

Snorres gate 15B

Kuholmen



Prisantydning: **kr 10 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Velholdt og innbydende enebolig med flott sjøutsikt | Solrik og attraktiv beliggenhet innerst i blindvei

OMRÅDE
Kuholmen

ADRESSE
**Snorres gate 15B, 4632
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 10 990 000,-

Omkostninger: **kr 295 050,-**
Totalpris: **kr 11 285 050,-**
Formuesverdi: **kr 153 026,-**
Kommunale avgifter: **kr 20 750,- per år**

BRA-i: 196 m²
BRA-e: 10 m²

BRA Total: 206 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1980
Soverom: 4
Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 572.9 m²



Sarah Skeimo
Eiendomsmegler

970 78 913
sarah.skeimo@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund
Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

SNORRES GATE 15B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1338 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 50 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 94 m² Vindfang, walk-in closet, vaskerom, bad, to boder, gang , trapperom, 3 soverom, walk in closet 2

1. etasje

BRA-i: 102 m² Trapperom, stue, kjøkken, bad, soverom, walk-in closet

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillt bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/ balkong er.

Terrasse ut i fra soverom 1.etg. er på 4 m2. Resten er terrasse ut i fra stuen. Men den er litt vanskelig å måle korrekt ettersom den ligger mot fjell som går inn og ut. 46 m2 er et ca. tall.

Kommentar

Enebolig BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Walk inn closet er P-rom. Boder er tatt med som S-rom u.etg.

Bod BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Bod med dør ute blir tatt med i eget felt.

Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.
Boden er vanskelig å måle korrekt på grunn av skrånende fjell inne i boden. 10 m2 er et ca tall.

Lovlighet - Enebolig

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Nye tegninger ble laget når boligen ble tilbygget

Brannceller:

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

Kommentar:

Nabo har i følge eier bygget takutstikk (Når de lagde tilbygg til sin bolig) over på Snorres gate 15 b sin eiendom. Dette er mot plen ved terrasse.

Lovlighet - bod:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

572.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flott og solrik tomt innerst i blindvei med fin utsikt mot Bertes.

Tomten er opparbeidet med stor terrasse, hage m/plen og belegningssten på gårdsplass.

Beliggenhet

Meget attraktiv og sjønær beliggenhet på Kuholmen. I umiddelbar nærhet finner man nydelige svaberg, småbåthavn og badestrand i Bertes.

Gangavstand til Nye Wilds Minne barneskole, Oddemarka ungdomsskole, KKG og UiA. Marvikssletta med flere dagligvareforretninger og servicetilbud kun en kort spasertur unna. Her finner man også bussmetro med hyppige avganger til både Sørlandsparken og Kvadraturen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja,

Beskriv feilen og omfanget

Byttet toalett på bad nede våren 2024. Utført av rørleggerfirma.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, 2017

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd helt nytt bad i andre etasje 2017.

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja, 2017

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele taket, all kledning og alle vinduer unntatt de 5 største i stua nytt i 2017 ifm påbygging av huset.

Mangler takstige, ikke montert snøsperrer på taket.

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

Kjeller

Er det utført arbeid med drenering?

Ja, 2017

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifm påbygging/ombygging i 2017 ble det lagt ny drenering rundt nytt påbygg.

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

Elektrisitet

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, 2017

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp nytt sikringsskap, 2 egne kurser a 16 campere ut på vegg for el-bil lading. Nye kontakter til uteområde, og utebod. Og alt nytt elektrisk

ifm påbygg. Dvs bad oppe, soverom oppe, inngangsparti, garderobe og vaskerom nede.

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

Rør

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

Ja, 2017

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert brønn i oppkjørsel til stoppekran i oppkjørsel ifm legging av belegningsstein.

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Usikker på hva det skyldes men dør til første soverom i 1 etasje subber ned i gulvet.

Planer og godkjenninger

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårlig tiltak?

Ja

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Finner ikke ferdigattest for arbeidet som Hodne bygg utførte i 2017.

Er det utført radonmåling?

Ja

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

I 2017-2018 ble det foretatt målinger med elektronisk måleapparat. Litt forhøyede verdier ift anbefalt grense fra statens strålevern, og da spesielt

bodene inn mot baksiden av huset. Synes å huske verdier på mellom 100-200 BQ i bodene på vinterstid.

Det ble da besluttet å montere radonsug i

verktøybod og montere nye lufteventiler på soverommene

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

Ja

Beskriv nærmere hvilke forhold

Snorresgate 15 a planlegger riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg. Tegninger på byggeplaner er oversendt megler

Andre opplysninger

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

Ja

Skriv opplysningene her:

Hele terrassen ble også satt opp ny ifm ombygging/påbygging 2017. Oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp er ca 5 år gamle. Forrige huseier har

borret et lite hull i stuegulv helt i høyre hjørne ved balkongdør, dette var gjort for å trekke tv kabel til rom under. Dette hullet er utbedret ved bruk

av fugemasse. Bestandig vært dekt av møbler og aldri vært til sjenanse.

Det er to hull i benkeplate ved kjøleskap,- disse har vært brukt til isbitmaskin

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer og har følgende innhold:

1. etasje:

Vindfang, garderoberom, vaskerom, gang, to boder, bad/wc og tre soverom hvor det ene har tilhørende garderoberom/bod.

2. etasje:

Stue, kjøkken, soverom, bad/wc og garderoberom.

Bod under terrassen.

Standard

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er byttet i 2017. Undertak og takstein.

Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken i noen rør og noen rør går i lukket rør i bakken. Det er

ikke montert stigtrinn på taket opp til pipen. Det er ikke montert snøfangere på taket. Stående Royal impregnert kledning er montert i 2017. W-takstoler i tre. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Sutaksplater som undertak. Men når taktekkingen ble byttet ble det lagt diffusjonsåpen papp oppå. Nesten alle vinduer er byttet i 2017/16. Noen stuevinduer er fra 2005. Ytterdører er byttet. Luftebalkong ut i fra soverom 2017. Terrasse laget ut i fra stuen mot sjøen. Rekkverk i glass og tre. 110 cm høyt. Den er fra 2001 og 2017. Trapper i tre. Rekkverk i tre. Utvendig trapp i mur. Det er ikke montert rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk i trapper ute. Dette på grunn av sikkerhet.

INNVENDIG

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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. Eier målte litt radon. Det ble etter det lagt inn radonavsug fra hull i bakken, ført i rør ut. Det er også satt inn flere ventiler i yttervegger i kjelleren. Peis med innsats. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 16,7 V%. Tørt. Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

Bad

Eier har fått pusset opp badet i 2017. Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 30 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på gulvet i rommet er ok inne i dusjen. Men i resten av rommet er gulvet tilnærmet flatt. Det skulle vært laget oppkant ved døren på 15 mm. Ved døren har det kommet litt fukt på dørlisten. Den flasser litt. Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer. Nyere ståsluk med lukket utførelse. Slukrenne ved vegg i dusjen. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vegghengt toalett med ekstra pose til sistene inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet. Boligventilasjon med avtrekksventil. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 12,3 V%. Tørt.

Vaskerom

Eier fikk pusset opp vaskerommet i 2017. Malte vegger. Vegger av mur og plater. Murvegg bak vasken. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Belegg klemt i sluket. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Boligventilasjon med avtrekksventil. Lufteventil i veggen. Vegger av mur. Da blir det ikke boret hull.

Bad

Eldre bad i kjelleren. Det er fliser på gulvet og vegger. Vask med baderomsinnredning. Toalett montert på gulvet. Dusjnise med skyvedører.

Varmekabel i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte i veggen.

Det er bare 10 mm fall bort til sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Men oppkanten til dusjen gjør at vann fra resten av rommet ikke kan renne til sluket. Ved inspeksjon i sluket er det ingen synlig fuktsikring.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 8,4 V%. Tørt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Hvitevarer er byttet for noen få år siden. (Ikke Micro).

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.

Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Det er boligventilasjon i bygget. Det er ventiler som trekker ut luft.

Varmepumpe fra ca 2012. Virker ok i følge eier.

Vybereder på 198 liter fra 2016.

Innhold i sikringsskap ble byttet i 2017. Eier har papirer på det som ble gjort i tilbygg i 2017. Ellers er det ikke papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Det er 2 egne 16 amp kurser til utekontakter som eier bruker å lade bilen med. Det er ikke montert egen el-bil lader.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren. De er fra 1980. På tilbygget er det fra 2017.

Grunnmursplater har nådd forventet levetid. Men det var ingen fuktskade i veggen der det ble målt med fuktmåler i hullboring inne i utforet vegg.

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Bak boligen ligger terrenget nære bakveggen. Det er fjell som kan føre mye vann ned mot boligen.

Til nå har terrenget virket ok tydeligvis på grunn av sjekket med hullboring og ingen synlig fukt inne. Men det må følges med.

Eier opplyser om at det er lagt nye rør fra offentlig vei og inn til boligen i 2017.

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 Henrik Løvdal den 15.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato.

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:

Enebolig i Kuholmen, Kristiansand. Utsikt til Berteskbukta havn.

Boligen er tilbygget i 2017. Mange ting er gjort med boligen da.

Det ble pusset opp inne og ute.

Det som er eldre er drenering og bad i kjelleren.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på

mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG3

Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken i noen rør og noen rør går i lukket rør i bakken. Det er ikke montert stigtrinn på taket opp til pipen. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Eier har blitt pålagt å montere stigtrinn til pipen av feier. Snøfangere skulle vært montert når huset ble tilbygget og fikk ny taktekking.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper - 2,TG3

Utvendig trapp i mur. Det er ikke montert rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk i trapper ute. Dette på grunn av sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
-

Våtrom

1.etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 30 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på gulvet i rommet er ok inne i dusjen. Men i resten av rommet er gulvet tilnærmet flatt. Det skulle vært laget oppkant ved døren på 15 mm. Ved døren har det kommet litt fukt på dørlisten. Den flasser litt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Andre tiltak:

- Sluket må renskes regelmessig. Vann bør ikke komme på gulvet mot døren.

Kjeller > Bad

Generell,TG3

Eldre bad i kjelleren. Det er fliser på gulvet og vegger. Vask med baderomsinnredning. Toalett montert på gulvet. Dusjnise med skyvedører. Varmekabel i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte i veggen. Det er bare 10 mm fall bort til sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Men oppkanten til dusjen gjør at vann fra resten av rommet ikke kan renne til sluket. Ved inspeksjon i sluket er det ingen synlig fuktsikring. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- Badet har nådd forventet levetid. En oppgradering må gjøres for å få badet i tilfredsstillende fuktsikret stand. Våtrommet må oppgraderes til å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres når det oppgraderes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2

Innhold i sikringsskap ble byttet i 2017. Eier har papirer på det som ble gjort i tilbygg i 2017. Ellers er det ikke papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør. Det er 2 egne 16 amp kurser til utekontakter som eier bruker å lade bilen med. Det er ikke montert egen el-bil lader.

