

Kuholmsveien 66

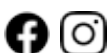
Lund



Prisantydning: **kr 12 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Boligen har en sentral beliggenhet på Lund



Delikat enebolig med godkjent utleiedel

Området
Kristiansand s

Adresse
Kuholmsveien 66

Prisantydning
kr 12 990 000,-

Omkostninger: **kr 341 220,-**
Totalpris: **kr 13 331 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 26 257,-**
Formuesverdi: **kr 1 755 698,-**

Primærrom: 234 m²
Bruksareal: 235 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2007
Soverom: 6
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 434 m²



Henrik Lossius
Eiendomsmegler

47 60 06 02
henrik@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Sentrum
Skippergata 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Etasje / Areal (bra/p-rom/s-rom) /rombenevnelse:

2 Etasje / 67 67 0 / Soverom , Bad , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

1 Etasje / 98 97 1 / Gang ,Omkledningsrom , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken, Kott

U etasje / 70 70 0 / Gang , Soverom , Wc , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken
Alle rom i boligen er P-rom utenom kott i 1. etg.

Ene rom i u.etg er inntegnet som bod, men ble brukt og innredet som soverom.

Dette er ikke søkt om og er kjøpers ansvar å søke om. I 1 etg er det åpnet opp og fjernet vegg mellom stue og kjøkken.

STANDARD

Velkommen til Kuholmsveien 66! Dette er en delikat og innholdsrik enebolig som går over 3 etasjer.

Via et flott steinbelagt inngangsparti opp en trapp så kommer du videre inn til gang/trappehall i hoveddel av boligen. Romslig flislagt gang med skyvedørsgarderobe til oppbevaring av sko og yttertøy. Varmekabler i gulv. Det er også et stort walk-in-closet med inngang via trappehall.

Ved inngangsparti er det en stor solrik terrasse med god plass til utemøbler. Her har du sol til langt ut på kvelden.

Fra gang/trappehall kommer du videre inn i hovedrommet i boligen, nemlig stue/kjøkkendel. Romslig rom med fine vindusflater som gir rikelig med lys. Sjarmerende fiskebeinsparkett på gulv og malte flater på vegger. God plass til sofagruppe med tilhørende bord i stue. Mellom stue og kjøkken er det også plass til et spisebord hvor deilige middager kan spises med familie og venner. Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkken fra Sørlandskjøkken med integrerte hvitevarer, samt stort vinskap. Det kan også nevnes følgende på kjøkken: to oppvaskmaskiner, benkeplate i stein og kjøkkenøy i massivt, custom-made industriell stål. Her kan du sette fra deg varme gryter og stekepanner hvor som helst uten at det blir merke. Vasken på kjøkken har også Quooker som gir

umiddelbart kokende vann. Pen kjøkkenøy med nedsenket vifte.. Praktisk barløsning med plass til stoler under kjøkkenøy. Nydelig vedpeis som gir godt med varme på kalde vinterdager. Innebygd lydanlegg fra Bowers-Wilkins/Sonos i stue, bad og kjøkken. Spotter i tak.

Fra stue er det utgang til en usjenert platting dekket av kunstgress. Her er det god plass til utemøbler og deilig morgensol- og formiddagssol. Videre trapp opp til terrasse på bakside av bolig. Her har du godt med ettermiddagssol.

I 1.etg. er det også et innbydende flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet inneholder dobbeltservant, wc, badekar og dusjhjørne. Her er det en fryd å starte dagen! Eget vaskerom med innredning fra Sørlandskjøkken. Fliser på gulv.

Boligen har generelt meget eksklusive materialvalg som er gjennomgående i boligfen. Det kan blant annet nevnes Italienske, store fliser. Bred fiskebensparkett i alle etasjer. Håndlagde smijernsdører på bad og i gang.

I 2.etg. kommer du opp i en tv- stue. God plass til sofagruppe. Her er det plass for de eldre eller mindre å ta en ekstra hvile i den eller travle hverdagen. Fiskebeinsparkett på gulv og malte flater på vegg. Spotter i tak. Utgang til terrasse fra stue med ettermiddagssol.

4 gode soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Hovedsoverom med deilig vegg til vegg teppe. Skyvedørsgarderobe. Soverom 2, 3 og 4 passer bra som barnerom eller gjesterom. Pent flislagt bad med vegghengt wc, servant og dusjkabinett.

I underetasje er det i dag en godkjent uteleiedel som inneholder gang/entre, stue med åpen stue/kjøkkenløsning. 2 gode soverom, bad, gjestetoalett og en bod (innredet som soverom). Leilighet er i dag leid ut for 15.000,- per. mnd.

Tilhørende dobbeltgarasje, carport og biloppstillingsplass på tomt.

Velkommen til visning!

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 234 kvm, Bruksareal: 235 kvm

Sekundærrom: 1 kvm.

Bra. pr. etasje.: Underetasje 70 m² - 1. etg. 98 m² - 2. etg.

67 m².

P-rom inkl.:

2.etg.: Soverom, bad, stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4.

1.etg.: Gang, omkleddingsrom, vaskerom, bad, stue/kjøkken.

U.etg.: Gang, soverom, wc, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken.

S-rom inkl.: Kott i 1.etg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ene rom i u.etg er inntegnet som bod, men ble brukt og innredet som soverom ved befaringen. I 1 etg er det åpnet opp og fjernet vegg mellom stue og kjøkken

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2007 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

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

DIVERSE

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunktet) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt.

