

Adresse	Gransangerveien 18
Postnummer	4626
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	990
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168081200
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30388
Dato	25.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tiltak utendørs**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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. Montér 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 13: 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 14: 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 15: 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



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 rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Gransangerveien 18, 4626 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

KRISTOFFER LAUVSLAND | Eiendomsmegler | **900 58 149**

kristoffer.lauvsland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22