21.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

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

Kommentar: El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet. I ny del fra 2017.

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

Ukjent

Kommentar: Eier har bare papirer på det som eier har fått gjort. Elektrisk arbeid før det er ukjent.

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

Ja

Kommentar: Eier har samsvarserklæring på det som er gjort i den tiden eier har bodd i boligen.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

16. 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?

Ja

Kommentar: Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren. De er fra 1980. På tilbygget er det fra 2017. Grunnmursplater har nådd forventet levetid. Men det var ingen fuktskade i veggen der det ble målt med fuktmåler i hullboring inne i utforet vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Terrengforhold, TG2

Bak boligen ligger terrenget nære bakveggen. Det er fjell som kan føre mye vann ned mot boligen. Til nå har terrenget virket ok tydeligvis på grunn av sjekket med hullboring og ingen synlig fukt inne. Men det må følges med.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Andre tiltak:

- Terreng bak boligen. Fungert til nå. Men det må følges med innvendig og utvendig.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Nye tegninger ble laget når boligen ble tilbygget.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nabo har i følge eier bygget takutstikk (Når de lagde tilbygg til sin bolig) over på Snorres gate 15 b sin eiendom. Dette er mot plen ved terrasse.

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

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

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig

Standard :

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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.

Følgende medfølger ikke:

- Knagger i gang
- Våpenskap
- Fiskestativ

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering

Parkering på tomt.

Radonmåling

Utdrag selgers egenerklæring: I 2017-2018 ble det foretatt målinger med elektronisk måleapparat. Litt forhøyede verdier ift anbefalt grense fra statens strålevern, og da spesielt bodene inn mot baksiden av huset. Synes å huske verdier på mellom 100-200 BQ i bodene på vinterstid. Det ble da besluttet å montere radonsug i verktøybod og montere nye lufteventiler på soverommene.

ENERGI

Oppvarming

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

Det ble den 29.04.2024 varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen, med status "ikke utført". Årsak: ikke tilfredstillende adkomst.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 20 750

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 8 889,-.

Renovasjon kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Formuesverdi primær

Kr 153 026

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 381 500

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/1338:

18.07.1979 - Dokumentnr: 8472 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1336

Bestemmelse om septiktank m.m.

-- Snorres gate 15 skal ha felles innkjørsel mot Snorres gate 15 A. Snorres gate 15 skal ha felles septiktank og kloakk med Snorres gate 15B. Utgifter til tank og utløp deles likt.

16.10.1980 - Dokumentnr: 11747 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.05.1979 - Dokumentnr: 6269 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

04.09.2000 - Dokumentnr: 14726 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 676176 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:1338

18.07.1979 - Dokumentnr: 8471 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1336

Bestemmelse om septiktank m.m.

- Snorres gate 15 skal ha felles innkjørsel mot Snorres gate 15 A. Snorres gate 15 skal ha felles septiktank og kloakk med Snorres gate 15B. Utgifter til tank og utløp deles likt.

04.11.2010 - Dokumentnr: 862109 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1336

04.11.2010 - Dokumentnr: 862109 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1336

- Det aksepteres at erklæring om veirett for gnr 152/bnr 1338 tinglyses på gnr 152/bnr 1336. Bnr 1338 kan gå på sti/vei over bnr 1336 til gnr 152 bnr 804.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.12.80. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger "vedtak - godtatt melding" om tilbygg til terrasse datert 06.04.01.

Det foreligger ferdigattest datert 17.02.2017. Ferdigattesten gjelder for riving av garasje og bygging av tilbygg i 2 etasjer samt innvendig ombygging i underetasjen som innebærer bruksendring av en bod til bad slik det er beskrevet i tillatelse av 30.06.2016. Innvendig planløsning er noe endret fra godkjente tegninger: på tegninger fra 2017 viser det vegg mellom del av vaskerom og bod, dette fremstår i dag som et rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.1980.

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/byplan 2024-2035.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommener i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel fra Snorres gate 15a (gnr 152 bnr 1337) den 21.08.2024. Nabovarselet gjelder at eiere av Snorres gate 15A søker om at eksisterende bolig rives samt oppføring av ny tomannsbolig. Søknaden omfatter dispensasjon fra kommuneplanens krav om utarbeidelse av reguleringsplan samt søknad om fravikelse fra plan og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense. Frist for merknader til byggeplanene har utløpt.

Selger har sendt inn følgende merknad til byggeplanene den 04.09.24.

«§ 20 Estetikk (pbl. § 11-9 nr 6)2. Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturmiljøer skal ivaretas. Skala, proporsjoner, takvinkel og materialvalg skal vektlegges.

Dette punktet i kommunens arealplan synes ikke etterlevd, da planlagt bygningsmasse langt overskrider dagens bygg. Tiltaket blir altfor dominerende i forhold til omgivelsene.

Det synes også ut fra tegninger at planlagt bygg med takterasse, vil overskride høyde på eksisterende bygg. Dette bryter helt klart med stedets historiske karakter. Nærmeste naboer vil miste sjøutsikt og gi en forringelse av områdets særegenhet. Takterasse vil også gi unødig innsyn til omkringliggende eiendommer, og dermed skape en direkte verdiforringelse for dem.

Takterasse er heller ikke noe som historisk sett er bygd i dette området med frittliggende eneboliger, slik at dette vil bryte med stedets historiske karakter.

Det stilles også spørsmål med utnyttelsesgrad av tomten, da bygningsmassen synes dominerende ift uteoppholdsareal på bakkeplan.

Vedrørende parkering så er tilstøtende parkeringsplass forbeholdt allmennheten. Det ønskes belyst hvordan krav til parkering er ivaretatt. Det stilles også spørsmål vedrørende oppført bryggeanlegg,- er dagens bryggeanlegg omsøkt og godkjent,- da det ser ut fra tegninger at at planlagt brygge går ut over tomtegrense.»

Nabovarselet viser til at Ly Arkitekter AS er ansvarlige for byggeprosjektet: « Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.»

Det er per i dag uvisst om kommunen kommer til å godkjenne denne eller andre byggesøknader på naboeiendommen. Kjøper overtar risiko og eventuelle kostnader forbundet med pågående nabovarsel / byggesøknad på naboeiendommen.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig 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 10 990 000

Totalpris

Kr 11 285 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 274 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 295 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,00 % 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.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 149 040,00,- 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

Yngve Medås Grønås

Oppdragsansvarlig

Sarah Skeimo
Eiendomsmegler
sarah.skeimo@sormegleren.no
Tlf: 970 78 913

Ansvarlig megler

Sarah Skeimo
Eiendomsmegler
sarah.skeimo@sormegleren.no
Tlf: 970 78 913

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22
4632 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

27.09.2024























 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Nabolagsprofil

Snorres gate 15B - Nabolaget Galgeberg/Kuholmen - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Stadion Linje 13	3 min	0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	6 min	3.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	8 min	3.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min	5.4 km
Kristiansand Kjevik	19 min	

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	11 min	0.8 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	22 min	1.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	26 min	1.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	27 min	2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	25 min	1.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	23 min	1.7 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	24 min	1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

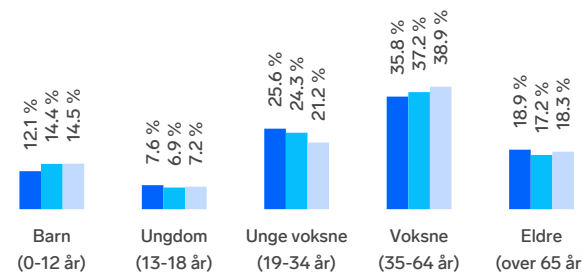
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg/Kuholmen	1 260	665
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kuholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min	0.8 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	11 min	0.8 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min	0.8 km



Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv Post i butikk, søndagsåpent	13 min	1 km
Rema 1000 Lund	13 min	




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

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

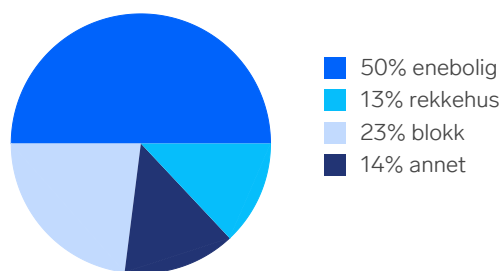
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Kristiansand stadion | 8 min  |
| Fotball, friidrett, tennis | |
|  Wilds Minne skole | 11 min  |
| Ballspill, sandvolleyball | |
|  CrossFit Kristiansand | 12 min  |
|  SATS BASE Lund | 14 min  |

Boligmasse



«Fint og flott, et lite stykke å gå til sentrum og universitet, men VELDIG fint, hyggelig, rolig og gode fasiliteter.»

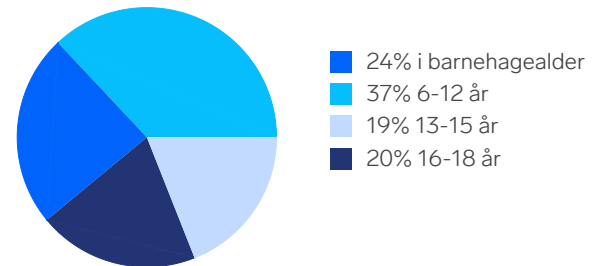
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Slotts Quartalet | 7 min  |
|  Vitusapotek Lund | 13 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