Noen andre detaljer som er verd å merke seg:

- 2 oppvaskmaskiner på kjøkkenet. Svært praktisk!
- alt av kjøkkenbenker er i stein og stål
- kjøkkenøya er custom made i industristål slik at man kan sette gryter og stekepanner rett på overflaten
- hele huset har moderne lyssystem med dimmere som styres fra telefonen

U. etg er en godkjent utleie-leilighet med gode leieinntekter. Det er nylig inngått leieavtale på kr 15.000,-/mnd. med 2 års binding fra 01.08.22. Med skattefrie leieinntekter vil du ha lave og forutsigbare bokostnader fremover.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Boligtakst AS den 05.09.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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 over tre etasjer med utleiedel i u. etg. og hoveddel i 1 og 2 etg. Boligen er bygd ca. 2007. I 2020 ble det utført renovering og oppgradering av hoveddel i 1 og 2 etg. samt flere utvendige endringer/oppgraderinger på boligen. Leiligheten i u. etg er modernisert/renovert i 2023. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Garasje/tilleggsbygg er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggsteneste av bygningskontrollør/fagkyndig. For øvrig må hele rapporten leses"

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Isolasjon er fjernet i et område på loft ned mot 2 etg. Trolig grunnet montering av spotter ol. Dampsperre/plast er stedvis punktert.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er ikke rekkverk/håndrekk monterert på utvendige trapper. Hekk som fungerer som rekkverk/sikring oppå murvegg må holdes tett/fylldig og med tilstrekkelig høyde for å kunne fungere som sikring mot fall.
Innvendig > Radon. Målinger er ikke utført eller dokumentert.
Innvendig > Innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad. Det mangler drenering fra innebygget sistene.
Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Synlig smøremembran registret i sluk, men det ser ikke ut til å være montert klemring i overgang mellom sluk og membran.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc. Det mangler ventilerings på wc-rom.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig > Taktekking - sveiseapp. TG 2 grunnet alder. Normal levetid på denne type tekking vurderes å være 20-30 år.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik registrert med stikk kontroll var i stue 1 etg. fra dobbelfløyen stuedør og ut i rommet, samt i gangrom med fliser. Laminatgulver i leiligheten hadde glippe i skjøter og noe skader samt svikt ved belastning som tyder på ujevnt eller mykt underlag. Det er stedvis registrert noe hulrom/bom under fliser. Med tanke på stort format/størrelse på fliser må det kunne forventes noe hulrom/bom. Forhold holdes under oppsyn slik omfang er nå.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluk lot seg ikke kontrollere grunnet dusjkabinett med tett bunnkar. Kabinett lot seg ikke flytte på en enkel måte ved befaringen.

Våtrom > Ventilasjon > Bad. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom. Hovedsakelig flat utførelse på gulvet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad. Gulv utenfor dusjsone har stedvis flat utførelse og stedvis noe feil fall. Ved befaring ble det påpekt forhold vedrørende fallforhold og manglende

tetting/membran med oppbrett mot dørterskel. I etterkant av befaringen ble det utført lokal utbedring ved dørterskel i form av påskjøting av membran med oppbrett mot terskel. Det er tilsendt bildedokumentasjon av fagmann som utførte utbedringen. Fallforhold er uendret, men oppbrett på membran vil gjøre at evt. lekkasjevann ikke ledes ut ved døren med dagens fallforhold. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er mellom 5 -10 mm. Anbefalt/ønsket høydeforskjell er 25 mm. Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom. TG 2 gis siden arbeidet er utført som vennetjeneste av faglært og dermed ikke har videre dokumentasjon eller garanti som normalt følger via ansvarlig firma med godkjenning. Badet anses som oppgradert og ikke renoverert siden det er lagt flis på flis og membran på membran.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Samtlige bad i huset er pusset opp 2020. Flis på flis av faglærte med dugnad fra familie og venner. Alt av rør tatt av KRV, strøm OneCo. Har tatt bilder av arbeidet. Bad i utleiedel tatt sommeren 2023. Flis på flis via dugnad fra familie og venner (faglærte).

- Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Har hatt tilløp til fuktproblematikk i kjelleren (utleiedel) grunnet brukerfeil fra leietaker (dårlig ventilasjon). Hele utleiedelen ble derfor renoveret sommeren 2023 og her er alt nå nytt.

- Er det utført arbeid med drenering? Mener det ble gjort noe rundt drenering i hagen i forbindelse med etablering av kunstgress. Alt arbeid utført her av Vågen & Hansen Utemiljø AS.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Alt lagt nytt av OneCo.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? OneCo har skiftet ut alle termostater.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Etablert ny vedovn i stua (skiftet fra gammel vedovn til ny, moderne glasspeis).

- Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
I underetasjen (utleiedel) ifm. brukerfeil og dårlig ventilasjon fra tidligere leietakere. Hele underetasjen er nå renoverert sommeren 2023.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se vedlagt kart på høyre side i finn-annonsen.

BELIGGENHET

Nydelig beliggenhet i meget attraktivt og rolig boligområde på Lund / Kuholmen. Herfra er det kun et par hundre meter til idylliske Blomsbukta med svaberg og badestrand. Småbåthavn og badestrand i Bertesbukta. Flere dagligvareforretninger på Marvikssletta i umiddelbar nærhet til leiligheten. Trygg og kort skolvei til Wilds Minne barneskole, samt gang- og sykkelavstand til Oddemarka ungdomsskole og UiA. Kvadraturen ligger en 10-15 minutters spasertur unna. Her finner du alt du måtte trenge en kort spasertur utenfor døren!

TOMT

Areal: 434 kvm, Eierform: Eiet tomt

Flott opparbeidet med bl.a. bed/ beplantning, kunstgressplen, store plattinger og steinlagt gårdsplass. Flott lyssatt som gir nydelig stemning på kveldstid.

PARKERING

Dobbel garasje og biloppstillingsplasser til flere biler på tomt/gårdsplassen.
Over garasjen er 49m2 med lagringsplass. Mange muligheter i huset som har alt!

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 19.06.2007.
Ferdigattesten gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Underetasjen innredes med en liten boenhet. 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 godkjent oppføring av bod/garasje med 42 m2 bruksareal, datert 07.11.2005. Tiltaket krever ikke ferdigattest, da meldingen er godtatt etter pbl. §86A. Det gjøres oppmerksom på at et lite hjørne av garasjen stikker utenfor eiendomsgrensa, på naboens eiendom. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med dette påhviler kjøper.

