

Tors gate 35

Lund



Prisantydning: **kr 5 290 000,-**





Tilhørende biloppstillingsplass på tomt



Felles inngangsparti

Pen del av seksjonert tomannsbolig med tilhørende hybel (utleid for kr 9500,-). Gjennomgående god standard!

OMRÅDE

Lund

ADRESSE

**Tors gate 35, 4632
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 5 290 000,-

Omkostninger: **kr 149 750,-**

Totalpris: **kr 5 439 750,-**

Formuesverdi: **kr 805 569,-**



BRA-i: 105 m²

BRA-e: 11 m²

BRA Total: 116 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1948

Soverom: 3

Rom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 398.8 m²

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

TORS GATE 35

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1584, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 7 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.

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 79 m² Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2.

Loft

BRA-i: 26 m² Stue/kjøkken, bod, soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Frittliggende bod

BRA-e: 11 m² Bod.

Ikke målbare arealer

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Bod i trapperom er ikke målbar pga. for lav takhøyde.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg:

2. etasje: Gang: 4,9 m². Soverom: 11,7 m². Bad/vaskerom: 8 m². Stue/kjøkken: 41,4 m². Soverom: 8,4 m².

Loft: Stue/kjøkken: 15,5 m². Bad: 3,1 m². Soverom: 3,5 m². Bod: 3,6 m².

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 6,8 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bad/vaskerom er utvidet inn i soverom. Vegg mellom stue/spisestue og inn til kjøkken er fjernet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

398.8 m²

Tomtebeskrivelse

240,8 m2 av tomte eies i fellesskap med seksjon 1. I tillegg disponerer denne seksjonen et areal på 158 m2 alene.

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Lund i hyggelig nabolag med kort vei til flere matvarebutikker, sentrum, idrettshaller, badeplasser og flott turterreng i gangavstand fra boligen. Det er flere barnehager, to barne/ungdomsskoler, videregående skole og Universitet i kort avstand fra boligen. Attraktiv beliggenhet i rolig, etablert og trivelig område.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Gammelt bad ble revet helt ned. Utvidet mot soverom 1. Bygd og godkjent av TPL og Andås Rør AS, 2023.

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

Puss skader reparert og helefasaden malt. Ny epoxydekkke på balkong. Tidligere eier, 2017.

Tak ble renovert få år før 2015 sier tidligere eier. Takstein er fra 2005.

- Er det utført arbeid med drenering?

Av tidligere eier, 2014.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Alt nytt. Søgne elektro, 2023.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Alt av avløp og inntaksrør ble byttet i 2023 i etg 2. Andås Rør AS, 2023.

VBB ble byttet og flyttet. Andås Rør AS, 2023.

Hybel VVB ble byttet etter tank ikke holdt tett lengre. 19 år gammel. Andås Rør AS, 2023.

Kortslutte septiktank ifølge tilbud. Fossellie VVS, 2023.

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

Pipeløp er totalrenovert. Firma pipefiks 2018.

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

Skjeggkre.

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

Konflikt mellom nabo i 1 etg. angående . Nabo satt opp gjerde i mellom parkeringsplass og hage på fremsiden av bolig. Vi ble tilsendt faktura i etter gjerde var satt opp. faktura var ikke avtalt. faktura ble ikke betalt. Konflikt mellom partene er meldt inn i forliksrådet. Dersom forliksrådet kommer frem til at våre seksjon må betale, så skal dette stå på selgers regning.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Velkommen til Tors gate 35!

Dette er en pen del av seksjonert tomannsbolig sentralt på Lund. Leiligheten ligger i byggets 2.etg. og har en hybel på loft som er godkjent som del av underliggende boenhet. Denne er i dag leid ut for 9500,- mnd. og inneholder stue/kjøkkendel, bad, soverom og en bod.

Hovedleilighet har en gjennomgående ny og god standard. Ble pusset opp i 2023. Inneholder en flislagt gang/entré, stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Utgang til solrik balkong. Her kan deilige

sommerdager nytes. Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer. 2 gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Innbydende flislagt bad med dusjhjørne, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Frittliggende utebod tilhører seksjonen, samt eksklusiv hagedel som selger i dag bruker som p-plass.

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport

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

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

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 1948 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig er det foretatt oppussing i 2023, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig ble takstein skiftet i 2005 og har normal slitasje. Takrenner og beslag trenger vanlig vedlikehold. Balkong trenger vanlig vedlikehold, nytt epoxydekke i 2017. Vinduer og dører er i bra stand og er stort sett fra begynnelsen av 2000-tallet. Murfasade trenger vedlikehold noen steder da det er flassing på overflaten. Innvendig ble bad i 2. etasje oppusset i 2023, eier har fremlagt dokumentasjon. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot bad på loft, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Loftsbad antas å være fra ca. 2006, ref. søknad om innredning av loft. HTH-kjøkkeninnredningen i 2. etasje er fra 2023, GAGGENAU-platetopp med integrert ventilator er montert. Kjøkkeninnredning på loft er fra 2005. Eier opplyser om at yttervegger i 2. etasje er utført og isolert. Hele leiligheten ble sparklet og malt opp av Malco i 2023. Gulvhøyder ble kontrollert i enkelte rom, noe avvik ble registrert spesielt på loft. Fuktsøkt takbord i sidekott ved fuktmerker, ingen høye utslag viste på fuktighetsindikatoren. Ingen luftespalte mellom undertak og isolasjonen i skråtak der dette ble kontrollert noe det burde ha vært mht. kondens m.m. Sikringsskap x 2 med automatsikringer. Rørøpplaget ligger rør i rør og det er montert 2 rørskap i boligen. Innvendig stoppekran er montert i rørskapene. 2. stk. v.v.-bereder på ca. 110 liter er montert og er fra 2023/2024. Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i 2. etasje og på loft, brannplate på gulv er iht. krav. Pipe ble renoveret av pipefiks i 2018. Leilighet i 2. etasje og hybel på loft er målt opp innenfor omsluttende vegger. Frittliggende bod trenger vedlikehold. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Lufting/ventilering må etableres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Takteking.

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendig > Radon.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

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.

Garderobeskap og robotstøvsuger medfølger ikke. Svart klesstativ i yttergang kan medfølge.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

Parkering

P-plass på tomt.

Diverse

Boligen er forsikret i Frende med avtalennummer 1125617. Forsikringen er felles for leilighetene i Tors gate 35 og Tors gate 37. Forsikringen koster kr 16 499 i året, og fordeles på de 4 leilighetene.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i 2. etasje og på loft, brannplate på gulv er iht. krav. Pipe ble renoveret av pipefiks i 2018. Det ble under siste besøk fra KBR (29.08.2022) ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

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

Energikarakter/Energifarge

E - Gul

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 4241. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Formuesverdi primær

Kr 805 569 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 061 160 pr 2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

50/100

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 1943. Tinglyst 02.02.2004. Erklæring/avtale. Denne seksjonen har tilleggsdel - areal. Denne seksjonen har tilleggsdel - bygning.

Dagboknr.: 10135. Tinglyst 18.05.2006. Erklæring/avtale. Bestemmelse om veg. Tors gate 33, 33A, 35 og 35A har gjensidig veirett frem til sine respektive eiendommen. Vedlikehold av veiene påhviler de tilstøtende

eiendommer i fellesskap, med like deler på hver.

Dagboknr.: 10412. Tinglyst: 19.05.2006. Bestemmelse iflg. skjøte. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

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

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på Torsgate 35-35A og 37-37A datert 07.07.1948. Årstallet på ferdigattest er uleselig, men kommunen bekrefter at det står 1948 på arkivkortet som innflytting.

Det foreligger ferdigattest på oppføring av bod samt innredning av hybelleilighet i loftsetasjen datert 12.06.2006. Det fremkommer av ferdigattesten at loftet er godkjent som en del av underliggende boenhet. Det søkes om oppført bod med bruksareal oppgitt til 15 m², samt innredning av et tørrloft til boligformål i eksisterende bolig på eiendommen. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Bad/vaskerom er blitt utvidet, inn i del av soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel 2024-2035, sist revidert 28.02.2024. 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

Det er kun én boenhet som selges. Det er tilhørende hybel på loftet. Loftet er i dag leid ut for kr 9500,- i mnd. og inneholder stue/kjøkkendel, bad, soverom og en bod.

Det ble søkt om bruksendring i 2005, som gjaldt innredning av tørrloft til boligformål (stue, soverom, bad). Det fremkommer i rammetillatelse at loftet er en utvidelse av underliggende boenhet. Det ble senere også satt inn kjøkken.

I 2006 klagde en nabo til kommunen på at daværende eier leide ut loftet til et par. Hun fikk svar fra kommunen, hvor det blant annet sto at det ikke er forbud mot to å ha to kjøkken og at rommene på loftet kan leies ut. I forbindelse med salgsforberedelser av leiligheten kontaktet Sørmeglerebyggeren byggesak i Kristiansand kommune for å undersøke om loftsetasjen lovlig kan leies ut. Kommunen har bekreftet at seksjon 2 består av en boenhet (2. etasje og loft). Kommunen kan ikke svare på hvilke vurderinger som ble gjort da loftsetasjen ble søkt bruksendret. I dag ville det vært krav om intern trapp, dersom rommene på loftet skulle inngått i boenheten i 2. etasje. Saksbehandler avslutter med å skrive: «Saksbehandler bekreftet i 2006 at rommene kan leies ut».

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 5 290 000

Totalpris

Kr 5 439 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

133 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

149 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 423 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 439 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

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 kr 60 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

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

Totalt kr 99 140,00,- 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

Thor Isak Mosvold Hogga

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius

Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

14.10.2024



Solrik balkong med plass til utemøbler



Pent oppusset hoveddel med fine malte flater og laminat på gulv



Stue



God plass til sofagruppe



Pen 3-roms leilighet med tilhørende utleiedel



Kjøkkenen med integrerte hvitevarer



Delikat kjøkken fra med mye skap- og benkeplass



Kjøkken sett mot spisestue



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng



Soverom 2



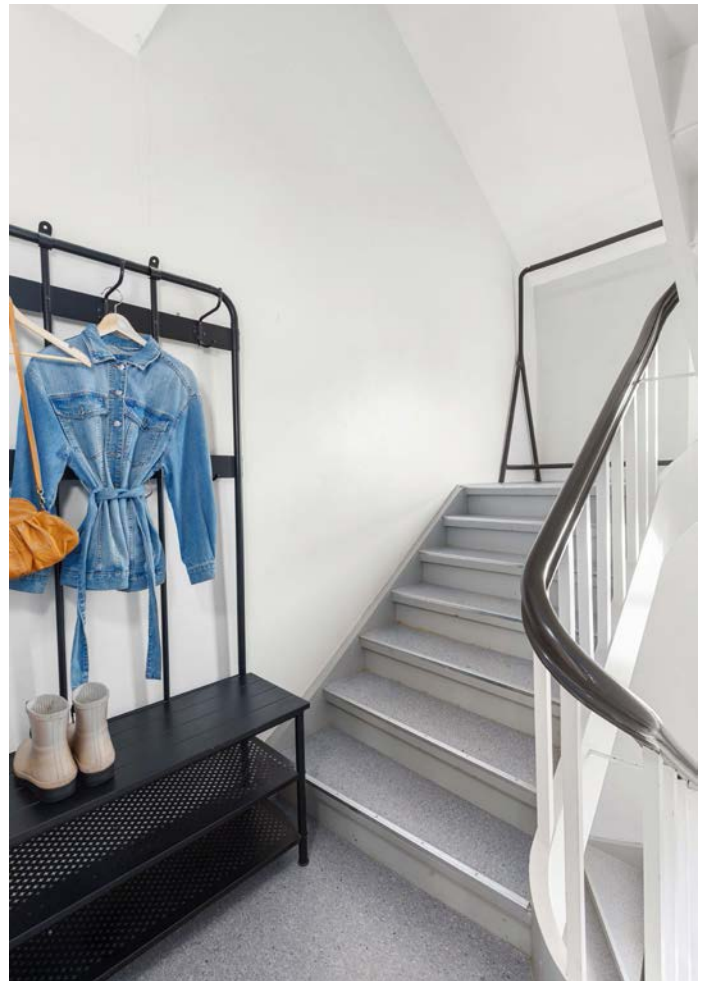
Pent flislagt bad med dusjhjørne, servant og veggengt wc