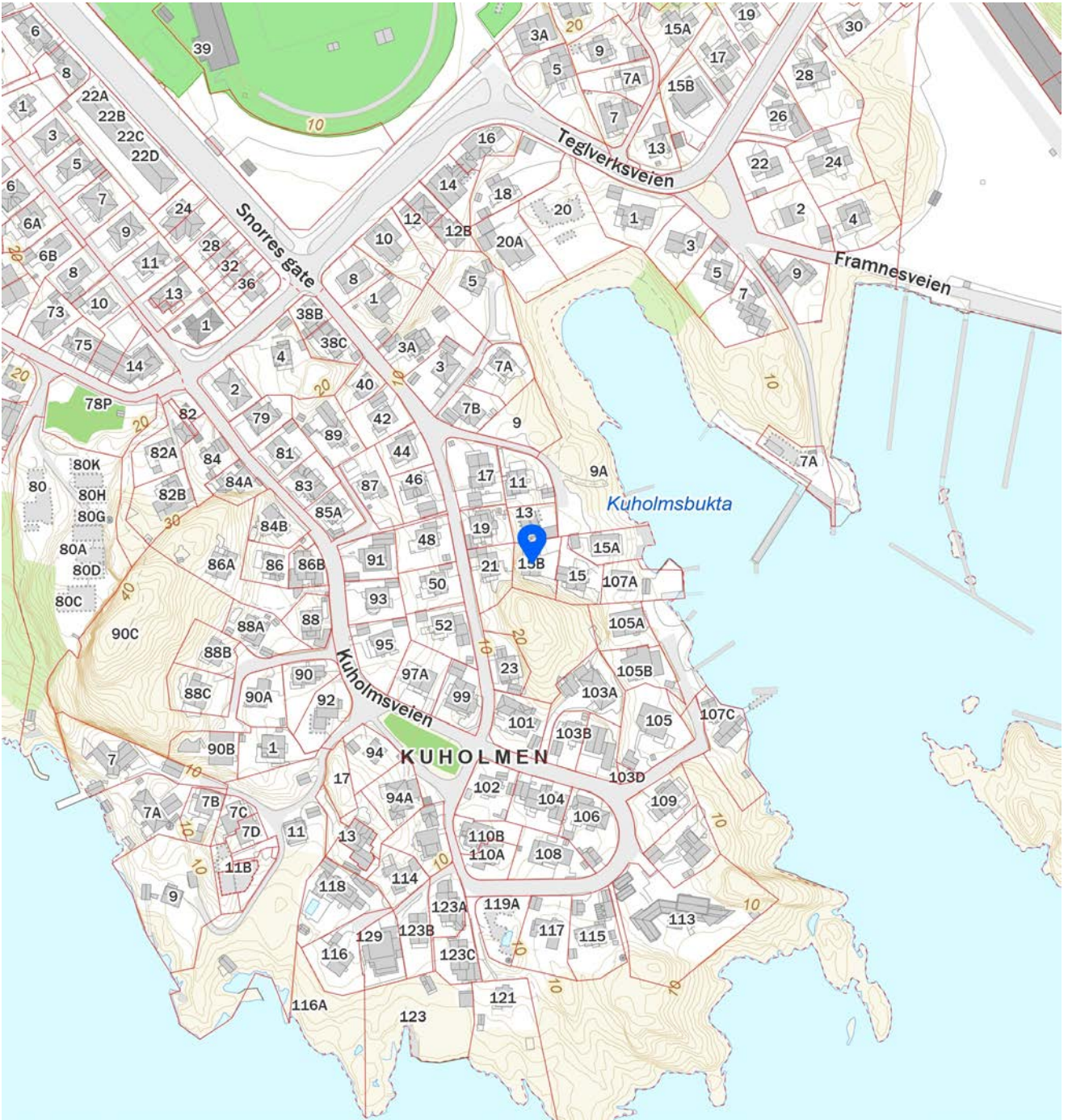
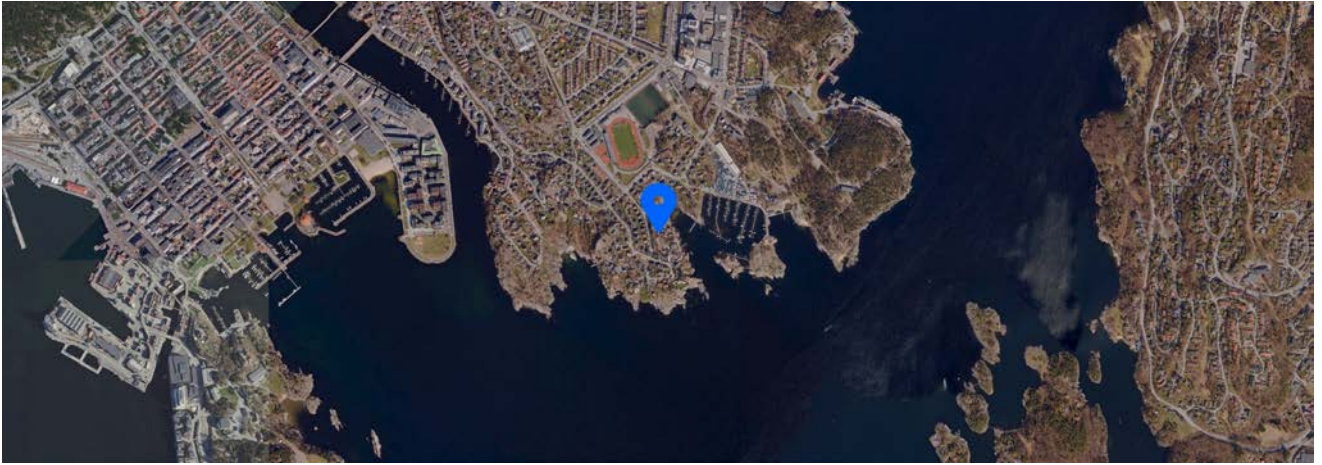
0%

46%

-  Galgeberg/Kuholmen
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%






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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikknett. TV-antenner og fellesnett for TV, herunder parabolantennene og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.
15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpner eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten står under punktet «løsøre» i salgsoppgaven

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Snorres gate 15 B, 4632 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 152, bnr. 1338

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 15.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20308-1875

Referansenummer: IX1600

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i Kuholmen, Kristiansand. Utsikt til Bertesbukta havn.
Boligen er tilbygget i 2017. Mange ting er gjort med boligen da.
Det ble pusset opp inne og ute.
Det som er eldre er drenering og bad i kjelleren.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er byttet i 2017. Undertak og takstein.
Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken i noen rør og noen rør går i lukket rør i bakken. Det er ikke montert stigtrinn på taket opp til pipen. Det er ikke montert snøfangere på taket.
Stående Royal impregnert kledning er montert i 2017.
W-takstoler i tre. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Sutakplater som undertak. Men når taktekingen ble byttet ble det lagt diffusjonsåpen papp oppå.
Nesten alle vinduer er byttet i 2017/16. Noen stuevinduer er fra 2005.
Ytterdører er byttet.
Luftbalkong ut i fra soverom 2017. Terrasse laget ut i fra stuen mot sjøen. Rekkverk i glass og tre. 110 cm høyt. Den er fra 2001 og 2017.
Trapper i tre. Rekkverk i tre.
Utvendig trapp i mur. Det er ikke montert rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk i trapper ute. Dette på grunn av sikkerhet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.
Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.
Eier målte litt radon. Det ble etter det lagt inn radonavsug fra hull i bakken, ført i rør ut. Det er også satt inn flere ventiler i yttervegger i kjelleren.
Peis med innsats. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.
Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 16,7 V%. Tørt.
Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen.
Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Eier har fått pusset opp badet i 2017.
Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 30 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på gulvet i rommet er ok inne i dusjen. Men i resten av rommet er gulvet tilnærmet flatt. Det skulle vært laget oppkant ved døren på 15 mm. Ved døren har det kommet litt fukt på dørlisten. Den flasser litt.
Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer. Nyere stålsluk med lukket utførelse. Slukrenne ved vegg i dusjen.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterner inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet.
Boligventilasjon med avtrekksventil.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 12,3 V%. Tørt.

Vaskerom

Eier fikk pusset opp vaskerommet i 2017.
Malte vegger. Vegger av mur og plater. Murvegg bak vasken.
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. Fallforhold på gulvet i rommet er

Beskrivelse av eiendommen

ok.
Belegg klemt i sluket.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Opplegg for vaskemaskin.
Boligventilasjon med avtrekksventil. Lufteventil i veggen.
Vegger av mur. Da blir det ikke boret hull.

Bad
Eldre bad i kjelleren. Det er fliser på gulvet og vegger. Vask med baderomsinnredning. Toalett montert på gulvet. Dusjnise med skyvedører. Varmekabel i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte i veggen.
Det er bare 10 mm fall bort til sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Men oppkanten til dusjen gjør at vann fra resten av rommet ikke kan renne til sluket. Ved inspeksjon i sluket er det ingen synlig fuktsikring.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom.
Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 8,4 V%. Tørt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Hvitvarer er byttet for noen få år siden. (Ikke Micro).
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.
Det er boligventilasjon i bygget. Det er ventiler som trekker ut luft.
Varmepumpe fra ca 2012. Virker ok i følge eier. Vvbereder på 198 liter fra 2016.
Innhold i sikringsskap ble byttet i 2017. Eier har papirer på det som ble gjort i tilbygg i 2017. Ellers er det ikke papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.
Det er 2 egne 16 amp kurser til utekontakter som eier bruker å lade bilen med. Det er ikke montert egen el-bil lader.
Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.
Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren. De er fra 1980. På tilbygget er det fra 2017.
Grunnmursplater har nådd forventet levetid. Men det var ingen fuktskade i veggen der det ble målt med fuktmåler i hullboring inne i utforet vegg.
Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.
Bak boligen ligger terrenget nære bakveggen. Det er fjell som kan føre mye vann ned mot boligen. Til nå har terrenget virket ok tydeligvis på grunn av sjekket med hullboring og ingen synlig fukt inne. Men det må følges med.
Eier opplyser om at det er lagt nye rør fra offentlig vei og inn til boligen i 2017.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

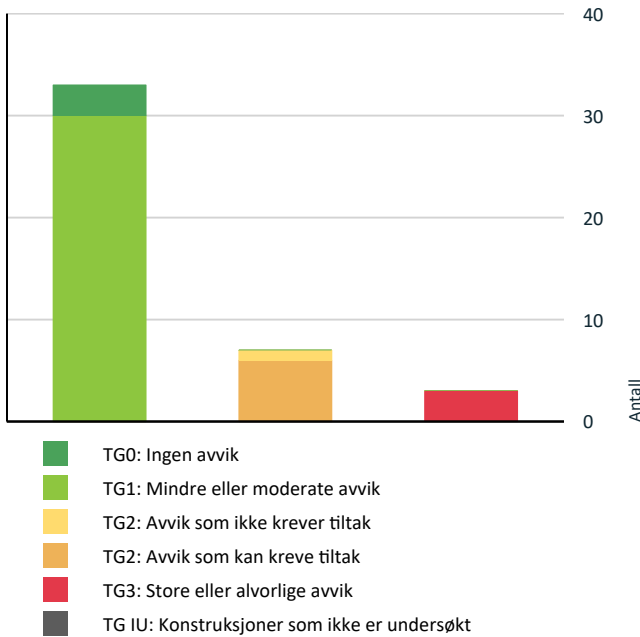
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Nye tegninger ble laget når boligen ble tilbygget.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

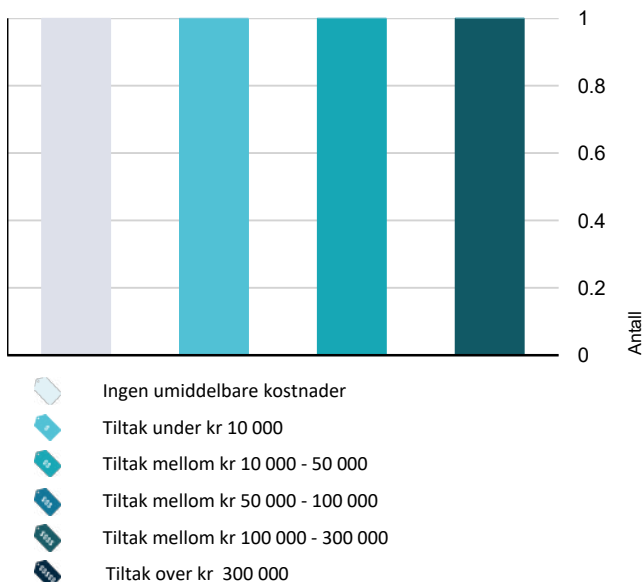
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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





Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

Innhold i sikringsskap ble byttet i 2017. Eier har papirer på det som ble gjort i tilbygg i 2017. Ellers er det ikke papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør. Det er 2 egne 16 amp kurser til utekontakter som eier bruker å lade bilen med. Det er ikke montert egen el-bil lader.