Det foreligger tillatelse til tilbygg datert 15.03.2016. Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende terrasse samt bygge tak over garasjeportene som vist på tegning, nord vest på eiendommen. Bruksarealet (BRA) for terrassen er oppgitt til ca 36 m² og takoverbygget er oppgitt til 7 m². Det fremkommer av tillatelsen at det skal foreligge ferdigattest før tiltaket tas i bruk. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Det ene soverommet i utleiedelen er godkjent som bod. Dette rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Eiendommen ligger i gul støysone. Plan under arbeid i nærområdet: Kristiansand Stadion v/ plankontakt Åsmund Åmdal mob 95941693. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser og rettigheter som følger eiendommen:
Ingen heftelser følger. Ingen rettigheter funnet.

KUHOLMSVEIEN 66

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

UTLEIE

Boligen har egen utleiedel. Boligen er godkjent med to boenheter. Utleieleiligheten er i dag leid ut for 15.000,- per. mnd.

RADONMÅLING

Utleieenheter er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

12 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

324 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 990 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

341 220,- (Omkostninger totalt)

13 331 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 26 257 pr. år

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2023 er kr. 4959. Gebyret faktureres i forhold til antall

tømminger.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 10 740,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 755 698,- for år 2021. Sekundær: Kr. 6 320 512,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kuholmsveien 66, Gnr. 152 Bnr. 733 i Kristiansand kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Ketil Stensrud

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: integrerte hvitevarer. 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.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 47 06 06 02.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 bygningssakyndig 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.

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

11-23-0179

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqleren's hjemmeside www.sormeqleren.no/11-23-0179. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmeqler Henrik Lossius, tlf. 47 60 06 02

VEDERLAG

Fornytelse annonse Finn.no august 2023 (Kr.2 200)
Digital grunnpakke (Kr.6 950)
Oppgjør (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 12 990 000,-) (Kr.116 910)
Tilrettelegging (Kr.15 500)
Totalt kr. (Kr.154 045)

SØRMEQLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 18.10.2023



Stue med sofagruppe



Hyggelig stue med utgang til uteområde



Usjenert uteområde med god plass til utemøbler. På de forskjellige sonene rundt huset har du sol hele dagen.



Uteområde dekket med kunstgress. Deilig morgensol- og formiddagssol i hagen..



Stue med plass til spisebord



Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning



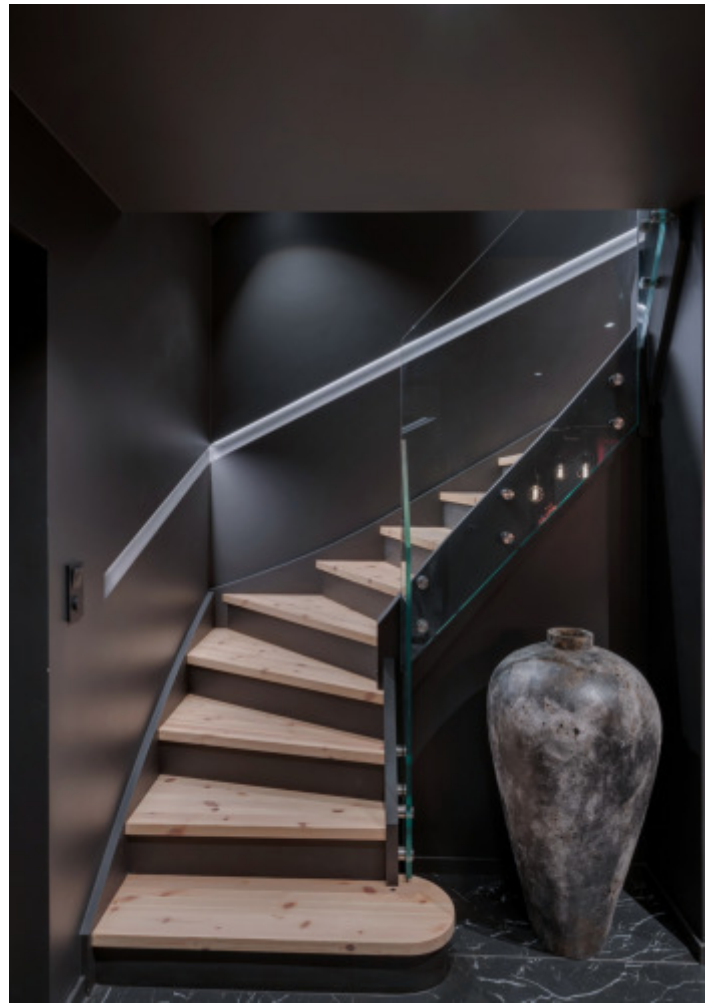
Kjøkken inneholder bl.a. to oppvaskmaskiner, benkeplate i stein og kjøkkenøy i massivt, custom-made industriell stål



Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Vasken på kjøkken har også Quooker som gir umiddelbart kokende vann.



Trapp opp til 2.etg.



Stilig og romslig trappehall med store italienske fliser



Bad med wc, servant, dusjhjørne og badekar



Romslig vaskerom med innreding fra Sørlandskjøkken



Stort-walk-in-closet i l.etg.



Stort-walk-in-closet i l.etg.



Flislagt trappehall med varmekabler i gulv





Fra loftstue er det utgang til terrasse på bakside av hus



Terrasse bakside av hus med ettermiddagssol



Hovedsoverom i 2.etg.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Bad inneholder dusjkabinett, servant og vegghengt wc



Inngang



Tilhørende dobbeltgarasje. Stort loft over garasje på hele 49kvm.



Solrik terrasse ved inngangsparti. Her har du sol til langt på kvelden.