Gang/entré med oppbevaringsmuligheter



Flislagt gang/entré



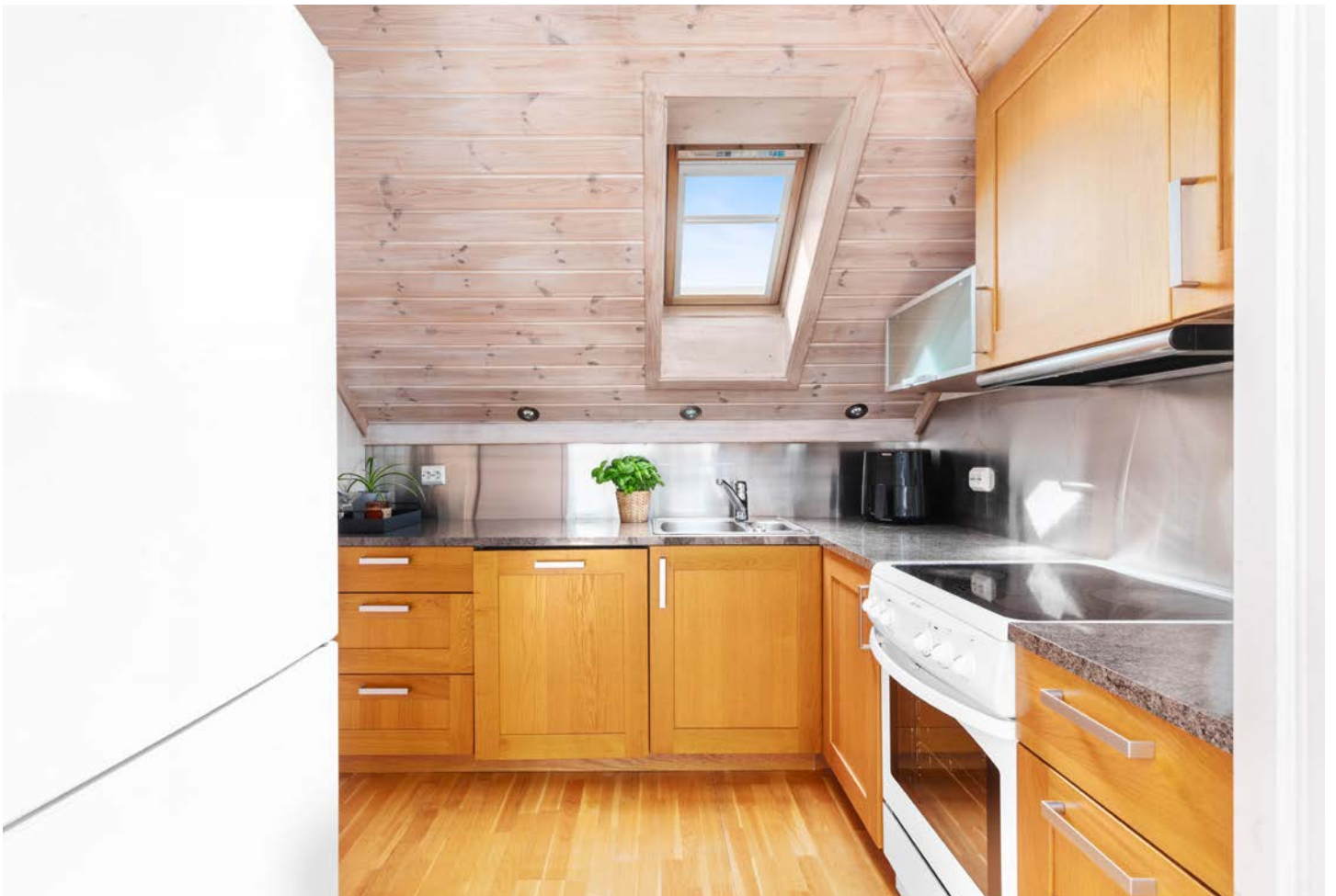
Trappe opp til utleidel(denne trappen tilhører seksjonen).



Loftsleilighet: Stue med plass til sofagruppe. Hyggelig vedovn.



Stue sett mot kjøkken



Kjøkkenen med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap



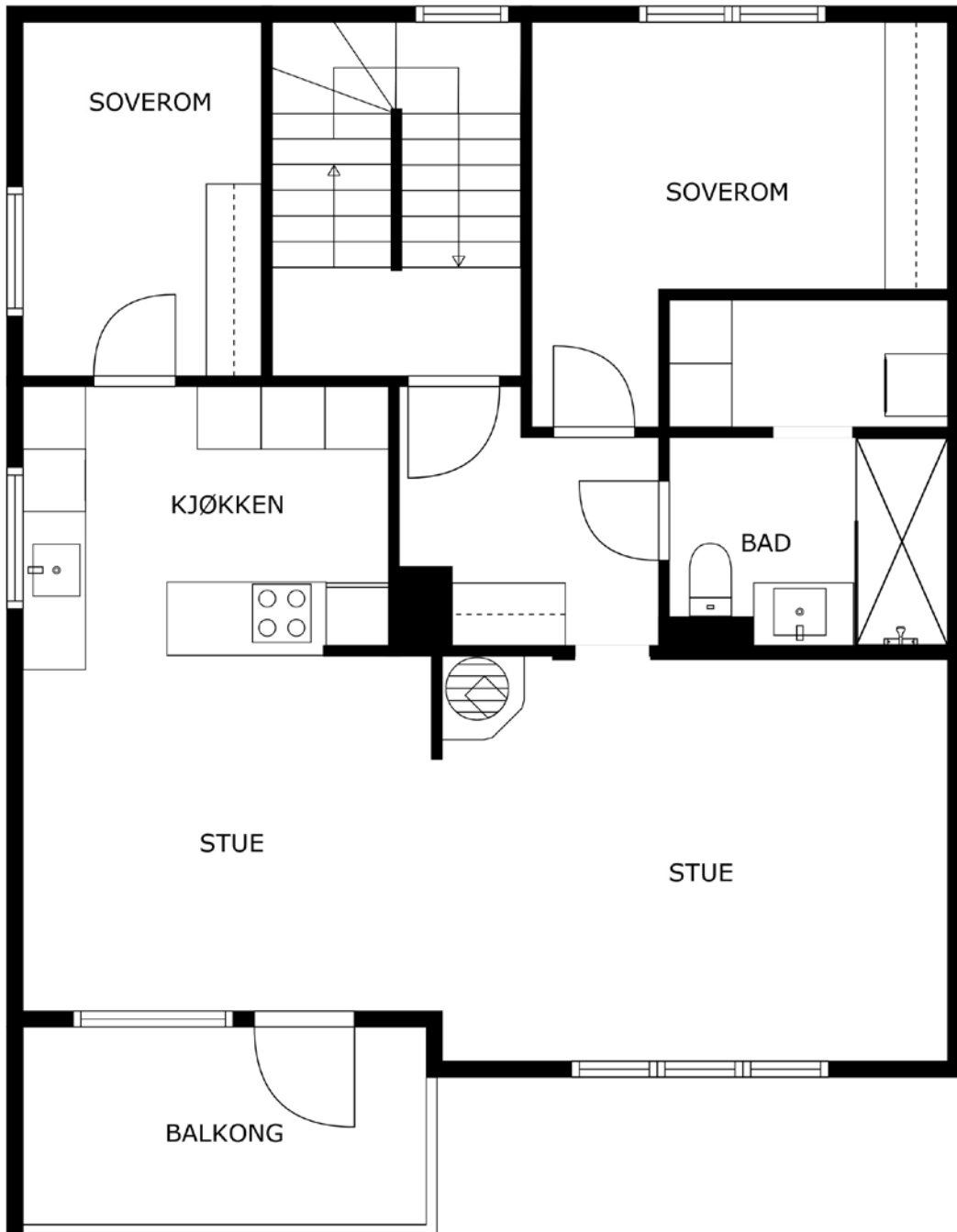
Soverom med god plass til seng og garderobereskap



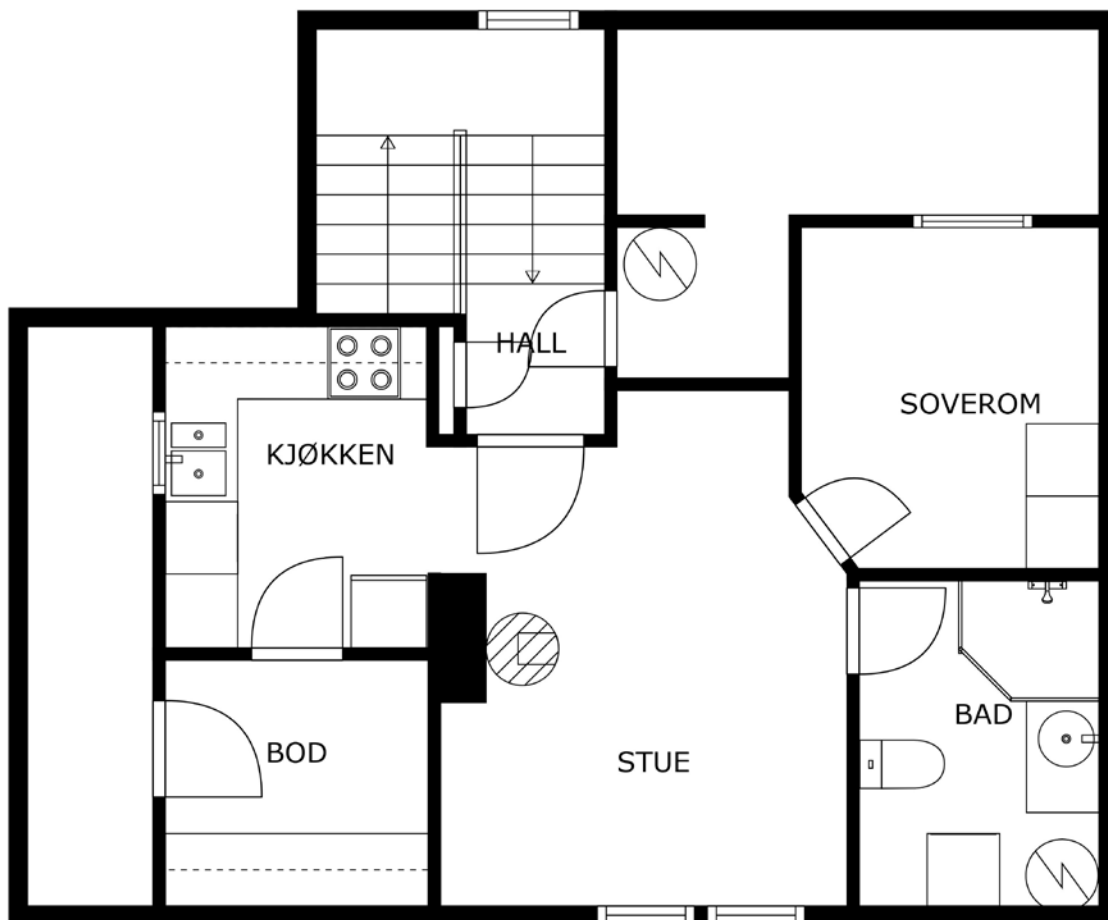
Bad med dusjkabinett, servant, wc og opplegg for vaskemaskin