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1980

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygget i 2 etasjer.
------	---------	------------------------

Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken i noen rør og noen rør går i lukket rør i bakken. Det er ikke montert stigtrinn på taket opp til pipen. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Eier har blitt pålagt å montere stigtrinn til pipen av feier. Snøfangere skulle vært montert når huset ble tilbygget og fikk ny taktekkning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenner og nedløp fra 2017.



Noen rør går i bakken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

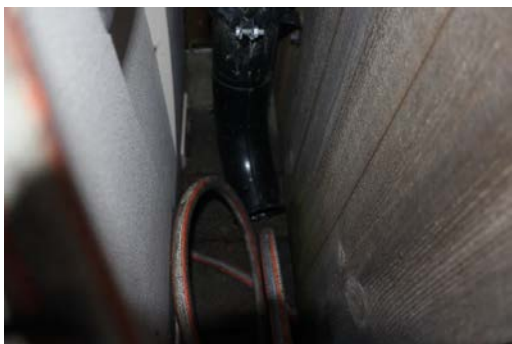
Taktekking er byttet i 2017. Undertak og takstein. .

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

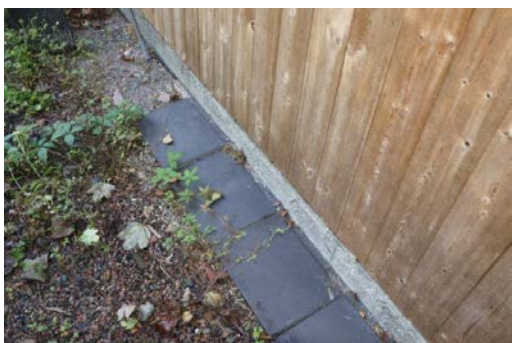


Noen rør går ut på bakken.

📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Stående Royal impregnert kledning er montert i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler i tre. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Sutaksplater som undertak. Men når taktekkingen ble byttet ble det lagt diffusjonsåpen papp oppå.



Synlig papp oppå sutaksplater.

📍 TG 1 Vinduer

Nesten alle vinduer er byttet i 2017/16. Noen stuevinduer er fra 2005.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdører er byttet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

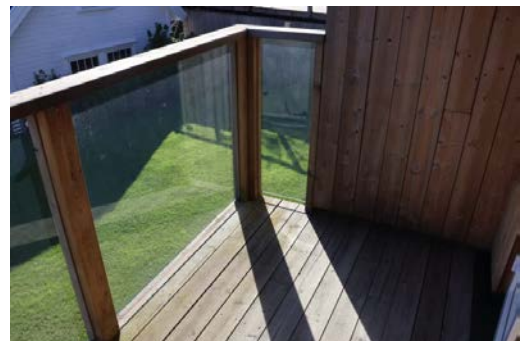


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftbalkong ut i fra soverom 2017. Terrasse laget ut i fra stuen mot sjøen. Rekkverk i glass og tre. 110 cm høyt. Den er fra 2001 og 2017.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgspappaver



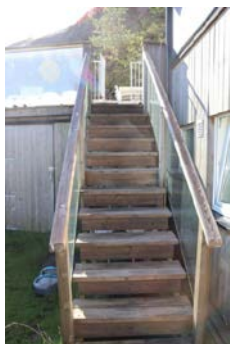
TG 1 Utvendige trapper

Trapper i tre. Rekkverk i tre.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp i mur. Det er ikke montert rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk i trapper ute. Dette på grunn av sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



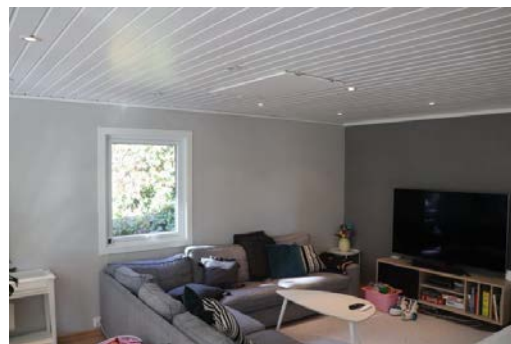
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Eier målte litt radon. Det ble etter det lagt inn radonavsug fra hull i bakken, ført i rør ut. Det er også satt inn flere ventiler i yttervegger i kjelleren.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i vegg under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 16,7 V%. Tørt.



TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

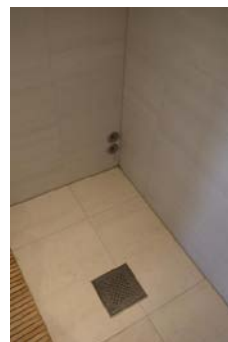
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Rør ut av veggen. (Ikke i bruk) Sluk i hjørnet bortforbi dusjen.



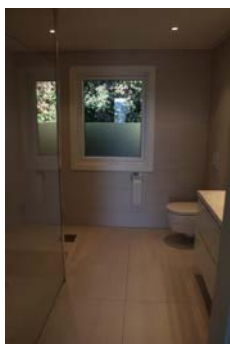
VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Eier har fått pusset opp badet i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 30 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på gulvet i rommet er ok inne i dusjen. Men i resten av rommet er gulvet tilnærmet flatt. Det skulle vært laget oppkant ved døren på 15 mm. Ved døren har det kommet litt fukt på dørlisten. Den flasser litt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

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.
- Andre tiltak:

Sluket må renskes regelmessig. Vann bør ikke komme på gulvet mot døren.

Tilstandsrapport

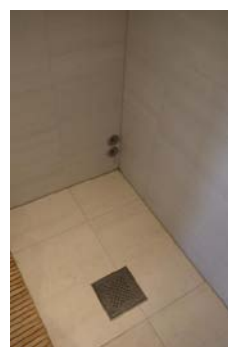


1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer. Nyere stålsluk med lukket utførelse. Slukrenne ved vegg i dusjen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



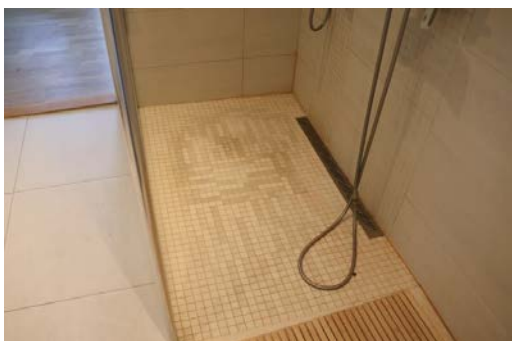
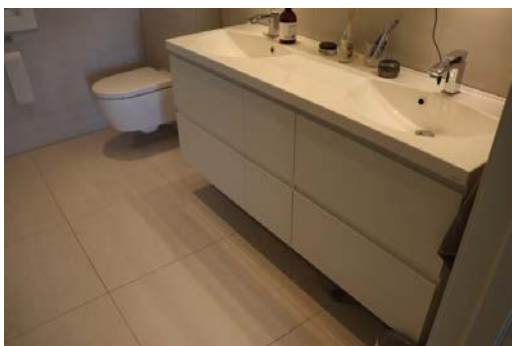
1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vegghengt toalett med ekstra pose til systerne inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekksventil.

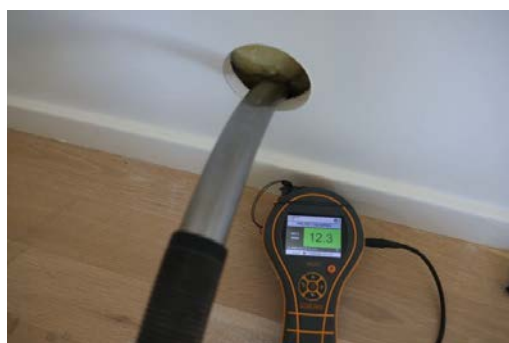


1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 12,3 V%. Tørt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Eier fikk pusset opp vaskerommet i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



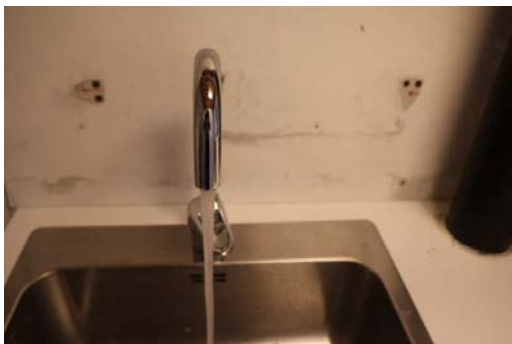
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger. Vegger av mur og plater. Murvegg bak vasken.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er montert belegget som oppkant mot dørsvillen. Fallforhold på gulvet i rommet er ok.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt i sluket.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekksventil. Lufteventil i veggen.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger av mur. Da blir det ikke boret hull.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i kjelleren. Det er fliser på gulvet og vegger. Vask med baderomsinnredning. Toalett montert på gulvet. Dusjnislje med skyvedører. Varmekabel i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte i veggen. Det er bare 10 mm fall bort til sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Men oppkanten til dusjen gjør at vann fra resten av rommet ikke kan renne til sluket. Ved inspeksjon i sluket er det ingen synlig fuktsikring.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har nådd forventet levetid. En oppgradering må gjøres for å få badet i tilfredsstillende fuktsikret stand. Våtrommet må oppgraderes til å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres når det oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



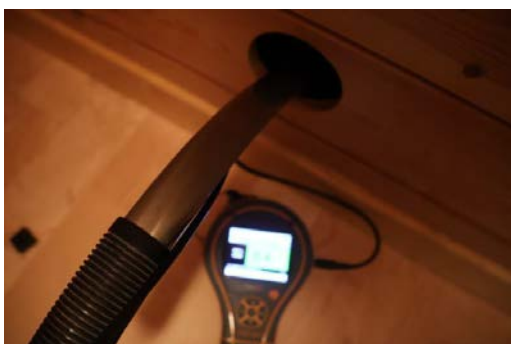
Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 8,4 V%. Tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Hvitevarer er byttet for noen få år siden. (Ikke Micro).