Åreal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
 Moblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Kuholmsveien 66

Nabolaget Galgeberg/Kuholmen - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kuholmen	0 min
Linje 13	0 km
Kristiansand rutebilstasjon	24 min
Buss, tog	1.9 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	3 km
Kristiansand Kjevik	18 min
Randøyane	7.5 km
Linje 91	

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.)	7 min
365 elever, 25 klasser	0.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	17 min
191 elever, 10 klasser	1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
439 elever, 22 klasser	1.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	21 min
101 elever, 9 klasser	1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	19 min
417 elever, 30 klasser	1.6 km
Akademiet vgs Kristiansand	14 min
180 elever	1.2 km
Kvadraturen Skolesenter	15 min
1200 elever	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

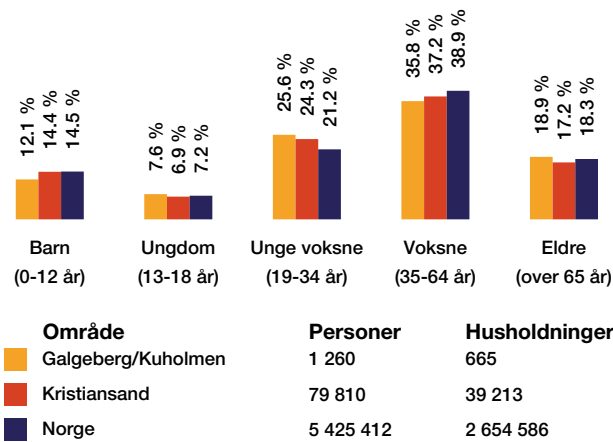
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år)	6 min
84 barn	0.5 km
Kuholmen (1-5 år)	11 min
51 barn	0.9 km
Roligheden Gård barnehage (0-5 år)	11 min
196 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv	9 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km
Rema 1000 Lund	9 min

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
Fotball, friidrett, tennis

2 min
0.2 km



Wilds Minne skole
Ballspill, sandvolleyball

7 min
0.6 km



SATS BASE Lund

9 min



CrossFit Kristiansand

11 min

Boligmasse



54% enebolig
9% rekkehus
14% blokk
23% annet

«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



Sandens Kjøpesenter

23 min



Vitusapotek Lund

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



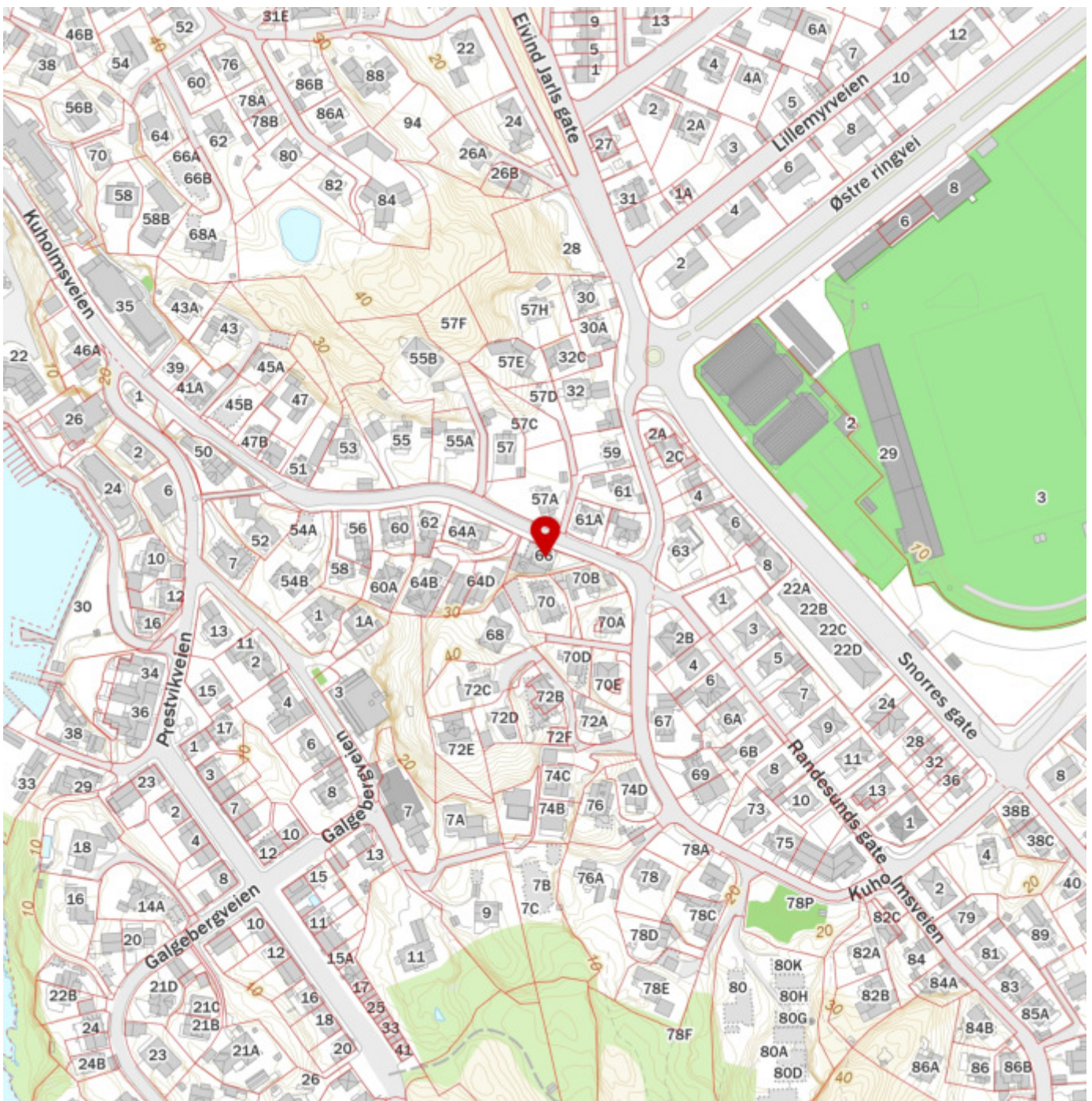
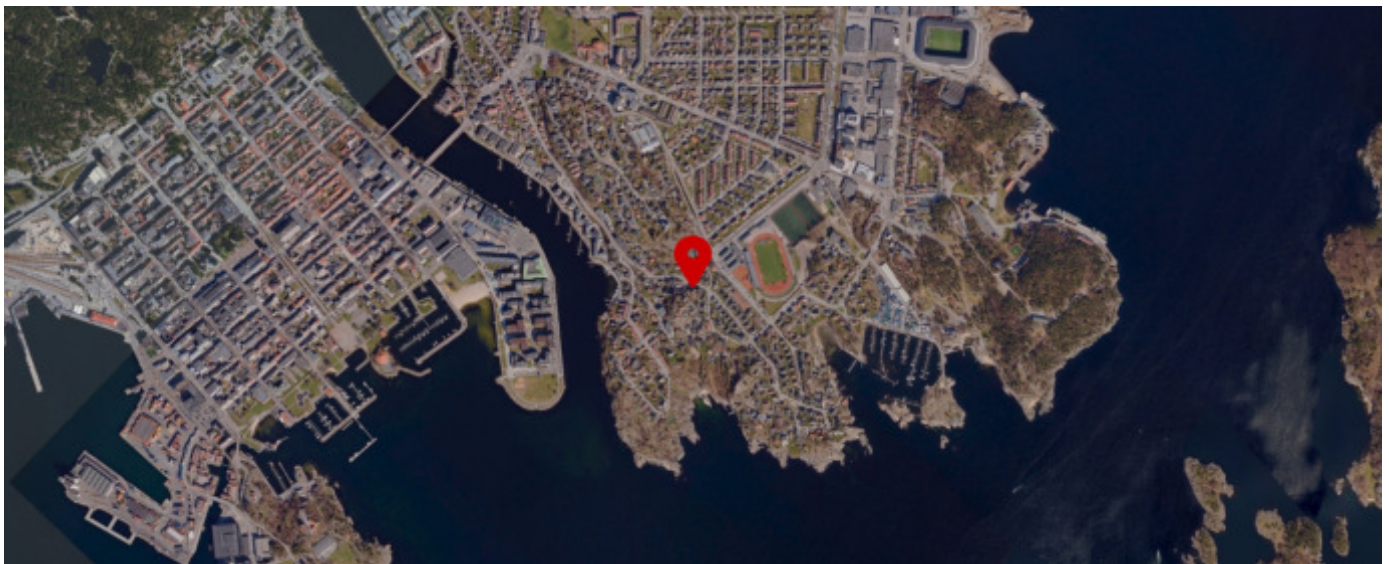
0%