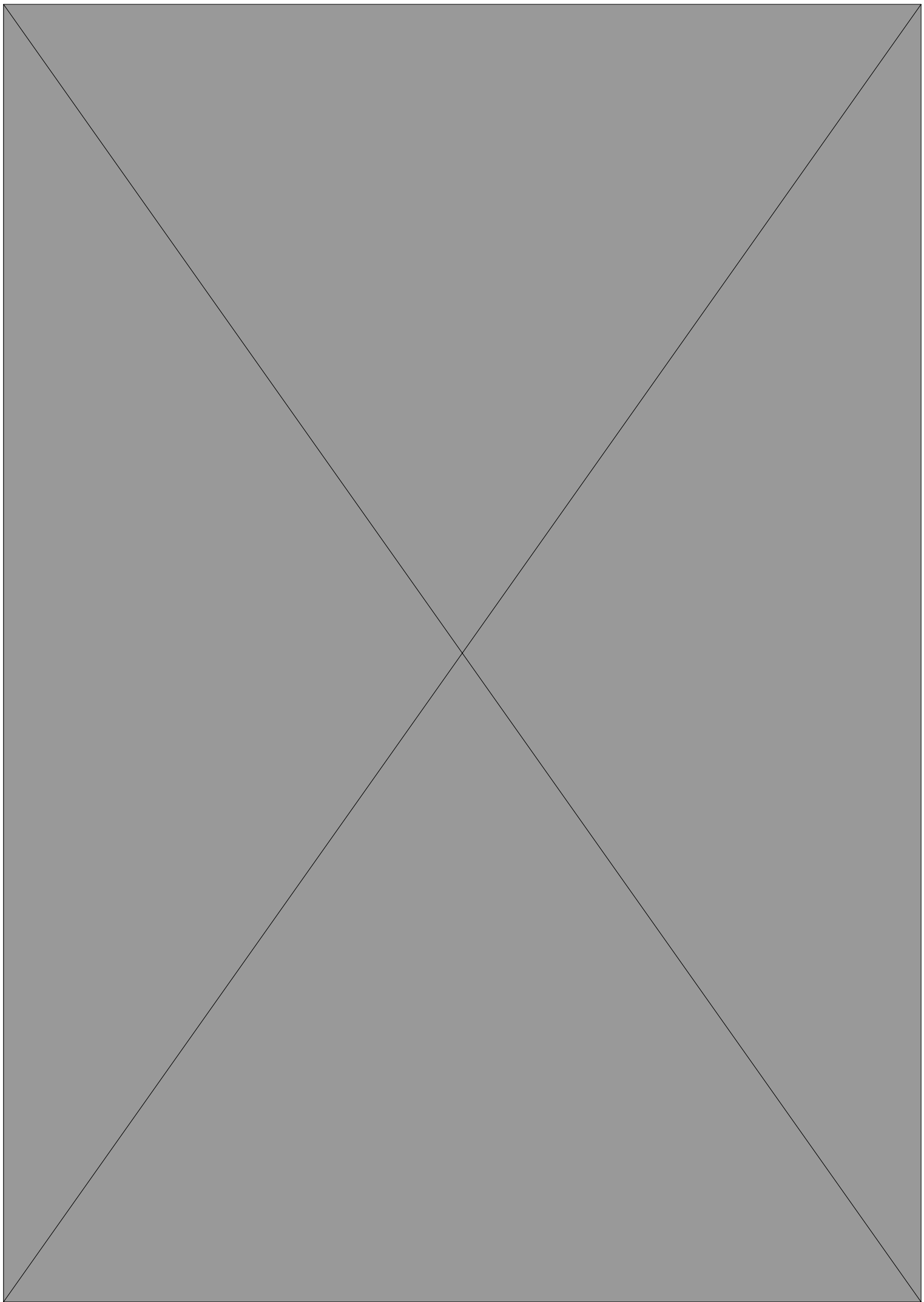
Bod

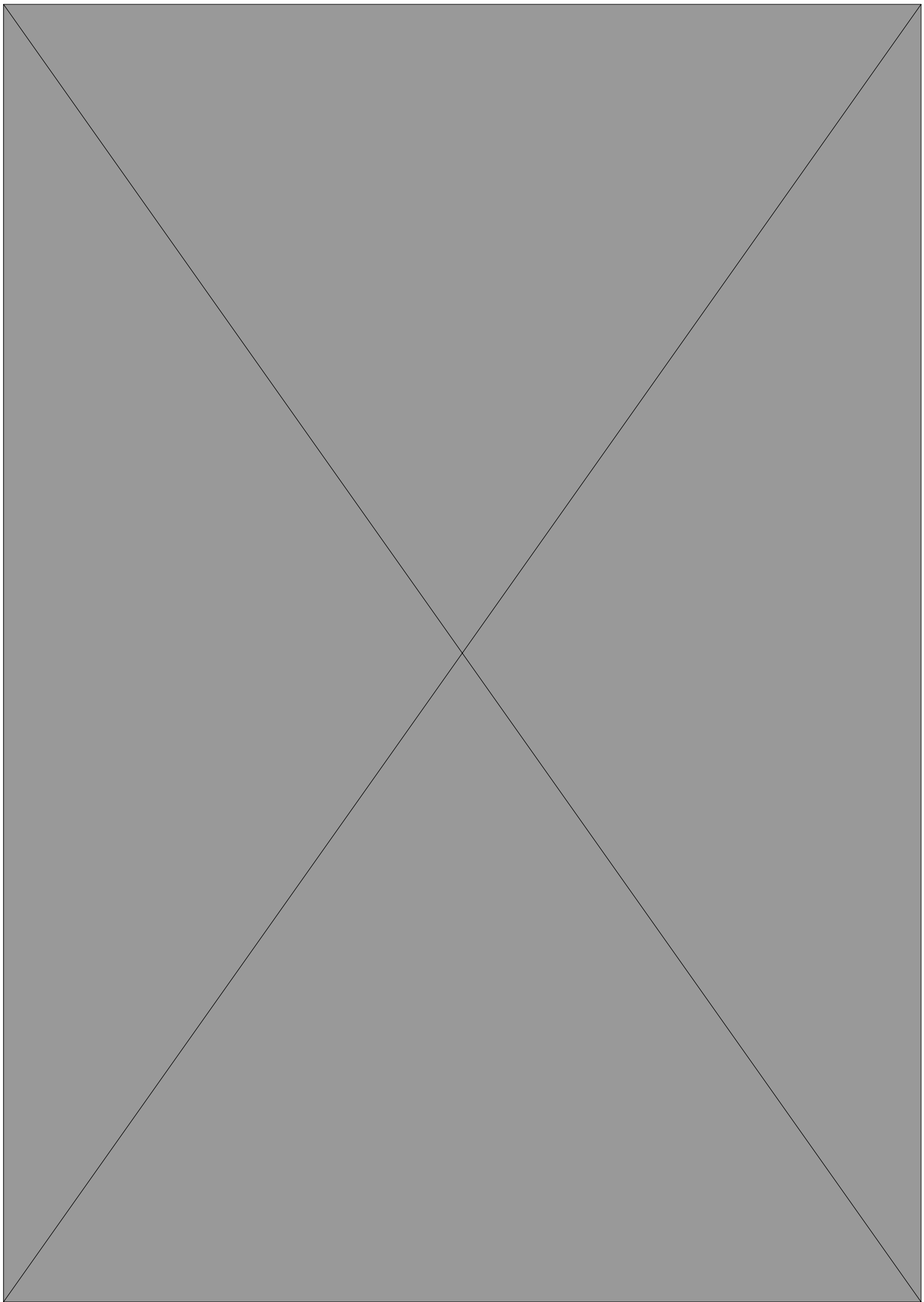


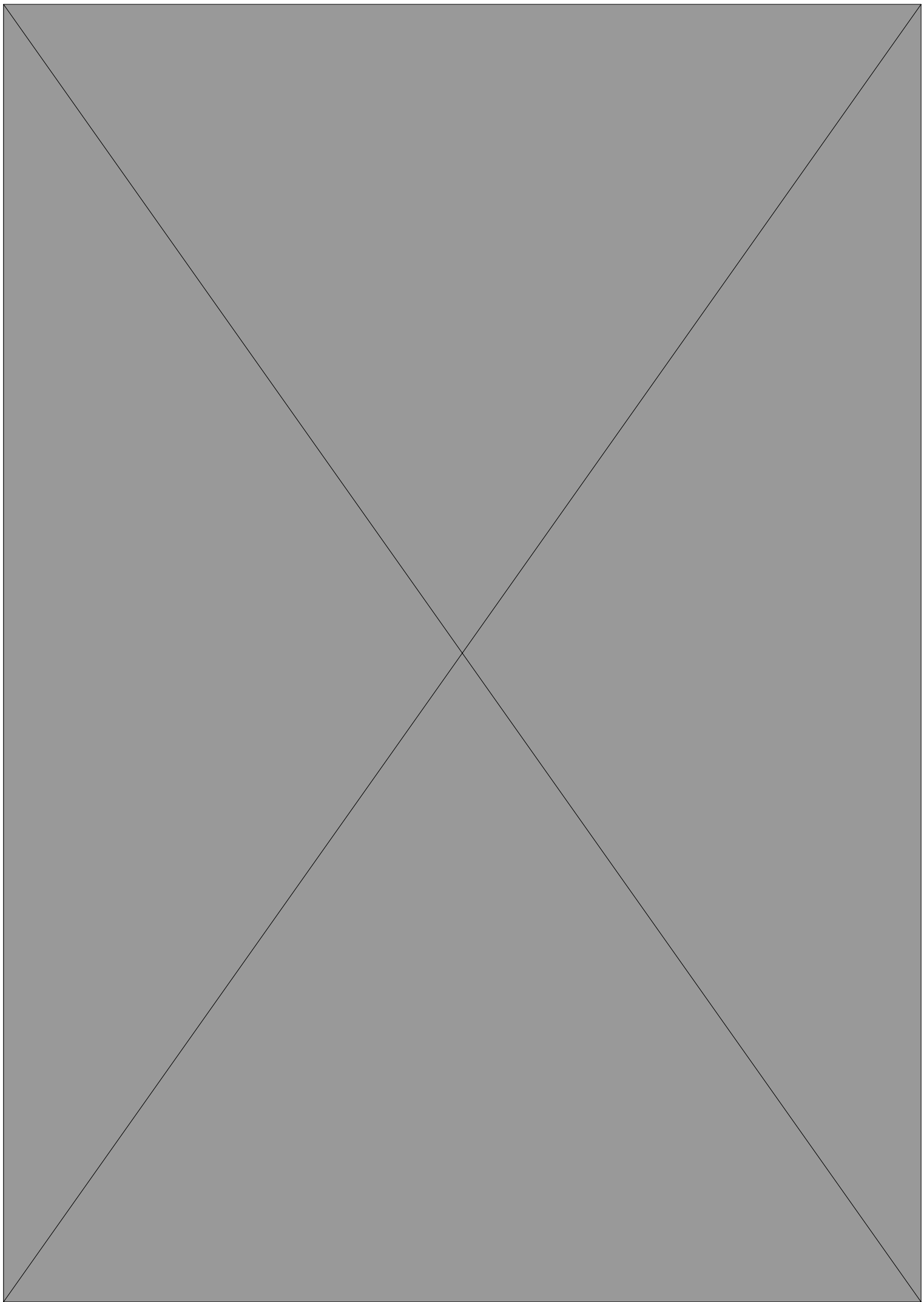
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME







LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Hogga, Thor Isak Mosvold	28.05.1996	BANKID	06.09.2024 15:23



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Egenerklæring

Tors gate 35, 4632 KRISTIANSAND S

18 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tors gate 35	Tors gate 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ca. 4år 1månde

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Eier har bodd i bolig hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1125617

Informasjon om selger

Hovedselger

Hogga, Thor Isak Mosvold

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gammelt bad ble revet helt ned. Utvidet mot soverom 1. Bygd og godkjent av TPL og Andås Rør AS.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TPL, Andås Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Puss skader reparert og helefasaden malt. Ny epoxydekkke på balkong.
2017

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Tidligere eier

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2015

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Tak ble renoveret få år før 2015 sier tidligere eier. Takstein er fra 2005

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tidligere eier

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2014

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Av tidligere eier.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tidligere eier

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Søgne elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av avløp og inntaksrør ble byttet i 2023 i etj 2.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andås Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.2.2 **Årstall**

2023

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

VBB ble byttet og flyttet.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andås Rør AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2024

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Hybel VVB ble byttet etter tank ikke holdt tett lengre. 19 år gammel.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andås Rør AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2023

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Kortslutte septiktank ifølge tilbud.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fossellie VVS

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipeløp er totalrenovert. Firma pipefiks 2018.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

skjeggkre

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Konflikt mellom nabo i 1 etj angående . Nabo satt opp gjerde i mellom parkeringsplass og hage på fremsiden av bolig. Vi ble tilsendt faktura i etter gjerde var satt opp. faktura var ikke avtalt. faktura ble ikke betalt.

Konflikt mellom partene er meldt inn i forlikrådet. Dersom forlikrådet kommer frem til at våre seksjon må betale, så skal dette stå på selgers regning.

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 93992523

Tilstandsrapport

📍 Tors gate 35, 4632 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1584, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 13.09.2024

Oppdragsnr.: 18128-1912

Referansenummer: SU1215

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1948 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig er det foretatt oppussing i 2023, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig ble takstein skiftet i 2005 og har normal slitasje. Takrenner og beslag trenger vanlig vedlikehold. Balkong trenger vanlig vedlikehold, nytt epoxydekke i 2017. Vinduer og dører er i bra stand og er stort sett fra begynnelsen av 2000-tallet. Murfasade trenger vedlikehold noen steder da det er flassing på overflaten.

Innvendig ble bad i 2. etasje oppusset i 2023, eier har fremlagt dokumentasjon. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot bad på loft, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Loftsbad antas å være fra ca. 2006, ref. søknad om innredning av loft. HTH-kjøkkeninnredningen i 2. etasje er fra 2023, GAGGENAU-platetopp med integrert ventilator er montert. Kjøkkeninnredning på loft er fra 2005. Eier opplyser om at yttervegger i 2. etasje er utforèt og isolert. Hele leiligheten ble sparklet og malt opp av Malco i 2023. Gulvhøyder ble kontrollert i enkelte rom, noe avvik ble registrert spesielt på loft. Fuktsøkt takbord i sidekott ved fuktmerker, ingen høye utslag viste på fuktighetsindikatoren. Ingen luftespalte mellom undertak og isolasjonen i skråtak der dette ble kontrollert noe det burde ha vært mht. kondens m.m. Sikringsskap x 2 med automatsikringer. Rørøpplaget ligger rør i rør og det er montert 2 rørskap i boligen. Innvendig stoppekran er montert i rørskapene. 2. stk. v.v.-bereder på ca. 110 liter er montert og er fra 2023/2024. Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i 2. etasje og på loft, brannplate på gulv er iht. krav. Pipe ble renovert av pipefiks i 2018.

Leilighet i 2. etasje og hybel på loft er målt opp innenfor omsluttende vegger.

Frittliggende bod trenger vedlikehold.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

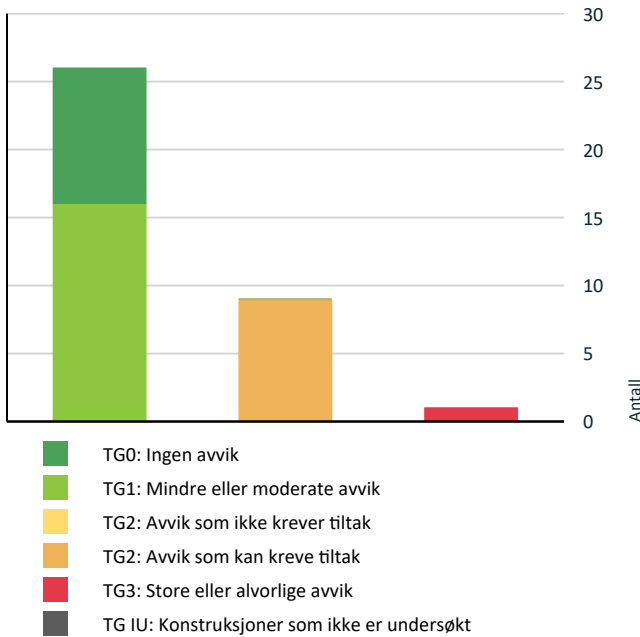
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad/vaskerom er utvidet inn i soverom.

Vegg mellom stue/spisestue og inn til kjøkken er fjernet.

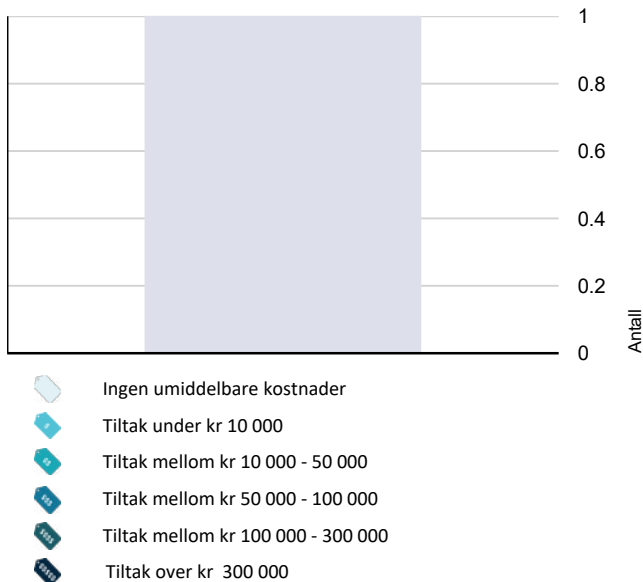
Sammendrag av boligens tilstand

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 kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under beferingen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbelkrummet betongtakstein antas å være ca 20 år gamle og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rust på pipebeslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Murfasade trenger vedlikeholde noen steder da det er flassing og småsprekker, f.eks. ved balkong.

Det opplyses om at pusskader ble reparert og hele fasaden ble malt i 2017.

Eier opplyser om at samtlige yttervegger er forèt ut og isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak med plasslagde taksperrer med takbord til undertak.

Fuktsøkt i undertak flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Merkene bør holdes under kontroll.

Ingen lufting ved takgesims eller mellom undertaket og isolasjonen i skråtak noe det skulle ha vært, utbedringer bør beregnes. Det ble kontrollert mellom undertaket og isolasjonen flere steder for å se om det var tegn til kondensproblematikk etc., ingen synlige symptomer ble registrert.

TG er satt ut i fra standarden strenge krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vinduer er fra 2001, 2004, 2005 og 2014.

Takvinduer er fra 2005 og har normal slitasje.

Dører

Inngangsdør i 2. etasje og på loft er i bra stand.

Balkongdør er fra 2014 og er i bra stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong trenger vanlig vedlikehold.

Det opplyses om at det ble etablert nytt epoxydekke i 2017.

Membran er ikke kontrollert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Sprekk i ettt vindusglass i levegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

2. etasje:

Gang: Fliser.
Soverom: Laminatgulv.
Bad/vaskerom: Fliser.
Stue/kjøkken: Laminatgulv.
Soverom: Laminatgulv.

Loft:

Stue/kjøkken: Parkettgulv.
Soverom: Parkettgulv.
Bad: Fliser.
Bod: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Eier opplyser om at pipa ble renoveret av Pipefiks i 2018.

Contura peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Hwam peisovn er montert på loft, brannplate på gulv er iht. krav.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken på loft, avvik i rommet var 26 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:



Peisovn i 2. etasje.



Peisovn på loft.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet ble oppusset i 2023, dokumentasjon er fremlagt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt tak og fliser på vegger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2023.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert under dørbildet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i tak og baderomspanel på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er stort sett flatt gulv i rommet, 5 mm bakfall mot gulvsluket fra knevegg.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er eldre enn 15 år.

Vurdering av avvik:

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

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand, folie løsner på 1 skapfront.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørkarmen.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

HTH-kjøkkeninnredningen er fra 2023 og er i god stand.

GAGGENAU-induksjon platetopp med integrert ventilator er montert, lite knastemerke på hjørnet av platetoppen.

TG er satt ut i fra alder på innredningen.



LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2005 og er i bra stand.

Komfyr med keramisk platetopp.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Rørøpplaget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran x 2 er montert i rørskapet i 2. etasje og på loft.



TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

Eier opplyser om at alt av avløpsrør i leiligheten er byttet til hovedavløp i 2023.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder x 2 er på ca. 110 liter.

V.v.-bereder i 2. etasje er fra 2023.

V.v.-bereder på loft er fra 2024.

Lekkasjevarslere er montert ved varmtvannspreder i loftsbod og den står også i ett kar.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon x 2 er montert, den i 2. etasje bør festes.



TG 1 Varmepumpe

Fujitsu varmpumpe er montert og er datostemplet 2016.

Eier opplyser om at det ble utført service på varmpumpe i 2023.



Innerdel til varmpumpe er montert i stue.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap x 2 med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

Samsvarserklæring for utførte arbeider på loft ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Oppussing bad 2. etasje.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for arbeider på loft ligger oppbevart i sikringsskapet.