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

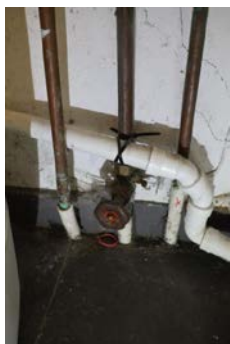


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

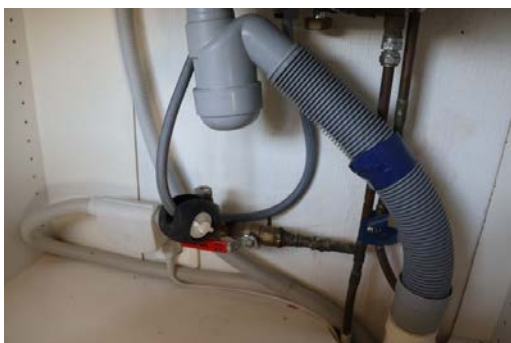
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra ca 2012. Virker ok i følge eier.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder på 198 liter fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ventilasjon

Det er boligventilasjon i bygget. Det er ventiler som trekker ut luft.



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

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

Innhold i sikringsskap ble byttet i 2017. Eier har papirer på det som ble gjort i tilbygg i 2017. Ellers er det ikke papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Det er 2 egne 16 amp kurser til utekontakter som eier bruker å lade bilen med. Det er ikke montert egen el-bil lader.

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.
1980 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet. I ny del fra 2017.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har bare papirer på det som eier har fått gjort. Elektrisk arbeid før det er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier har samsvarserklæring på det som er gjort i den tiden eier har bodd i boligen.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



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

Tilstandsrapport

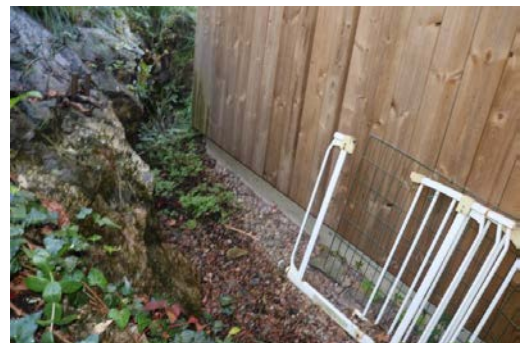
Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.



TG 2 Terrengforhold

Bak boligen ligger terrenget nære bakveggen. Det er fjell som kan føre mye vann ned mot boligen. Til nå har terrenget virket ok tydeligvis på grunn av sjekket med hullboring og ingen synlig fukt inne. Men det må følges med.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Terreng bak boligen. Fungert til nå. Men det må følges med innvendig og utvendig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren. De er fra 1980. På tilbygget er det fra 2017.

Grunnmursplater har nådd forventet levetid. Men det var ingen fuktskade i veggene der det ble målt med fuktmåler i hullboring inne i utforet vegg.

Vurdering av avvik:

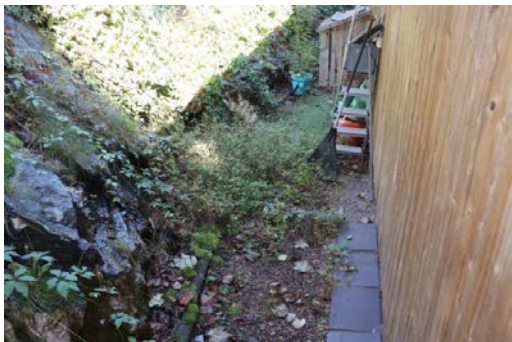
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at det er lagt nye rør fra offentlig vei og inn til boligen i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
I følge eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er laget en enkel bod under terrassen. Her skråner fjell inn i boden. Vann renner langs fjell og ned på bakken. Men det er satt opp plater mellom bjelker som holder vann unna himlingen. Ingen tilstandsgrad. Den må ses.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

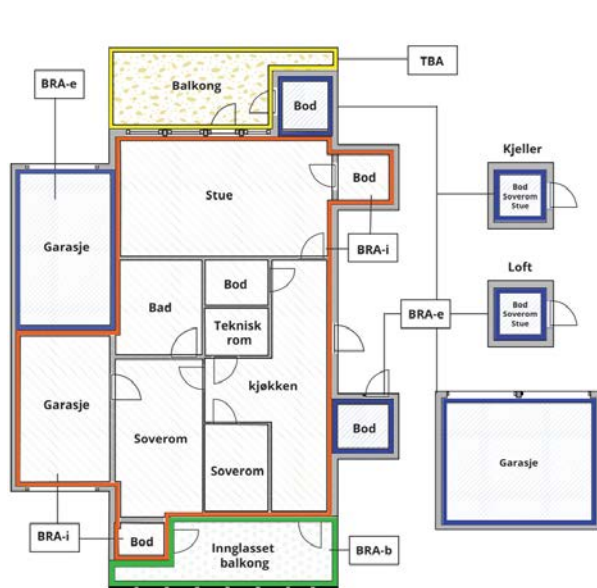
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	102			102	50
Kjeller	94			94	
SUM	196				50
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Walk-in closet		
Kjeller	Vindfang , Walk-in closet , Vaskerom , Bad , Bod , Bod 2, Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet 2		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillter bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Terrasse ut i fra soverom 1.etg. er på 4 m2. Resten er terrasse ut i fra stuen. Men den er litt vanskelig å måle korrekt ettersom den ligger mot fjell som går inn og ut. 46 m2 er et ca. tall.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Nye tegninger ble laget når boligen ble tilbygget.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Nabo har i følge eier bygget takutstikk (Når de lagde tilbygg til sin bolig) over på Snorres gate 15 b sin eiendom. Dette er mot plen ved terrasse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)		
Kjeller		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	7
Bod	0	10

Kommentar

Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Walk inn closet er P-rom. Boder er tatt med som S-rom u.etg.

Bod

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post. Boden er vanskelig å måle korrekt på grunn av skrånende fjell inne i boden. 10 m² er et ca tall.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Yngve Medås Grønås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1338		0	572.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snorres gate 15 B

Hjemmelshaver

Grønås Yngve Medås

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Kuholmen, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
4 000 000	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	16.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.07.2015		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.12.1980	Og 17.2.2017	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IX1600>

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

Egenerklæring

Snorres gate 15B, 4632 KRISTIANSAND S

04 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Snorres gate 15B	Snorres gate 15B	

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?

2014

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.

Jeg har bodd her selv hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 0966605

Informasjon om selger

Hovedselger

Grønås, Yngve Medås

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

Beskriv feilen og omfanget

Byttet toalett på bad nede våren 2024. Utført av rørleggerfirma.

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

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd helt nytt bad i andre etasje 2017.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

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**

Hele taket, all kledning og alle vinduer unntatt de 5 største i stua nytt i 2017 ifm påbygging av huset. Mangler takstige, ikke montert snøsperrer på taket.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ifm påbygging/ombygging i 2017 ble det lagt ny drenering rundt nytt påbygg.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt opp nytt sikringsskap, 2 egne kurser a 16 campere ut på vegg for el-bil lading. Nye kontakter til uteområde, og utebod. Og alt nytt elektrisk ifm påbygg. Dvs bad oppe, soverom oppe, inngangsparti, garderobe og vaskerom nede.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

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**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert brønn i oppkjørsel til stoppekran i oppkjørsel ifm legging av belegningsstein.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Geir Anders Kåbuland-Hodne Hodne Bygg AS Magnus Barfotsvei 7 4633 Kristiansand Tlf: 952 45000 Direkte: 958 47311

13.1.6 **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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Usikker på hva det skyldes men dør til første soverom i 1 etasje subber ned i gulvet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Finner ikke ferdigattest for arbeidet som Hodne bygg utførte i 2017.

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

Ja Nei



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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

I 2017-2018 ble det foretatt målinger med elektronisk måleapparat. Litt forhøyede verdier ift anbefalt grense fra statens strålevern, og da spesielt bodene inn mot baksiden av huset. Synes å huske verdier på mellom 100-200 BQ i bodene på vinterstid. Det ble da besluttet å montere radonsug i verkøybod og montere nye lufteventiler på soverommene.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Snorresgate 15 a planlegger riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg. Tegninger på byggeplaner er oversendt megler.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hele terrassen ble også satt opp ny ifm ombygging/påbygging 2017. Oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp er ca 5 år gamle. Forrige huseier har borret et lite hull i stuegulv helt i høyre hjørne ved balkongdør, dette var gjort for å trekke tv kabel til rom under. Dette hullet er utbedret ved bruk av fugemasse. Bestandig vært dekt av møbler og aldri vært til sjenanse. Det er to hull i benkeplate ved kjøleskap,- disse har vært brukt til isbitmaskin.

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 93999655

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Snorresgate		15 B			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	11.6.79	dato	18.9.79	sak 946
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Brit Kjøhling		Snorresgate 15 B			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S		Vestre Strandgt. 42			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" v/T. Haugeland					

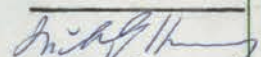
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Kristiansand S., den 9. desember 1980



bygningssjefen



Rudolf Hennig

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet
 brannvesenet

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



Cecilie Sommerland
Snorres Gate 15 B
4632 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201604305-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 17.02.2017

Snorres gate 15B - 152/1338 - rive garasje, tilbygg og fasadeendring - ferdigattest

Byggeplass:	Snorres gate 15 B	Eiendom:	152/1338
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Cecillie Sommerland	Adresse:	Snorres gate 15 B 4632 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Tilbygg		

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

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

Ferdigattesten gjelder for riving av garasje og bygging av tilbygg i 2 etasjer samt innvendig ombygging i underetasjen som innebærer bruksendring av en bod til bad slik det er beskrevet i tillatelse av 30.06.2016.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gisela Nilsen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