46%

Galgeberg/Kuholmen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeieren Kristiansand sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
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, persienner** 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, krokhangte 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.

...forts. neste side

Selgers initialer



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Kuholmsveien 66

2. Postadresse *

Kristiansand

Om boligeier

3. Hovedselger *

Ketil Børstein Stensrud

4. E-postadresse hovedselger *

5. Telefonnummer hovedselger *

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2020

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Siden høsten 2020

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

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

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Samtlige bad i huset er pusset opp 2020. Flis på flis av faglærte med dugnad fra familie og venner. Alt av rør tatt av KRV, strøm OneCo. Har tatt bilder av arbeidet. Bad i utleiedel tatt sommeren 2023. Flis på flis via dugnad fra familie og venner (faglærte).

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

Har hatt tilløp til fuktproblematikk i kjelleren (utleiedel) grunnet brukerfeil fra leietaker (dårlig ventilasjon). Hele utleiedelen ble derfor renoveret sommeren 2023 og her er alt nå nytt.

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufte grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Mener det ble gjort noe rundt drenering i hagen i forbindelse med etablering av kunstgress. Alt arbeid utført her av Vågen & Hansen Utemiljø AS.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Alt lagt nytt av OneCo.

Rør

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

OneCo har skiftet ut alle termostater.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Etablert ny vedovn i stua (skiftet fra gammel vedovn til ny, moderne glasspeis).

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

I underetasjen (utleiedel) ifm. brukerfeil og dårlig ventilasjon fra tidligere leietakere. Hele underetasjen er nå renoveret sommeren 2023.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- ☒ Ja
- ☐ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☒ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

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

Dekning og vilkår

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

Priser

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

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

Kjøp og angrerett

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

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

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

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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



Ketil Børstein Stensrud
9578-5999-4-1610454

2023-10-18 12:20:12Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Gjensidige.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

📍 Kuholmsveien 66, 4631 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 733

Areal (BRA): Enebolig 235 m²



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 05.09.2023

Oppdragsnr.: 19344-1192

Referansenummer: GR1466

Autorisert foretak: Boligtakst AS




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
05.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 straffeansvar.

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 over tre etasjer med utleiedel i u. etg. og hoveddel i 1 og 2 etg.

Boligen er bygd ca. 2007. I 2020 ble det utført renovering og oppgradering av hoveddel i 1 og 2 etg. samt flere utvendige endringer/oppgraderinger på boligen. Leiligheten i u. etg er modernisert/renovert i 2023.

Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Garasje/tilleggsbygg er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2 Etasje	67	67	0	
1 Etasje	98	97	1	
Underetasje	70	70	0	
Sum	235	234	1	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

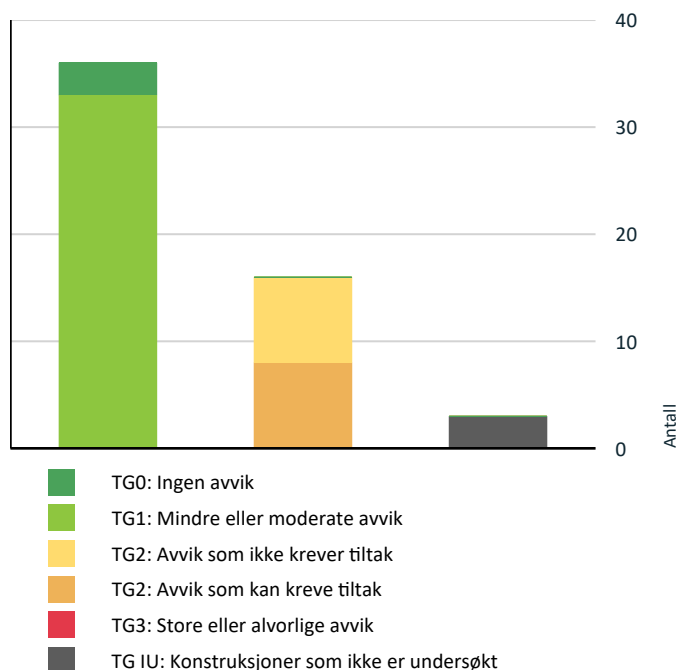
Enebolig

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

Ene rom i u.etg er inntegnet som bod, men ble brukt og innredet som soverom ved befaringen. I 1 etg er det åpnet opp og fjernet vegg mellom stue og kjøkken.