Samsvarserklæring for arbeid i 2. etasje er ikke fremvist/innhentet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

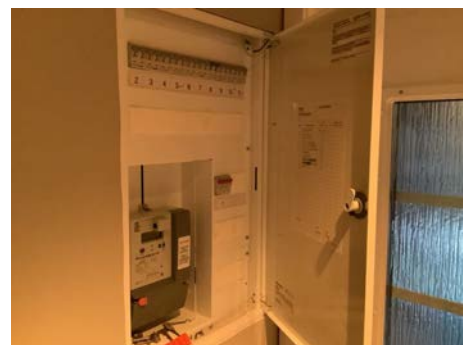
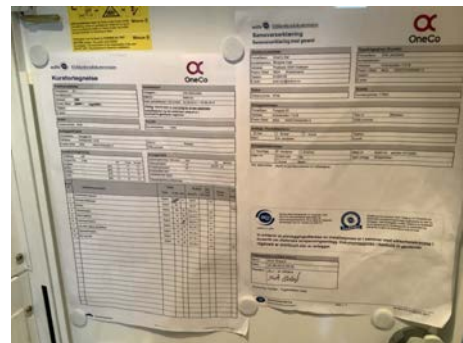
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport



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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

TG 0 Septiktank

Septiktank ble kortsluttet av Fossellie VVS AS i januar 2023.

Eier har fremlagt dokumentasjon for arbeidet.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel frittliggende bod.

Saltak

Dobbelkrummet betongtakstein med normal slitasje.

Plastrenner.

Råte i dør.

Liggende kledning med staff trenger vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

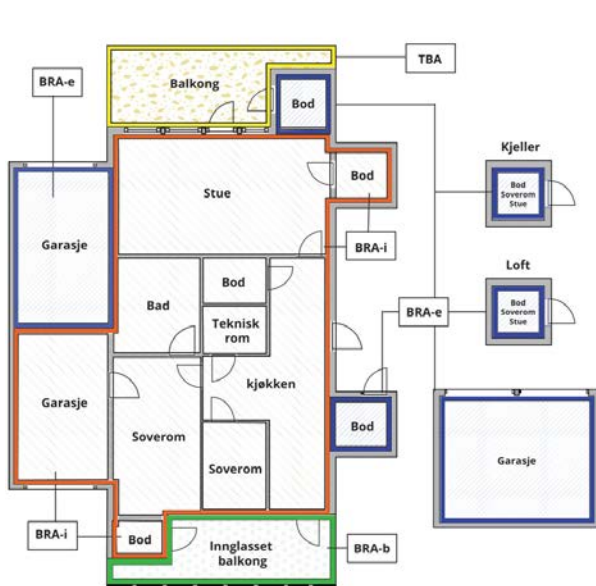
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	79			79	7
Loft	26			26	
SUM	105				7
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom 2		
Loft	Stue/kjøkken , Bod , Soverom , Bad	Bod 2	

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

2. etasje:

Gang: 4,9 m²
Soverom: 11,7 m²
Bad/vaskerom: 8 m²
Stue/kjøkken: 41,4 m²
Soverom: 8,4 m²

Loft:

Stue/kjøkken: 15,5 m²
Bad: 3,1 m²
Soverom: 3,5 m²
Bod: 3,6 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 6,8 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Bod i trapperom er ikke målbar pga. for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Bad/vaskerom er utvidet inn i soverom.

Vegg mellom stue/spisestue og inn til kjøkken er fjernet.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke montert godkjent branndør inn til leiligheten i 2. etasje og på loft.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad og kjøkken i 2. etasje ble oppgradert i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takvindu er ikke godkjent som rømningsvindu.

Rømningsstige er montert, plattform med rekkverk må monteres på tak for å få til en tryggere løsning mht. rømning ut på tak.

Frittliggende bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1584		2	158 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tors gate 35

Hjemmelshaver

Hogga Thor Isak Mosvold

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 145 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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](#)

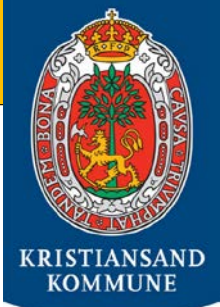
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/SU1215>

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 1584 Fnr.: Snr.:2

Adresse: Tors gate 35

Areal i m²: 158

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.08.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Tors gate 35

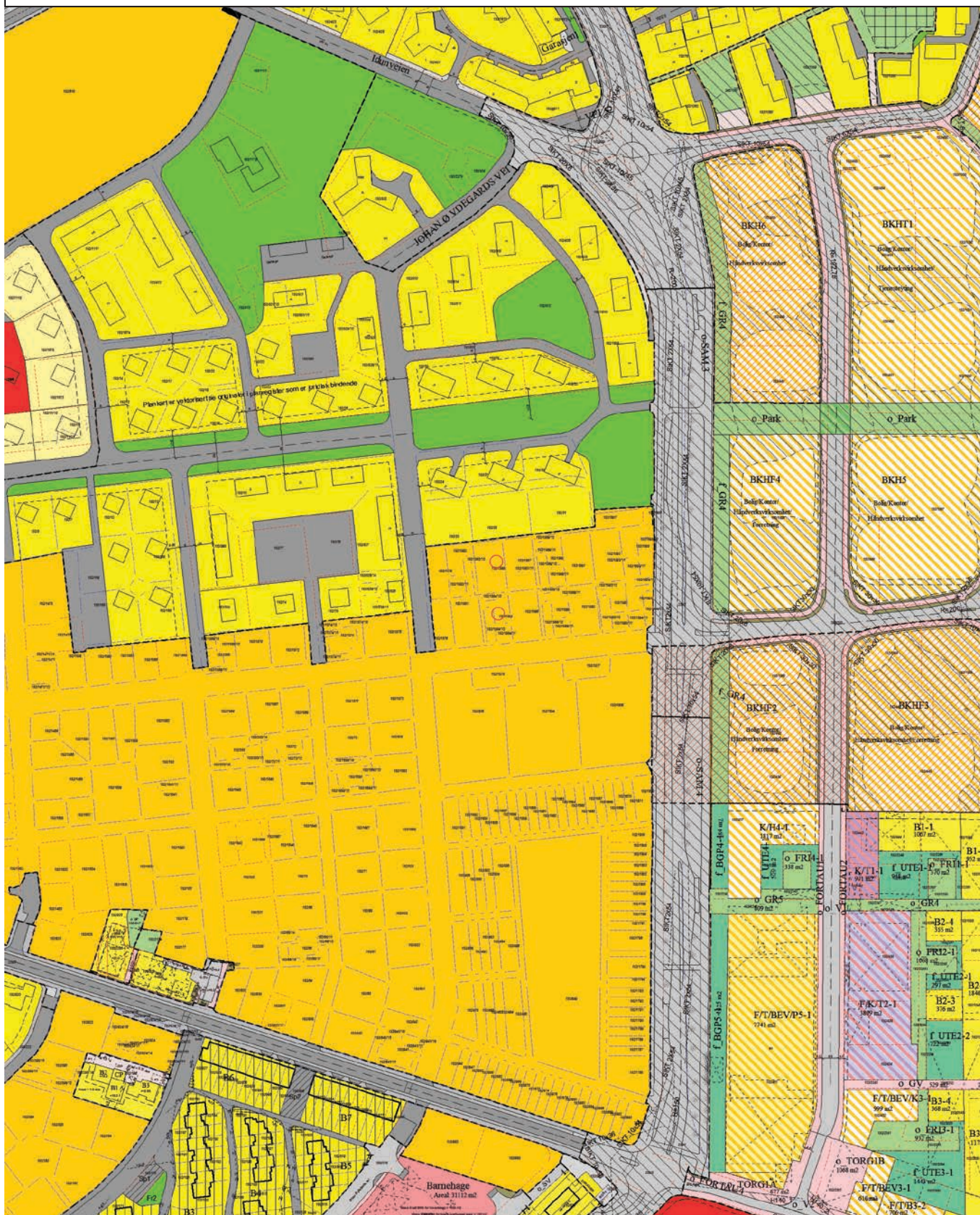
Målestokk: 1:3000

Dato: 27.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





Alf Nygård
Sømslia 41
4637 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600802-8

Saksbeh: Terje Mathisen

Dato: 12.06.2006

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	TORS GATE 35	Eiendom:	152/1584
Tiltakshaver:	Terje Kvarsten	Adresse:	Gimleveien 6, 4630 KRISTIANSAND S
Søker:	Alf Nygård	Adresse:	Sømslia 41, 4637 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser. NB loftet er godkjent som del av underliggende boenhet.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Mathisen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





Terje Kvarsten
Gimleveien 6
4630 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600802-1

Saksbeh: Terje Mathisen

Dato:30012006

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Byggeplass:	TORS GATE 35	Eiendom:	152/1584
Tiltakshaver:	Terje Kvarsten	Adresse:	Gimleveien 6, 4630 KRISTIANSAND S
Søker:	Terje Kvarsten	Adresse:	Gimleveien 6, 4630 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding innkommet plan- og bygningsetaten 03.11.2005. Saken er omgjort til søknad etter plan- og bygningslovens § 93 pga protestene i saken. Tiltakshaver er informert pr tlf.

Plankrav er ikke vurdert fordi boden behandles som mindre tiltak etter pbl § 86 a.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 pkt a, godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 03.11.2005 ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes oppført bod med bruksareal oppgitt til 15m².

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert og det er kommunedelplan for Lund av 27.04.2005 som er gjeldende. Tiltaket ligger innenfor område merket byggeområde.

Estetiske krav:

Tiltaket er vurdert som estetisk tilfredstillende jf. plan- og bygningslovens § 74.2.

Beliggenhet og høydeplassing:

Tiltaket plasseres som vist på situasjonskart av 25.08.2005.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra beboerne i Torsgaten 33,35,og 35a. De mener tiltakshaver har satt opp et helt annet bygg enn det som ble muntlig forespeilet, bygget skulle kun romme en gressklypper og to sykler. De mener videre at bygget er for stort til eiendommen det står på, samt at bygget forringer sol og utsiktsforhold for omkringliggende beboere. De anfører også som en grunn at eier av bygget burde ta mer hensyn da eiendommen kun benyttes til utleie.



Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Tiltakshaver mener han har informert alle naboer på en tilstrekkelig måte og at det hele tiden har vært snakk om en bod med størrelse 3x4m. Plassering er påvist med spraymaling og tegninger vist etter at sålen til boden var støpt. Tiltakshaver tror noe av årsaken til protestene kan ha sammenheng med et stort pæretre som sto der boden står i dag og at det gikk for lang tid mellom felling av pæretre og bygging av bod.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten har vært på befaring og mener etter dette at boden er innenfor hva man kan regne som en mindre bygning jf. plan- og bygningslovens § 70.2. Det står her at Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense en 4 meter når eier (fester) av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning. Det er videre anført i Kommunaldepartementets rundskriv H –18/90 av 1 juli 1990, om plan- og bygningslovens § 70.1, som omhandler bla. bygnings plassering og høyde. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherres ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler mot dette. Med avgjørende grunner sikter enn til plassering og høyde som medfører **betydelig ulempe** for naboer og omkringliggende miljø. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at boden vil medføre betydelig ulempe for naboer, man kan imidlertid ha forståelse for at naboer ønsker å beholde utsikt og lysforhold som opprinnelig, men som nevnt over er det ikke grunnlag for å ta protestene til følge, det vises til plan- og bygningslovens § 70.2

Ferdigstillelse:

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å gjennomføre tiltaket i henhold til gjeldende lover og regler.