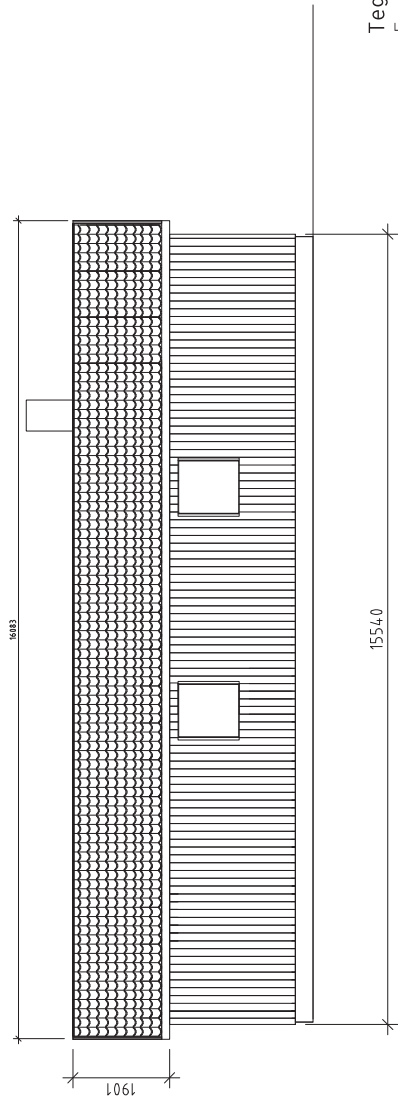
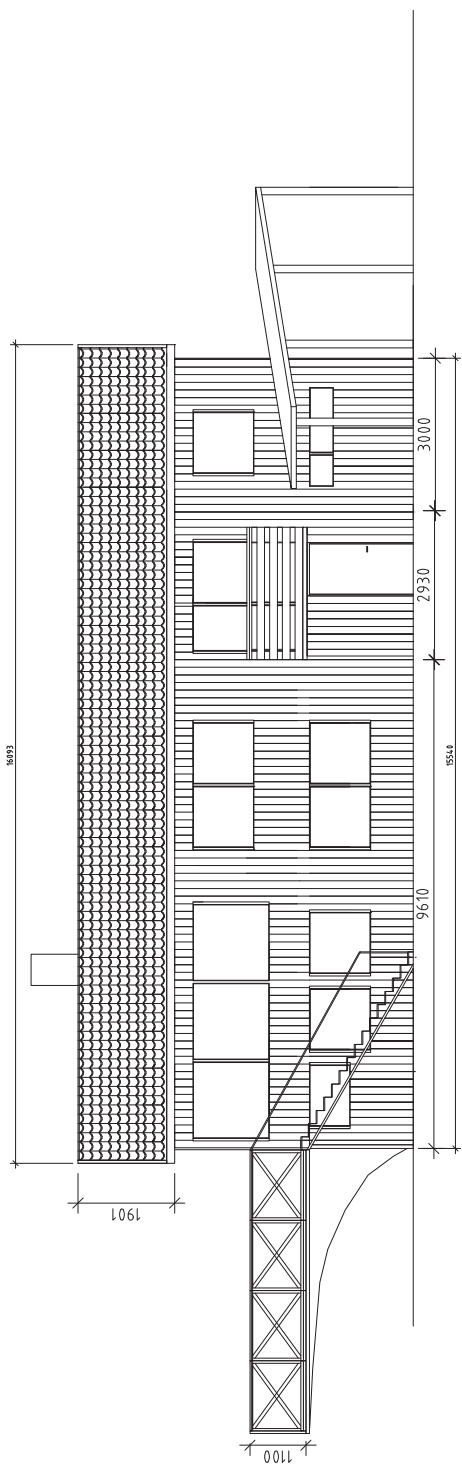
Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

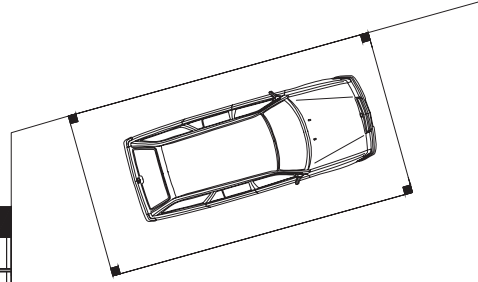
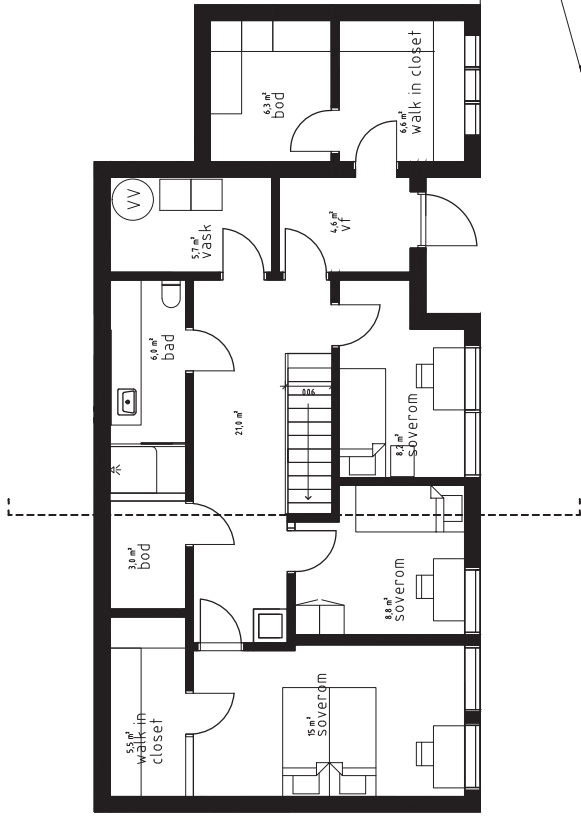
Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Gisela Urte Nilsen
Telefon
+47 38 10 80 24

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

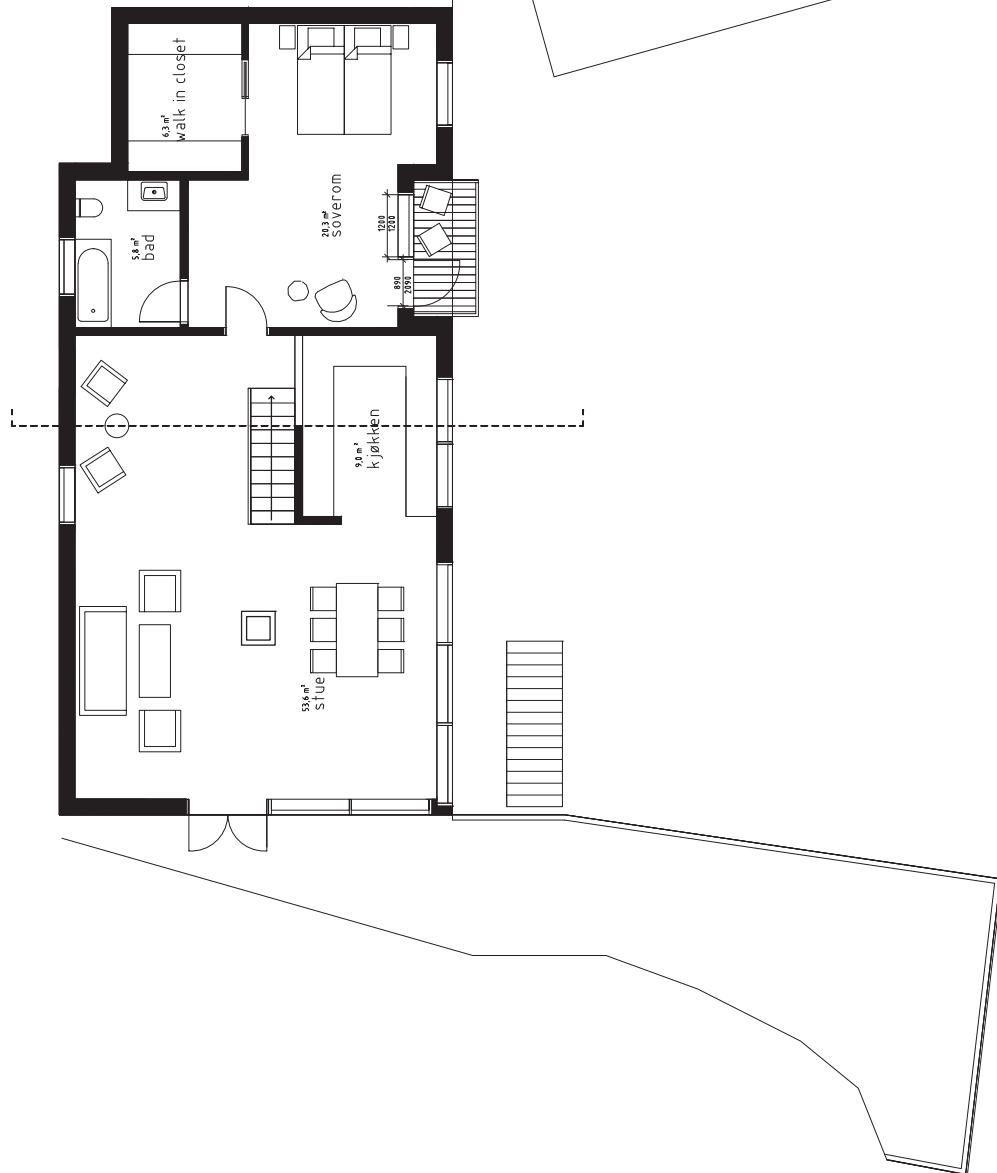
Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746



Tegning - tilbygg
 Fasade mot vest
 Fasade mot øst
 Skala 1:100



Tegning - tilbygg
 Plan 1. etg
 Skala 1:100



Tegning - tilbygg
Plan 2. etg
Skala 1:100



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 1338 Fnr.: Snr.:

Adresse: Snorres gate 15B

Areal i m²: 572,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

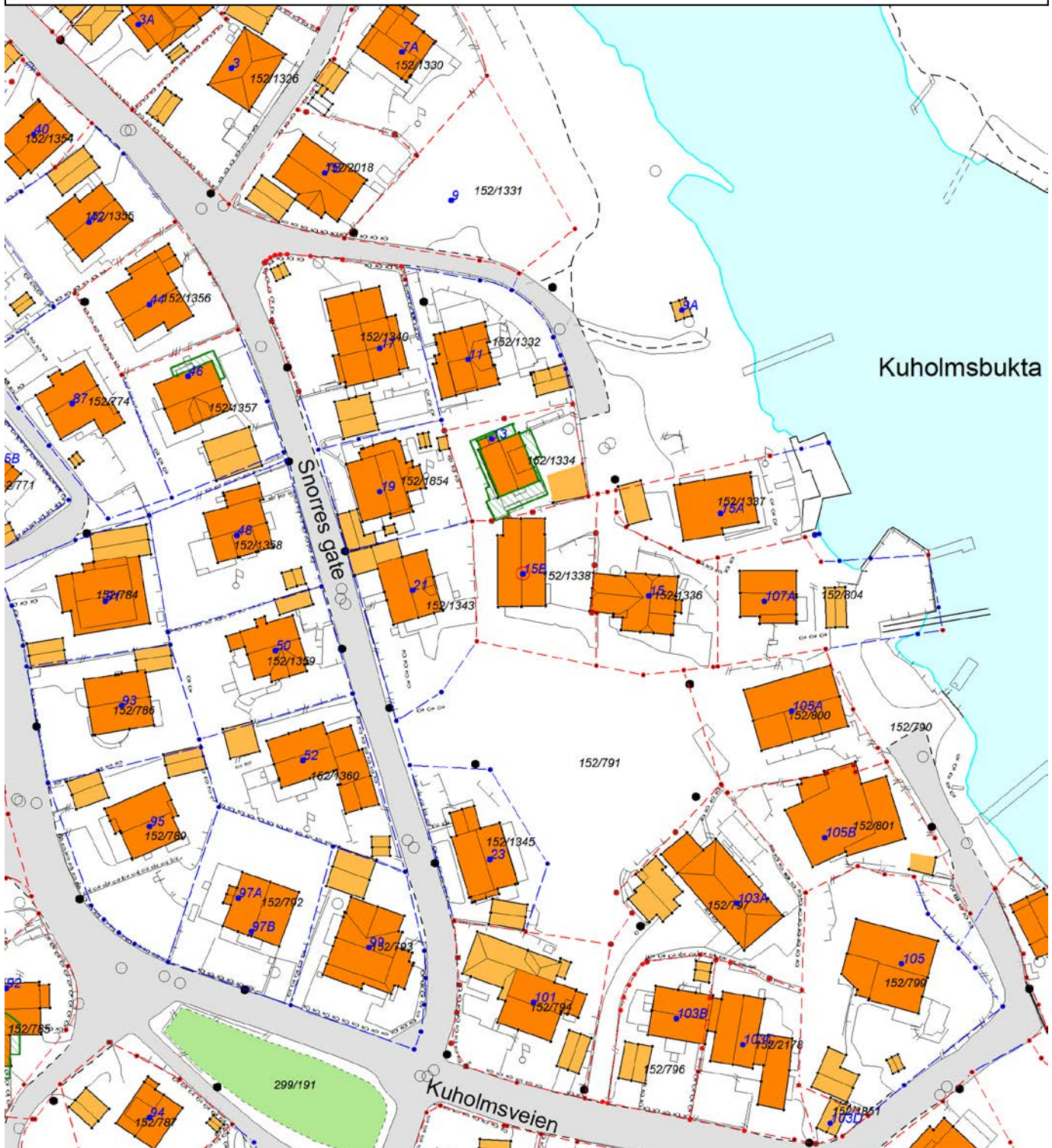
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 17.09.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Snorres gate 15B

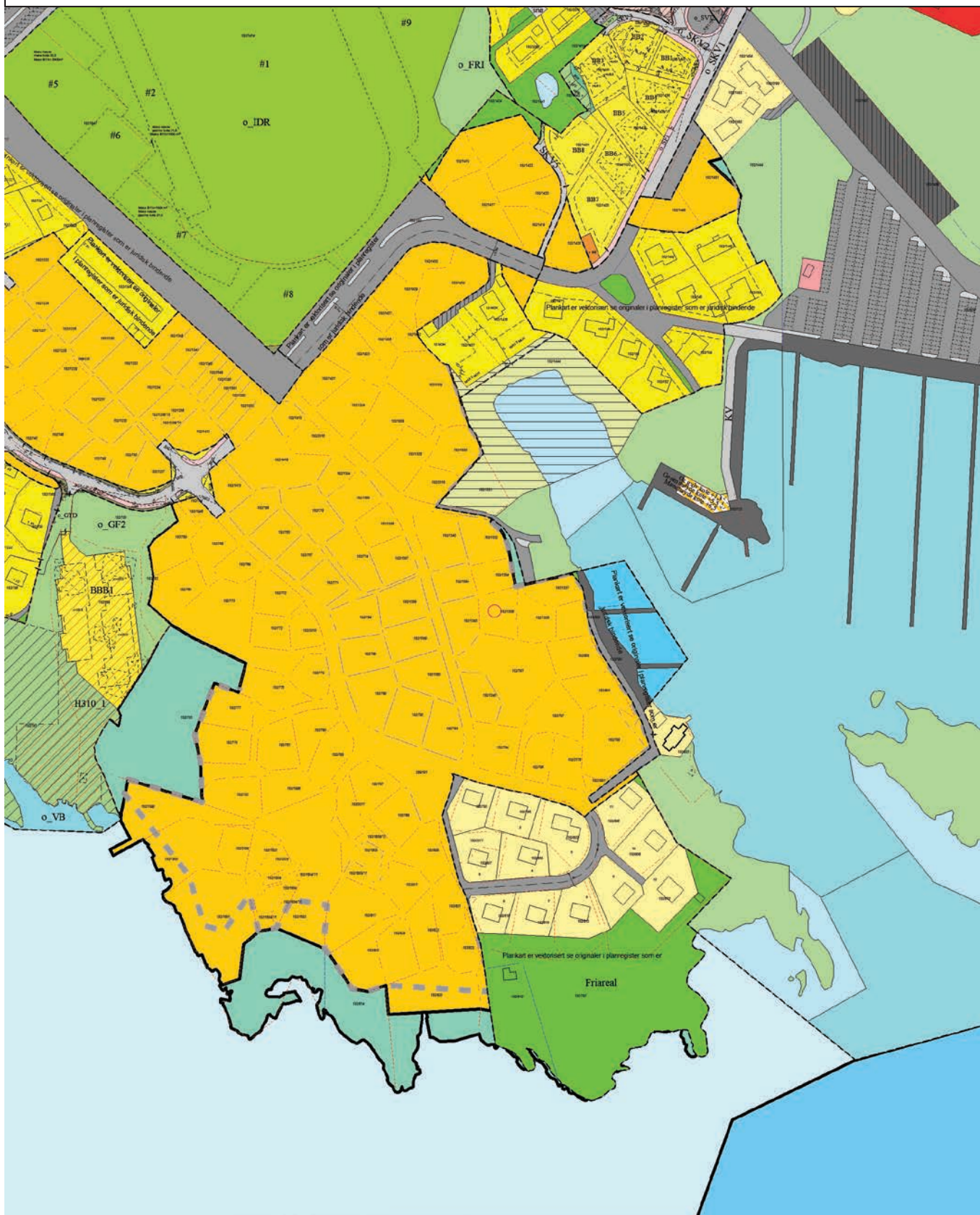
Målestokk: 1:3000

Dato: 17.09.2024





Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32









 Tegnforklaring

 **Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008**



- ✓  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

 **Matrikkelkart**

 **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Småbåthavn - nåværende
- ✓  Naturområde vann - nåværende
- ✓  Byggegrense

 **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

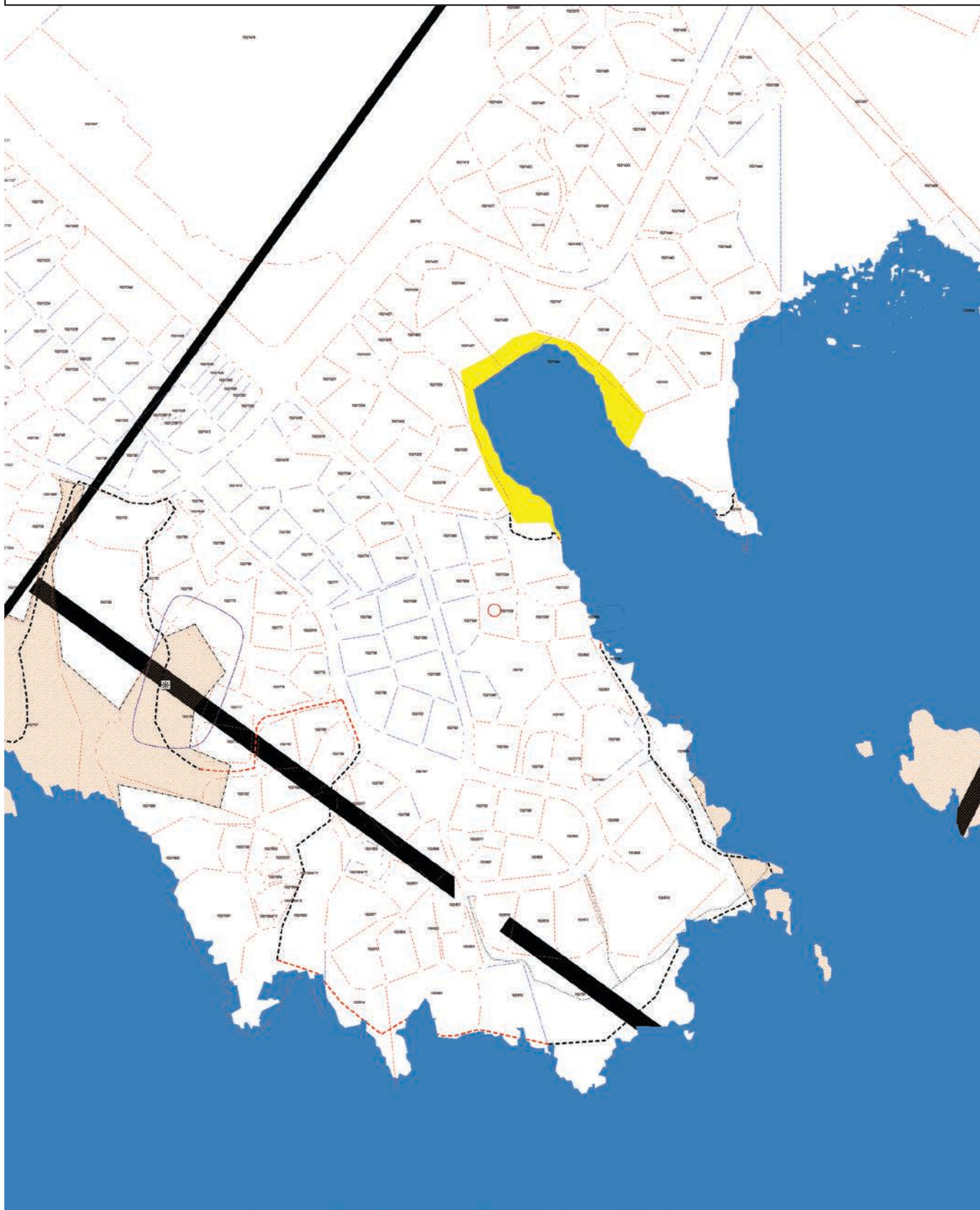
Målestokk: 1:3000

Dato: 17.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T13 Luftkvalitet

-  Gul sone
-  Rød sone

T12 Støy

-  Gul sone
-  Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

-  Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst



T11a - Flysikkerhet

- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
-  Restriksjonsområde innflygingsstys
-  Vurderingszone turbulens
-  Vurderingszone lysendring
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
-  Terreng
-  Hinderflate - Høyde
-  Innflygingsflate - Grense
-  Utflygingsflate - Grense
-  Utflygingsflate - Senterlinje
-  Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

-  Hovedsykkelnett (nåværende)
-  Hovedsykkelnett (framtidig)
-  Sykkelekspressvei (nåværende)
-  Sykkelekspressvei (framtidig)