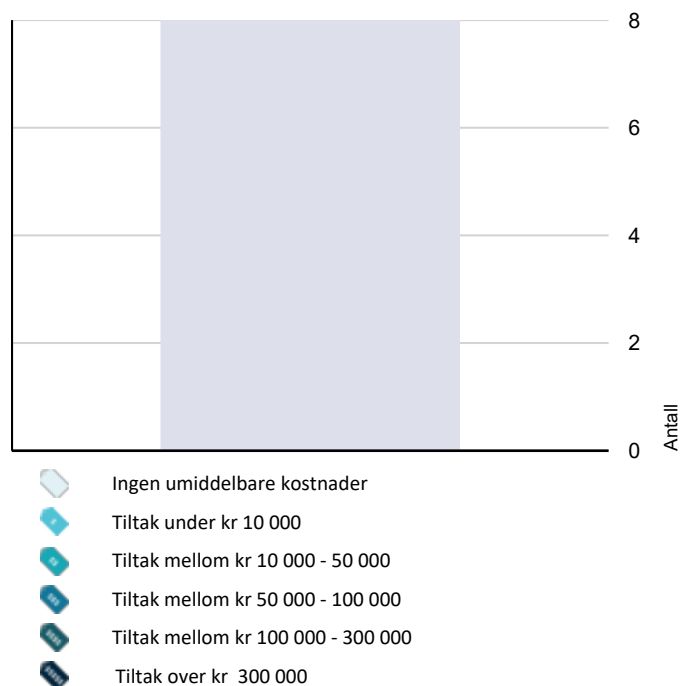
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG2 i rapporten er ikke kostnadsestimert

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Isolasjon er fjernet i et område på loft ned mot 2 etg. Trolig grunnet montering av spotter ol. Dampsperre/plast er stedvis punktert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk/håndrekker montert på utvendige trapper. Hekk som fungerer som rekkverk/sikring oppå murvegg må holdes tett/fylldig og med tilstrekkelig høyde for å kunne fungere som sikring mot fall.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Målinger er ikke utført eller dokumentert



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Synlig smøremembran registret i sluk, men det ser ikke ut til å være montert klemring i overgang mellom sluk og membran.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

❗ Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler ventilering på wc-rom

🔧 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

❗ Utvendig > Taktekkning - sveiseapp [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder. Normal levetid på denne type tekkning vurderes å være 20-30 år.

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

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

Avvik registrert med stikk kontroll var i stue 1 etg. fra dobbelfløyen stuedør og ut i rommet, samt i gangrom med fliser. Laminatgulv i leiligheten hadde glipe i skjøter og noe skader samt svikt ved belastning som tyder på ujevnt eller mykt underlag. Det er stedvis registrert noe hulrom/bom under fliser. Med tanke på stort format/størrelse på fliser må det kunne forventes noe hulrom/bom. Forhold holdes under oppsyn slik omfang er nå.

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk lot seg ikke kontrollere grunnet dusjkabinett med tett bunnkar. Kabinett lot seg ikke flytte på en enkel måte ved befaringen.

❗ Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

❗ Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat utførelse på gulvet.

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

Det er påvist andre avvik:

Gulv utenfor dusjsone har stedvis flat utførelse og stedvis noe feil fall. Ved befaring ble det påpekt forhold vedrørende fallforhold og manglende tetting/membran med oppbrett mot dørterkel. I etterkant av befaringen ble det utført lokal utbedring ved dørterkel i form av påskjøting av membran med oppbrett mot terskel. Det er tilsendt billedokumentasjon av fagmann som utførte utbedringen. Fallforhold er uendret, men oppbrett på membran vil gjøre at evt. lekkasjevann ikke ledes ut ved døren med dagens fallforhold. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er mellom 5 -10 mm. Anbefalt/ønsket høydeforskjell er 25 mm.

❗ Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis siden arbeider er utført som vennetjeneste av faglært og dermed ikke har videre dokumentasjon eller garanti som normalt følger via ansvarlig firma med godkjenning. Badet anses som oppgradert og ikke renoverert siden det er lagt flis på flis og membran på membran.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Hoveddelen ble renovert/modernisert i 2020-2021 (1 og 2 etg).
2023	Modernisering	Utleiedel i underetasjen ble modernisert i 2023

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er dekket med profilerte stål/metallplater på skråtak. Takplater fremstår i hovedsak med normal slitasje, men har noe antydning til slitasje i enkelte endeskjøter. Noe vedlikehold bør påregnes fremover. Ingen synlige tegn til svikt/lekkasje ble registrert ved befaringen.



Takplater med noe løsnet plastbelegg på endeskjøt

Taktekking - sveisepapp

TG 2

Sveisepapp/asfaltapp på flat tak over vaskerom og gang i 1 etg. Denne tekkingen er i hovedsak skjult/overbygd, men kan delvis sees i enkelte ender. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert ved befaringen. TG settes i hovedsak grunnet alder.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder. Normal levetid på denne type tekking vurderes å være 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn

Nedløp og beslag

TG 1

Pipe og lufting er helbeslått. Takrenner og nedløp i stål og plast. Det er montert snøfangere mot vei på boligen. Beslag antas å være fra byggetid og har i hovedsak normal slitasje. Det må bemerkes at beslag kun er kontrollert fra bakkenivå/terrasse med tanke på sikkerhet for fall ved nærmere kontroll på taket.

Veggkonstruksjon

TG 1

Murvegger antas å være av leca med pussede overflater. Ingen vesentlige sprekker registrert.

Øvrige yttervegger av trekonstruksjon. Museband registrert ved stikk kontroll.

Fasader fremstår med normal god stand og er jevnlig vedlikeholdt.



Fasade ut mot vei.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Sperretak i tre med undertak av bord. Lufting via ventiler i gavler og spalte ut mot gesimsr. Lufting ser ut til å fungerer tilstrekkelig. Ingen synlige lekkasjer registrert i undertak ved befaringen.