Gebyr:

Behandlingsgebyr **kr. 2100,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:

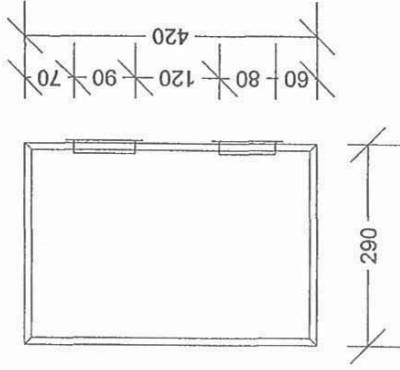
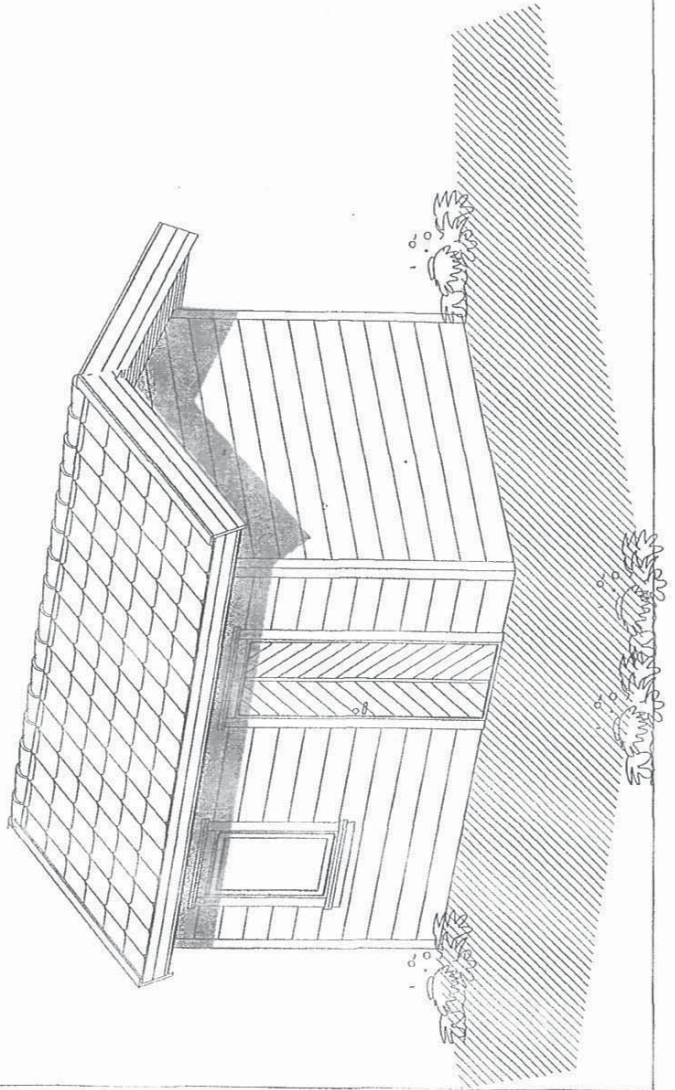
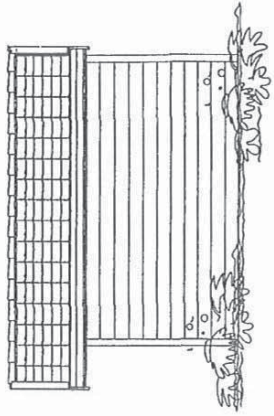
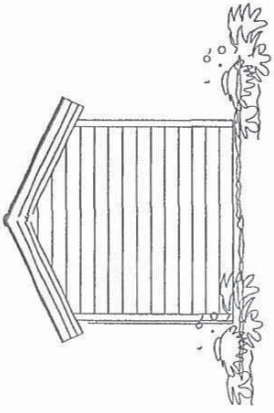
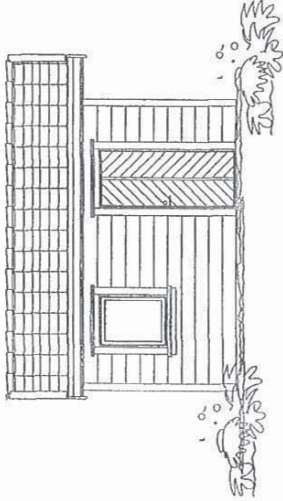
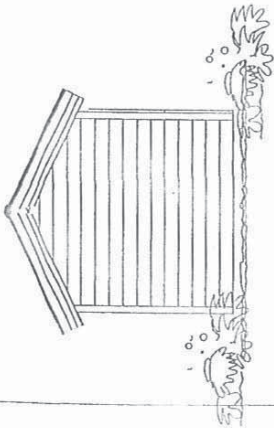
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Med hilsen

Terje Mathisen
Saksbehandler

Kopi til:

Tor og Helene Foss, Torsgaten 33, 4632 Kristiansand
Aud Ubostad, Torsgaten 35, 1 etg, 4632 Kristiansand
Birgit Sørby, Torsgaten 33, 2 etg, 4632 Kristiansand



BYGGHERRE:	Terje Kvarstein		
BYGGADR:	Torsgate 35		
G.NR:	B.NR:	DATO:	M 1:100
152	1584	23/6-05	



KRISTIANSAND KOMMUNE

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 152 Bnr.: 1585 Fnr.: Snr.:

Adresse: Torsgate 35 A

Sokkelhøyde:



Datagrunnlag: Digitalt
 Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
 Målestokk: 1:500
 Kartblad: K004-05-30-3
 Dato: 25/08/04
 Sign.: *[Handwritten signature]*

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.



Alf Nygård
Sømslia 41
4637 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200501196-4

Saksbeh: Ole Tom Ørnevik

Dato:14032005

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	TORS GATE 35	Eiendom:	152/1584
Tiltakshaver:	Ellen Kvarsten	Adresse:	Torsgate 35, 4632 KRISTIANSAND
Søker:	Alf Nygård	Adresse:	Sømslia 41, 4637 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 C) innredning av loftsetasje til boligformål godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 22.01.2005 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder innredning av et tørrloft til boligformål i eksisterende bolig på eiendommen Tors gate 35. Loftet er en utvidelse av underliggende boenhet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Alf Nygård søker på vegne av tiltakshaver Ellen Kvarsten på rammetillatelse, innredning av et tørrloft til boligformål i eksisterende bolig på eiendommen Tors gate 35 gnr 152 bnr 1584. Loftet skal brukes som en utvidelse av underliggende boenhet i 2 etasje. Loftet er på ca. 33 m² BRA. Med søknaden følger det gjenpart av nabovarsel, kontrollerklæring på prosjektering, situasjonsplan og tegning.

Gjeldende plangrunnlag:

Langes plan av 01.10.1922.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søknaden innvilges.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Søknadsskjema "igangsettingstillatelse".
2. Søknad om ansvarsrett for utførelsen (dersom tiltakshaver selv ønsker å forta utførelsen må han søke om ansvarsrett som selvbygger).

Gyldighet:



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 3500 må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Alf Nygård – søk, pro, kpr – gebyr kr. 280,-.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + samlet gebyr for ansvarsrett = kr. 3780,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

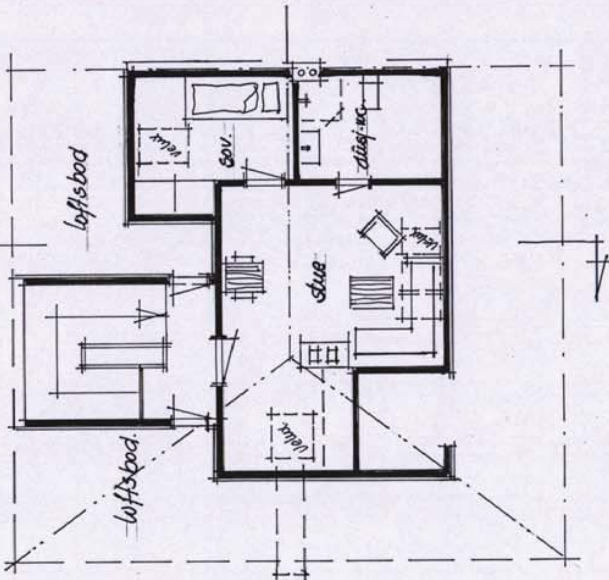
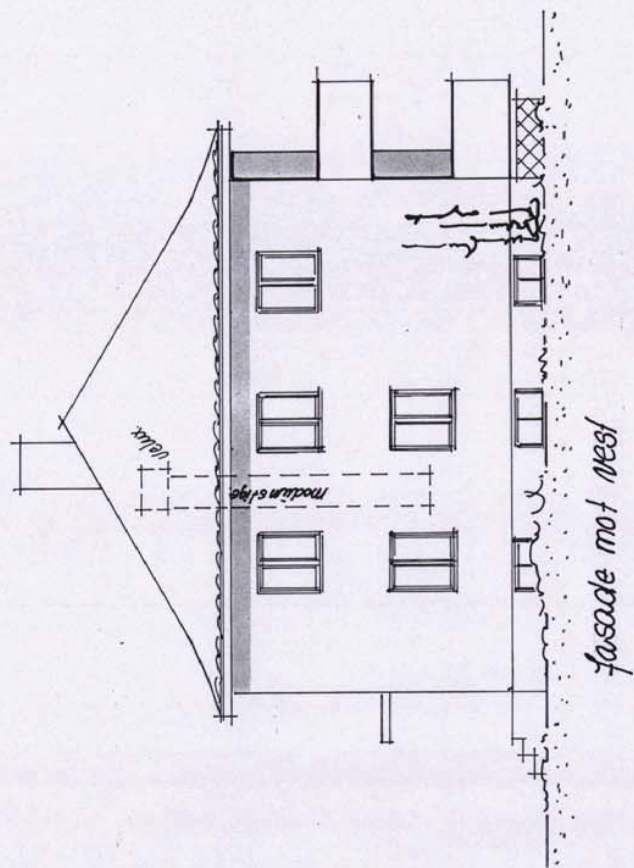
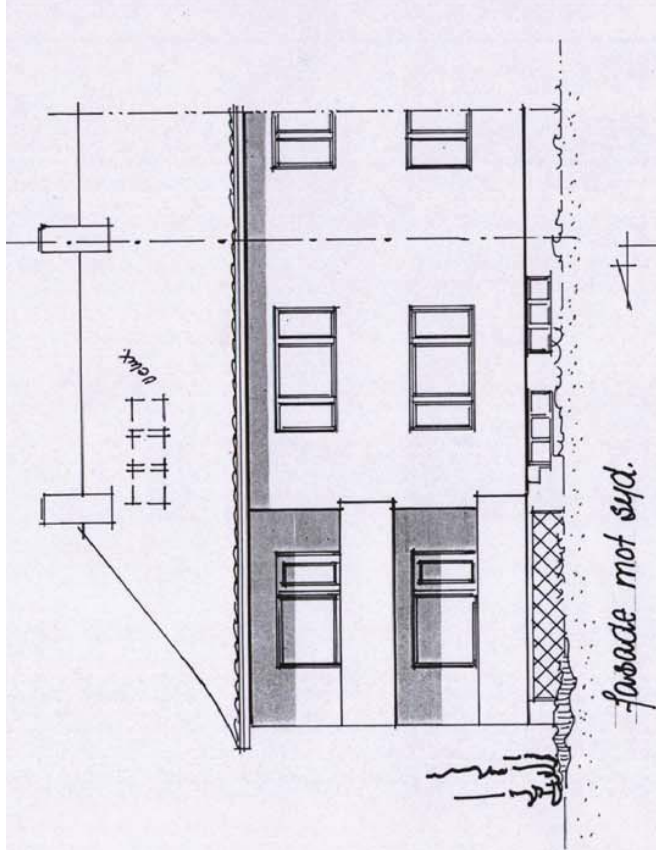
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

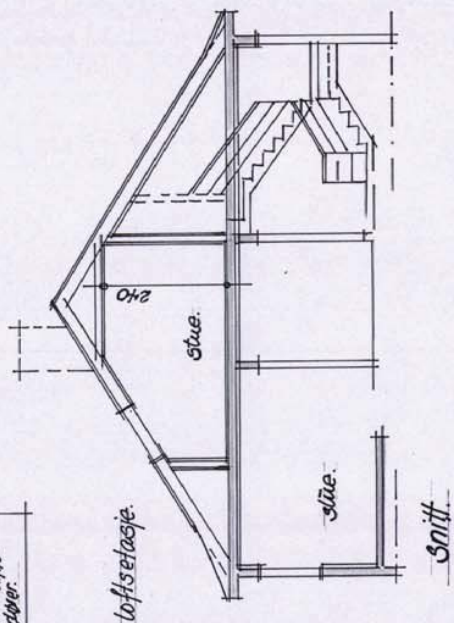
Med hilsen

Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



alle grunn-tak, trappe-
rom er i løsting.
Inngangsdørene bygges
ut i 800. døper.



snitt

planløsning av lofts-etasje.