T10 Samferdsel - Kollektivtransport

-  Buss (nåværende)
-  Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

-  Bekkeutløp
-  Vandringshinder (naturlig)
-  Vandringshinder (menneskeskapt)
-  Vandringshinder (annet)
-  Laks- og sjørøttførende bekk/elv
-  Mulig laks- og sjørøttførende bekk/elv
-  Laks- og sjørøttførende kulvert
-  Vernet vassdrag
-  Laks- og sjørøttførende elv
-  Mulig laks- og sjørøttførende elv
-  Laks- og sjørøttførende vann

T8 Kulturmiljø

- Abc123 - Påskrift for kommune(-del)plan
-  Grense for Kulturminneområde
-  Grense for hensynssone - Angitt hensyn
-  1 - Svært stor verdi
-  2 - Stor verdi
-  3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

-  Strandnotstasjon
-  Akvakultur (punkt)
-  Akvakultur (flate)
-  Fiskeplass - Aktive redskap
-  Fiskeplass - Passive redskap
-  Fredningsområde - Hummer
-  Gytefelt - Torsk
-  Låsettingsplass
-  Rekefelt - Aktive redskap

T6 - Dyrket mark

-  Fulldyrka jord
-  Overflatedyrka jord
-  Innmarksbeite




T5 Grønnstruktur

-  Grønnstruktur
-  Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
-  Offentlig friluftsområde
-  Merket tur- og friluftsrute
-  Turvei (nåværende)
-  Turvei (framtidig)
-  Barnevandrersti
-  Løstløype
-  Kyststi
-  Kyststi (manglende forbindelse)
-  Badeplass (nåværende)
-  Badeplass (framtidig)
-  Utsiktspunkt



T4 Naturmangfold

-  Svært viktig
-  Viktig
-  Lokalt viktig

T3 Flom

-  Havnivåstigning +3m
-  Stormflo
-  Flom i vassdrag

T2 Kvikkleire

-  Marin grense
-  Mulig marin leire

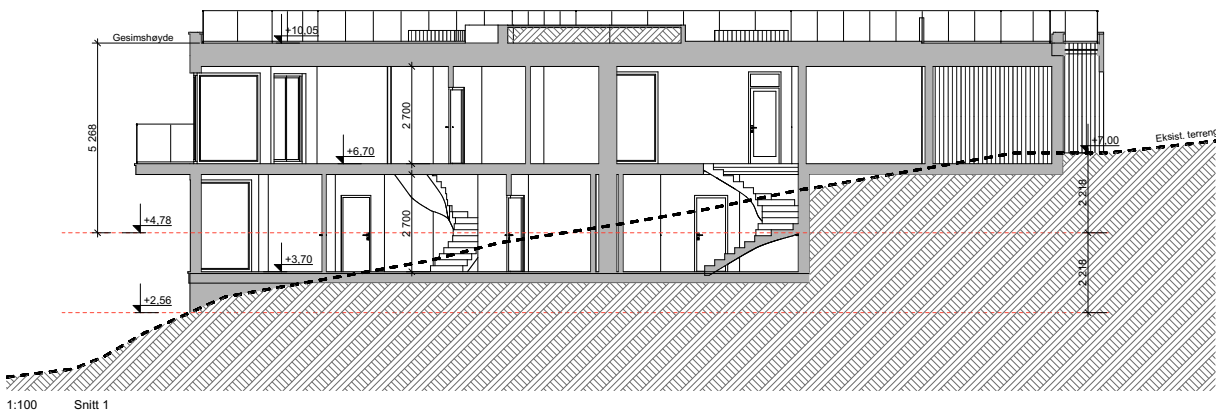
T1 Skred

-  Snøskred (utløpsområde)
-  Snøskred (utløsningsområde)
-  Steinsprang (utløpsområde)
-  Steinsprang (utløsningsområde)
-  Andre løsmasseskred



		LY Arkitektur Lyngveien 10 0452 Vestre Sandnessjøen Telefon: 47 22 20 00 E-post: arkitektur@ly.no Web: www.ly.no		Prosjekt: Snorres gate 15A 152/1337. Gnr/Bnr/Festnr	
		Tegnnet av: Arkitekten Prosjektør: Dato oppr.		Oppdragsleder: Tillakshaver Tegningssett: A10-02 Tegnings tittel: Utomhusplan	

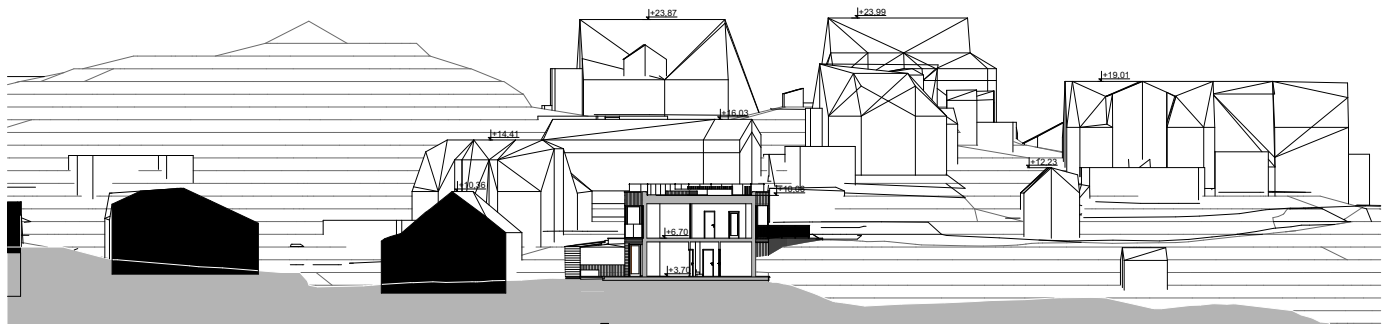
Fase
 Skrevet ut: Tirsdag 26. juni 2020



		LY Arkitektur Lyseveien 10 4012 Kvernberget Telefon: 021 28 50 00 E-post: post@lye.no Web: www.lye.no		Prosjekt: Snorres gate 15A 152/1337. Gnr/Bnr/Festnr	
Tegnet av	Arkitekten	A3	Oppdragsleder:	Tilakshaver	
Prosjektør:	Dato Opprettet:	Målestokk:	Tegningsnr.:	A30-01	Rev.:
Prosjektnr.:	Dato oppr.:	1:100	Tegnings Tittel:	Snitt 1	



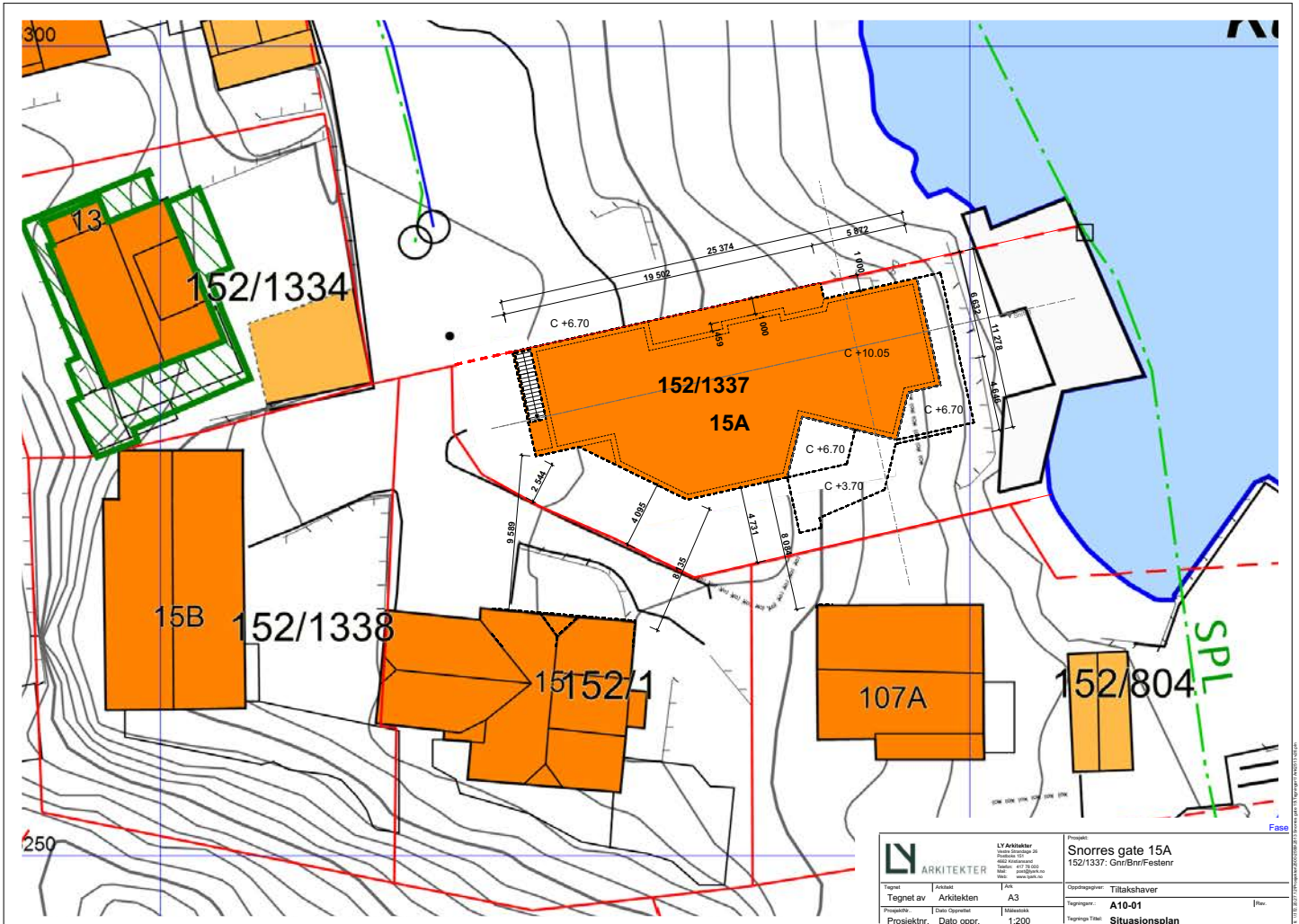
SNITT 2



SNITT 3

Fase

Rev.	Dato	Sign.	Kommentar						
Prosjektnavn Gnr. / Bnr.: Gnr/Bnr/Festnr									
Oppdragsgiver: Tilakshaver									
 LTA Arkitektur AS LTA Arkitektur AS LTA Arkitektur AS	Arkitekt	Tegner	Prosjektør	Dato oppr.	Skala	Ark.	Rev.		
	Ansatt	Tegnet av	Prosjektør	Dato oppr.	1:200	A2			
A30-02 Tegningstittel Snitt 2 og 3									





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:

Snorres gate 15B, 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

SARAH SKEIMO | Eiendomsmegler | **970 78 913**

sarah.skeimo@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22