Tilstandsrapport



Område med isolasjon fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isolasjon er fjernet i et område på loft ned mot 2 etg. Trolig grunnet montering av spotter ol. Dampspærre/plast er stedvis punktert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isolasjon bør legges tilbake og punktert dampspærre tettes/tapes.

Vinduer

TG 1

Vinduer fra byggetid med trekarmer og isolerglass. Hovedsakelig normal slitasje. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler/beslag må påregnes. Enkelte vinduer er noe vanskelige/harde å lukke helt igjen.

Dører

TG 1

Inngangsdør fra 2020. Øvrige dører fra byggetid. Funksjon ok. Normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Opparbeidet terrasser rundt boligen. Terrasse ut fra stue er oppgradert med kunstrgress, Hekk i betongkasser og kantstein mot fjellet. Glassrekkverk montert på øvrige terrasser. Ny plassbygd trapp langs fjell mellom 1 og 2 etg. Terrasser/uteområder fremstår med god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk/håndrekke montert på utvendige trapper. Hekk som fungerer som rekkverk/sikring oppå murvegg må holdes tett/fylldig og med tilstrekkelig høyde for å kunne fungere som sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk/håndrekke på utvendige trapper.

INNENDIG

Overflater

Overflater i 1 og 2 etg. er fornyet ved renovering av boligen. Overflater i u. etg antas å være fra byggetid.

Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Det må bemerkes at det var mye møbler og lagrede ting i u. etg som begrenset for synlighet og tilgang av overflater ved befaringen.

TG settes ikke.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder.

Vurdering av avvik:

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

Avvik registrert med stikk kontroll var i stue 1 etg. fra dobbelfløyen stuedør og ut i rommet, samt i gangrom med fliser. Laminatgulver i leiligheten hadde glippe i skjøter og noe skader samt svikt ved belastning som tyder på ujevnt eller mykt underlag.

Det er stedvis registrert noe hulrom/bom under fliser. Med tanke på stort format/størrelse på fliser må det kunne forventes noe hulrom/bom. Forhold holdes under oppsyn slik omfang er nå.

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.

Radon

TG 2

Radonmåling er ikke fremvist eller gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målinger er ikke utført eller dokumentert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 1

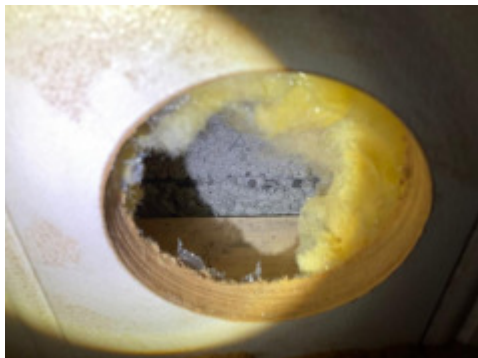
Peis med innsats i 1 etg fra 2020. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran innsats. Funksjon ok ifølge eier med tanke på trekkforhold/oppfyring.

Rom Under Terreng

TG 0

Tilstandsrapport

Deler av u. etg har vegger som er tilbakefylt på utside og påforet med trevegg på innside. Det ble utført hulltaking i ene soverom/bod for stikk kontroll og sjekk av tilstand inne i vegg med tanke på fukt. Ingen tegn til fukt/svikt ble registrert.



Hulltaking foretatt på ene soverom/bod

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp mellom 1 og 2 etasje. Glassrekkverk montert i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

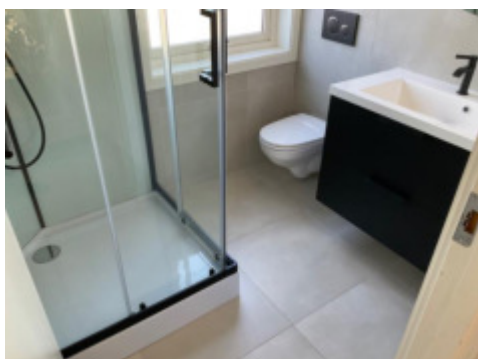
Flere innerdører i underetasje har heng i karm og kan til fordel justeres/tilpasses.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

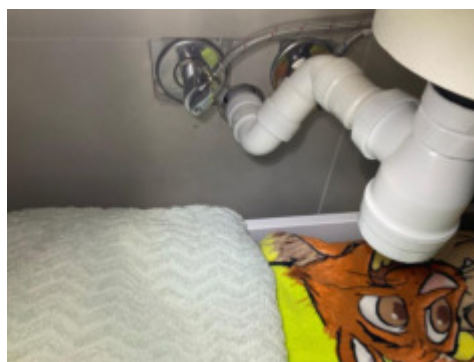
Baderom ble modernisert i 2020. Det er lagt flis på flis ifølge eier. Nytt vvs-utstyr montert, takhimling malt og montert spotlight.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malt tak og fliser på vegger. Det er lagt flis på flis ifølge eier. Det er dusjkabinett i rommet og vannuttak på vegg som tilsier bruk av dusjkabinett. Det vil dermed ikke være fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.



Manglende tetting ved rørgjennomføringer i vegg under vask. Bør tettes/fuges

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulvet. Hovedsakelig flat utførelse på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dagens avvik/fallforhold. Det forutsettes at det er membran/tetting med oppbrett mot terskel som gjør at lekkasjevann ikke kan ledes ut av rommet ved terskel. Dette ble ikke sjekket siden det krever demontering av list.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Membransjikt ble ikke fornyet ved modernisering av baderom. Type membran/tetting er ukjent/skjult, men antas å være fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk lot seg ikke kontrollere grunnet dusjkabinett med tett bunnkar. Kabinett lot seg ikke flytte på en enkel måte ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport

Man må ha tilgang til sluk med jevne mellomrom for rensing og vedlikehold.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Nytt vvs-utstyr i 2020. Vvs utstyr fungerte ok. Vvs utstyr fungerte ok.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere drenering/spalte hvis det lar seg gjøre på en forsvarlig måte.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig avtrekk via ventil. Flat terskel for tilluft til rommet.