Vedlegg 1 E

Gnr 152, bnr 1584, Torsgate nr 35.
-tillegg srom på loft til leilighet i 2. etg.
målestokk 1:100. Eier Ellen Kvarsten.
Krishtiansand den 22.01.2006. a.u.u.



Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600802-10

Saksbeh: Terje Mathisen

Dato:24082006

VEDR. BYGGESAK I TORSGT. 35

Gnr. 152, Bnr. 1584

Det vises til vår henvendelse med kommentar vedr. byggesak på ovennevnte eiendom, samt tilsvaer fra dem innkommet plan- og bygningsetaten 22.06.2006. Pga for tiden stor arbeidsbelastning har man ikke hatt mulighet for å gi tilsvaer før, dette beklages.

Vedr. tillatelse av 14.03.2005 og spørsmål ang boligformål tilknyttet eksisterende bolig.

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie av rom i privatbolig. Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen er det ikke forbudt å leie ut rom, ha mer enn ett kjøkken eller ha mer enn ett bad i en privat enebolig.

Det som loven krever søknad for er oppdeling av eksisterende boenhet i flere boenheter eller bruksendring av rom som tidligere ikke har vært beregnet for varig opphold til rom for varig opphold. Dette har man gitt tillatelse til og med bakgrunn i deres redegjørelse anser etaten seg for ferdig med saken.

Med hilsen

Terje Mathisen
Saksbehandler

KRISTIANSAND KOMMUNE Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.: 200600802	Dok.nr.: 5
Kontor/saksbeh.: PLOy	
23 MAI 2006	
Arkivkode:	158/1584-UYW
Unntatt off. f.h.t.:	
Jnr.enh.: Tekn	Ark.del: 53670W

Kr.sand 220506

Vedrørende byggesak i Torsgt. 35 hos

Jeg ser av vedtak/rammefillatelse av 14.5.05 at tiltakshaver har søkt om bruksendring fra tørrloft til boligformål som skal tilknyttes eksisterende leilighet.

Det viser seg nå, etter at tiltaket er ferdig, at det nye boarialet fungerer som to adskilte boenheter. Der bor nå 3 personer 2.etasje og et ungt par i 3. etasje. Forøvrig har leilighetene hver sin egen inngang, Altså fysisk adskilt. Jeg stiller meg da et spørsmål angående vedtaket/rammetillatelsen- **boligformål tilknyttet eksisterende bolig**. Er denne praksis lovhjemlet i plan og bygn.loven? Jeg vil også spørre om det ikke etter plan og bygningsloven skal foreligge nabovarsel?

I følge vedtektene blir kloakk/vannavgift utregnet etter et visst boarial. Etter at tiltakshaver har meldt tiltaket ferdigstilt til dere, blir vel denne avgiften automatisk justert i forhold til det nye boarialet.

Jeg ønsker å få tilsendt alle dokumenter i forbindelse med overnevnte ombygging som nabovarsel,tegn, søknad og vedtak.

Vedrørende oppføring av bod/garasje på samme adr.

Som det sikkert fremgår i sakspapirene er der innkommet klage til dere i denne byggesaken. Jeg ønsker derfor tilsendt all dokumentasjon, som søknad, tegning, nabovarsel situasjonsplan, vedtak(alle) m.m, da jeg er usikker på hvordan saksgangen har vært.

På forhånd takk og håper på rask ekspedering.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

2 FEB. 2004

(stryk det som ikke passer)

KRISTIANSAND TINGRETT

DAGBOKNR:

1943. bok nr 200401192
200308257

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festnr	Srv
Kommunenr	Kommunens navn				
1001	Kristiansand	152	1584		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11:9 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel ³⁾
9632 [redacted]	Kristiansand Kommune (bortfører)		1/1
201036 [redacted]	Björg Ljosland (fører)		1/2
201251 [redacted]	Aud Signe Uvøstad (fører)		1/2

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	leggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	leggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	leggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	leggs-areal
1	B	50	BG	13				25				37			
2	B	50	BG	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18											
7				19											
8				20											
9				21											
10				22											
11				23				35				47			
12				24				36				48			
				Sum tellere: 100				= nevriere: 100							



Doknr. 1943 Tinglyst. 02.02.2004 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p>Etter oppdeling i eierseksjoner skal hjemmel være:</p> <p>Snr. 1. Aud Signe Uvøstad 201251 [redacted] - (fører)</p> <p>Snr. 2. Björg Ljosland 201036 [redacted] - (fører)</p> <p>Opplysning av sameiet medfører ingen verdifor skyning</p>

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor teier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra pantøver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand 8/12 03	<i>Asillustad</i> ASU SIGVE UBOSTAD	
8/12 03	<i>Bjorg Ljosland</i> BJØRG LJOSSLAND	
11/12 03	<i>Ellen Margrethe</i> KIRSTIAN SAND KOMMUNE	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
152	1584		
Dato			Stempel og underskrift
28.01.2004			Kristiansand kommune OPPLYSNINGSGEVEN Tor Erik Warland Alf Gundersen

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettssiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering, i de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, inntil styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenspart.



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

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Bnr.: 1584

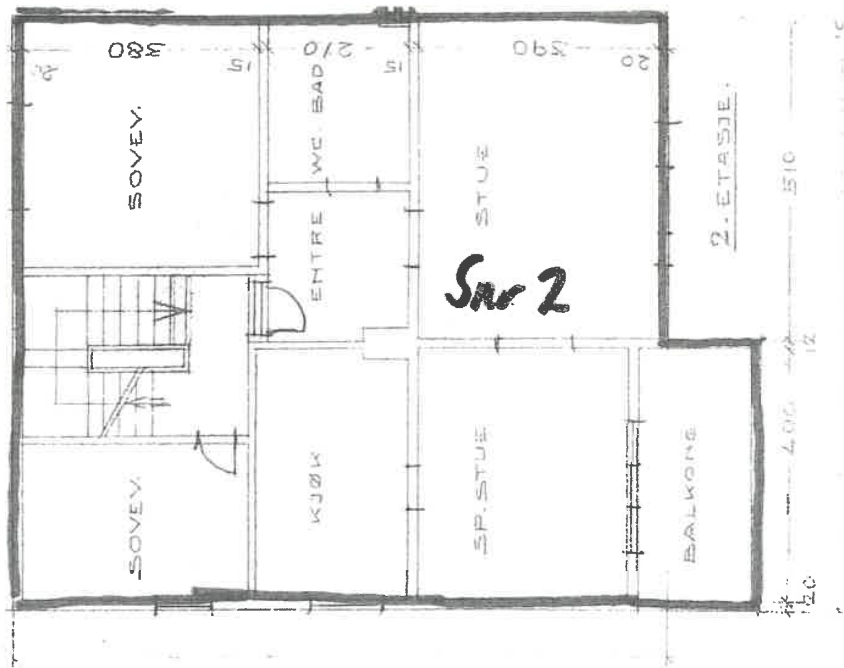
152
se: Tors gate 35

eiendomsgrenser:
eiendomsgrenser:
runnmur, kote.....

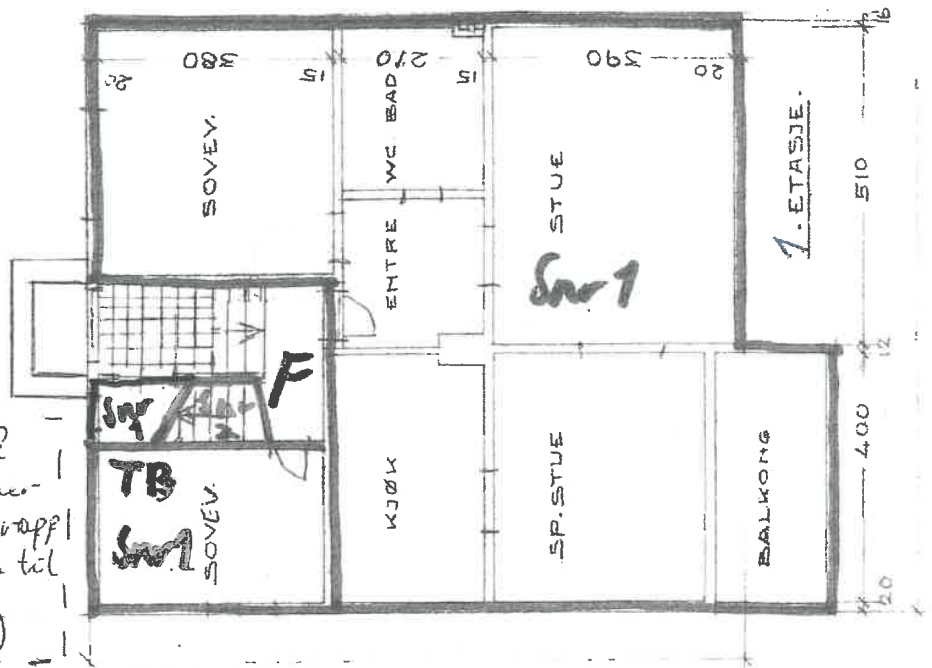
For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

Målestokk= 1:500
Kartblad: K004-05-30-3
Dato: 10/11/03

Vedlegg 1 av 3



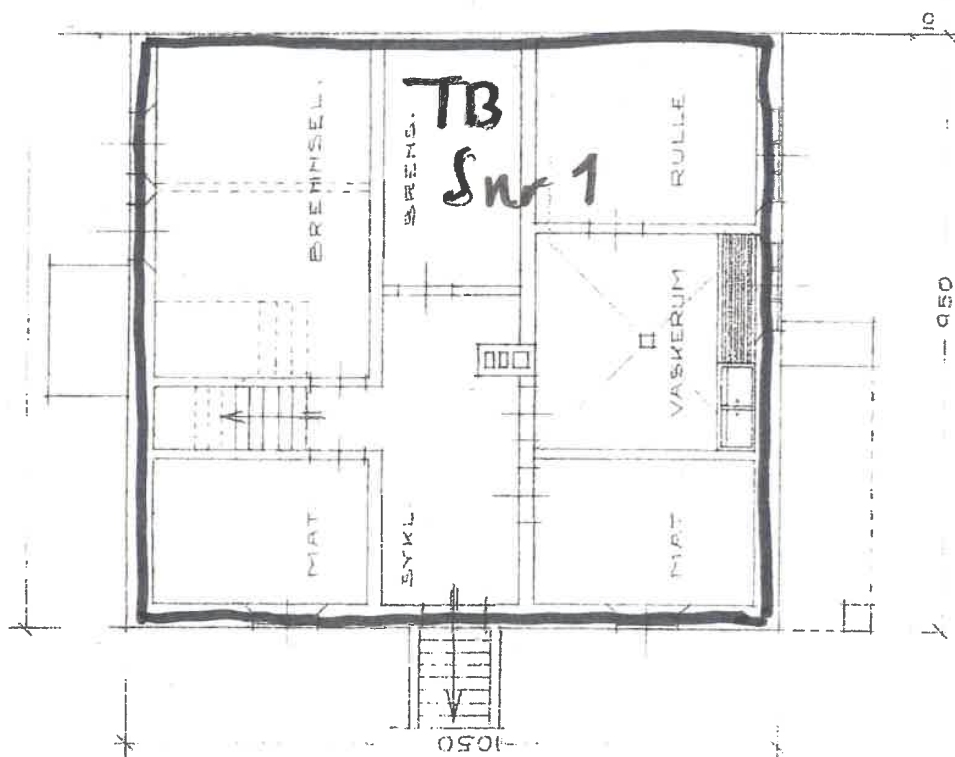
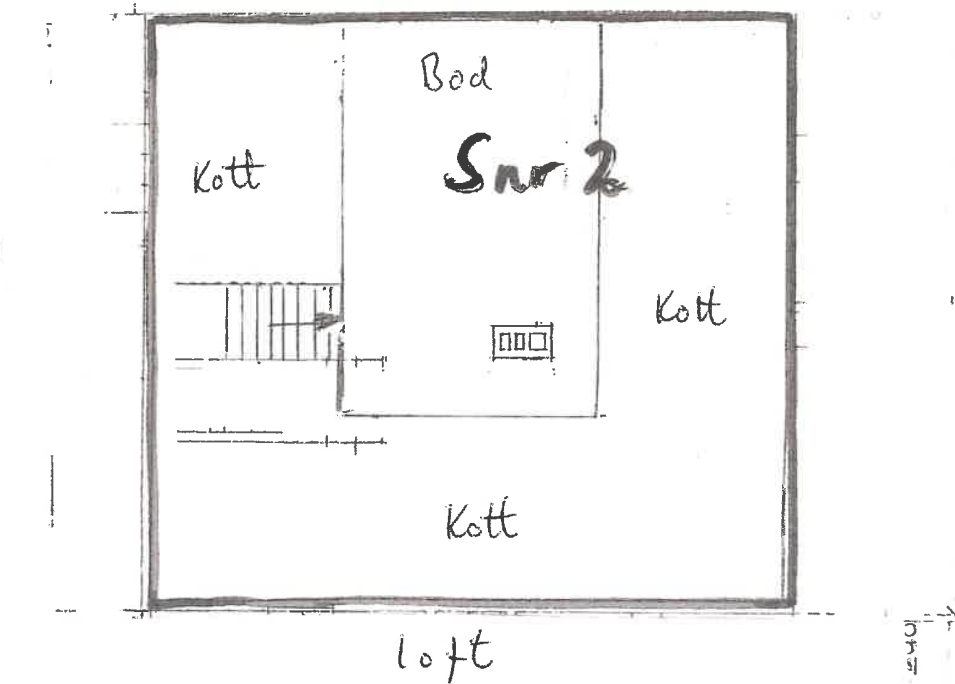
2. etg



1. etg

Snr 2
begynner
ved trapp
fra 1. til
2. etg

Torgate 35
Gnr 152 bnr 1584
Plan 1. og 2. etg
03 DES. 2003
Vedlegg 2 av 3



Torsgate 35
Gnr 152, bnr 1584
Plan = Kjeller og loft
03 DES. 2003

Vedlegg 3 av 3

ERKLÆRING OM VEIRETT mv. TORSGATE 33, 33A, 35 og 35 A I KRISTIANSAND

Undertegnede, eiere av følgende eiendommer:

- Gnr. 152, bnr. 1581, Ideell ½ part i Kristiansand – Helene Foss
- Gnr. 152, bnr. 1581, Ideell ½ part i Kristiansand – Birgit Sørby
- Gnr. 152, bnr. 1582, Seksjon 1 i Kristiansand – Anders Kulia
- Gnr. 152, bnr. 1582, Seksjon 2 i Kristiansand – Gunn og Svein Karlsen
- Gnr. 152, bnr. 1584, snr. 1 i Kristiansand – Aud Signe Ubostad
- Gnr. 152, bnr. 1584, snr. 2 i Kristiansand – Ellen G. Tveitnes Kvarstein
- Gnr. 152, bnr. 1585, snr. 1 i Kristiansand – Dagfinn Olsen
- Gnr. 152, bnr. 1585, snr. 2 i Kristiansand – Dagfinn Olsen

TINGLYST

18 MAI 2006

KRISTIANSAND TINGRETT
JAGBOKNR. 10135

bekrefter herved at nåværende og fremtidig eiere av overnevnte eiendommer skal ha gjensidig veirett frem til sine respektive eiendommer.

Vedlikehold av veiene påhviler de tilstøtende eiendommer i fellesskap, med like deler på hver. Veiene skal til enhver tid holdes i best mulig stand.

Renhold av veiene påhviler tilstøtende eiendom til veiens midtlinje i den utstrekning som eiendommen grenser til veien. Ved snøfall skal veien snarest mulig gjøres fremkommelig.

Veiene må ikke benyttes til parkering av biler eller hensetting av gjenstander. Ankommet ved må legges således at fremkomst til bakenforliggende eiendommer ikke vanskeliggjøres og snarest mulig bringes ut av veien.

Kartskisse vedlegges

Denne erklæring skal tinglyses på overnevnte eiendommer.

Kr.sand.

Helene Foss
Gnr. 152, bnr. 1581 ideell ½ part
Helene Foss
Fnr. 121229

Anders Kulia
Gnr. 152, bnr. 1582, snr. 1
Anders Kulia
Fnr. 120433

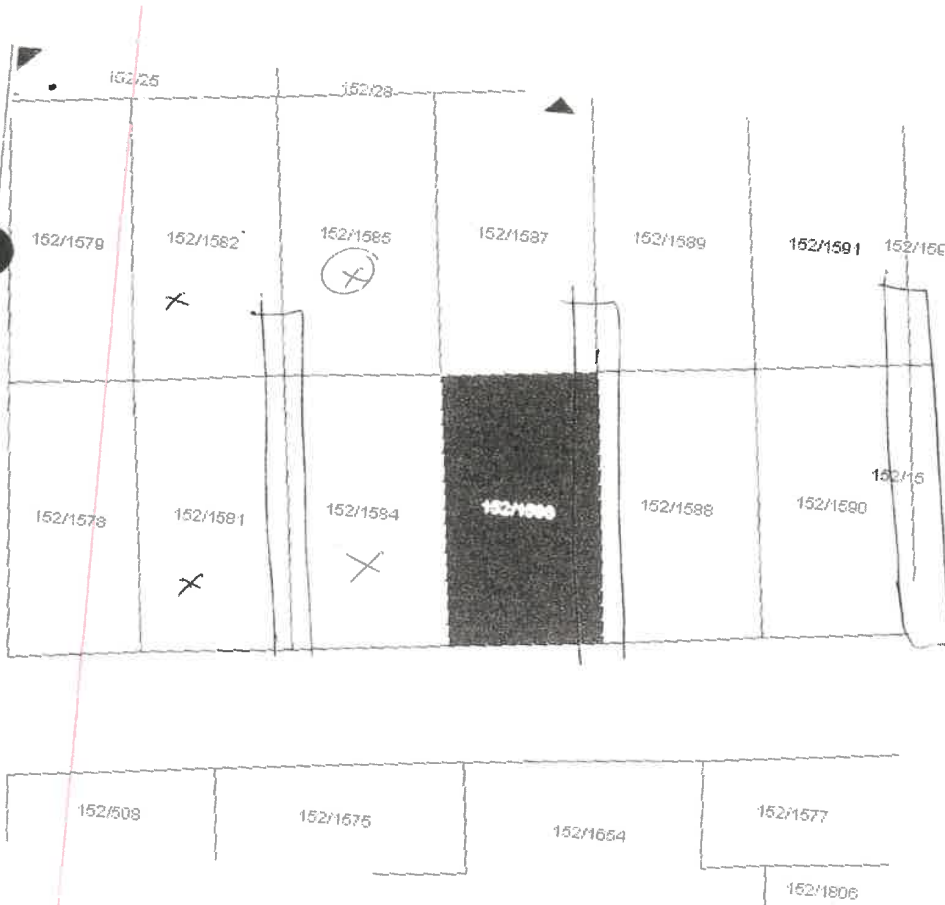
Aud Signe Ubostad
Gnr. 152, bnr. 1584, Snr. 1
Aud Signe Ubostad
Fnr. 201251

Dagfinn Olsen
Gnr. 152, bnr. 1585 snr. 1 og 2
Dagfinn Olsen
Fnr. 126233

Birgit Sørby
Gnr. 152, bnr. 1581, Ideell ½ part
Birgit Sørby
Fnr. 030643

Gunn og Svein Karlsen
Gnr. 152, bnr. 1582, snr. 2
Gunn og Svein Karlsen
Fnr. 270459
Fnr. 030358

E. Kvarstein
Gnr. 152, bnr. 1584, snr. 2
Ellen G. Tveitnes Kvarstein
Fnr. 090657



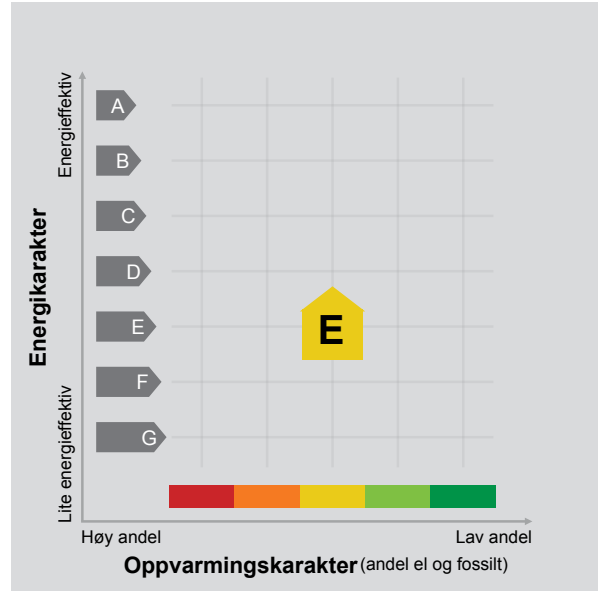
attest kopi
N. Hansen

HODNE EIENDOM
- byens egen boligmegler

Rådhusgt. 10 - Boks 383 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01

ENERGIATTEST

Adresse	Tors gate 35
Postnummer	4632
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	1584
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168236352
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-20712
Dato	05.09.2024



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 6 988 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

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: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Tors gate 35, 4632 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

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **476 00 602**

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