Det mangler deksel på ventil over kabinett.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens løsning.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1U

Baderom er bygget med opplegg for dusjkabinett og det er i praksis ikke fuktpåkjønning på overflater. Det er også lite egnet sted for hullboring estetisk siden bakside av dusjkabinett grenser mot yttervegg og midt på vegg i trappeløp.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom oppgradert i 2020.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater på vegger og tak.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat utføres på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens avvik, men det forutsetter at det er membran/tetting med oppbrett ved dørterskel slik at evt lekkasjevann ikke kan renne ut av rommet ved døren. Forhold er ikke sjekket siden det krever demontering/inngrep

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er registrert noe synlig smøremembran i sluk, men begrenset kontrollert grunnet lite synlighet/tilgang. Ellers skjulte løsninger.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Synlig smøremembran registrert i sluk, men det ser ikke ut til å være montert klemring i overgang mellom sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet fungerer med dagens avvik, men manglende klemring gjør at membranløsninger i sluk er svakere enn fullverdig løsning med slukmatte og klemring. Sluk bør jevnlig renses og kontrolleres. Anbefales å smøre ekstra membran i sluk som forsterkning.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vvs utstyr fungerte ok.

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft siden det ikke er spalte i dørkarm.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

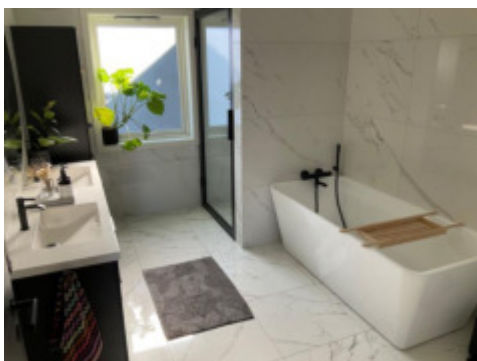
TG 0

Hulltaking foretatt inne på vaskerom da dette er eneste mulighet med tanke på tilgang. Ingen tegn til fukt registrert.

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble oppgradert med flis på flis og nytt vvs-utstyr.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det er opplyst at det ved modernisering ble lagt flis på flis. Ingen unormale utslag registrert ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

Det bør fuges/tettes ved gjennomføring av avløpsrør til vask inn i vegg.



Ingen utslag registrert i dusjsone eller ved badekar.

Overflater Gulv

TG 2

Punktet omhandler gulv utenfor dusjsonen. Utenfor dusjsone er det sluk under badekar.



Synlig membran med oppbrett på terskel.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv utenfor dusjsone har stedvis flat utførelse og stedvis noe feil fall. Ved befaring ble det påpekt forhold vedrørende fallforhold og manglende tetting/membran med oppbrett mot dørterskel. I etterkant av befaringen ble det utført lokal utbedring ved dørterskel i form av påskjøting av membran med oppbrett mot terskel. Det er tilsendt bildedokumentasjon av fagmann som utførte utbedringen. Fallforhold er uendret, men oppbrett på membran vil gjøre at evt. lekkasjevann ikke ledes ut ved døren med dagens fallforhold. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er mellom 5 -10 mm. Anbefalt/ønsket høydeforskjell er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring gjør at lekkasjesikring er bedre ivarettatt ved at membran har fått oppbrett ved terskel. Ved dagens løsninger på baderom vil det normalt ikke forekomme betydelig fuktpåkjennning på overflater (utenfor avgrenset dusjsone). Det er dermed gitt en TG2 på forholdet.

Endring av fallforhold vil være krevende både med tanke på utførelse og økonomisk slik at det vil være mer rasjonelt å vurdere dette i sammenheng med en fremtidig renovering av rommet.

Overflater Gulv - dusjsone

TG 1

Fliser på gulv i dusjsone med lokalt fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tilstandsrapport

Synlig membran og klemring registret i dusjsluk. Sluk/avløp under badekar er ikke kontrollert da det ikke lot seg flytte på en ok måte ved befaringen.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vvs utstyr fungerte ok.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekksvifte. Noe begrenset tilluft siden det mangler spalte i dørkarm.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking foretatt fra vaskerom som grenser inn mot bakside av der badekar er plassert. Det var ikke tilgang for hulltaking bak dusjsone grunnet tilliggende konstruksjoner/yttervegg. Ingen synlig fukt registrert. Ved hulltaking ble det registrert synlig leca som trolig er satt opp mellom rommene. Hulltaking vil dermed ikke gi en full indikasjon eller tilgang for kontroll av fukt i våtsone/vegg til badet. TGIU settes av denne grunn selv om det ikke ble registrert noe tegn til svikt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

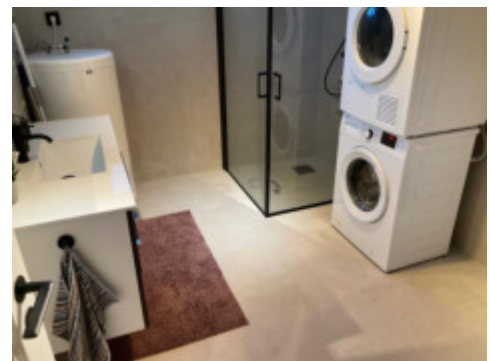
Baderom er oppgradert i 2023. Det er lagt ny membran og fliser oppå eldre overflater.

Vvs-utstyr er skiftet.

Takflate med sparklet og malt overflate.

Flis og membranarbeider er opplyst å være utført av faglært som vennetjeneste.

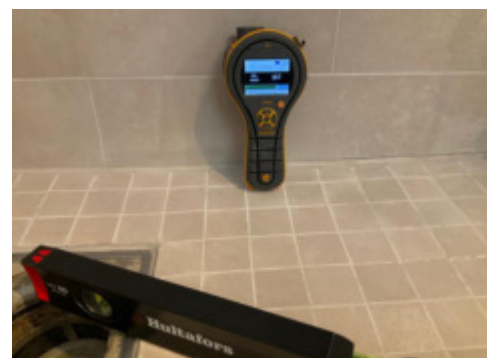
TG 2 settes på arbeider som er utført uten firma og dermed ingen videre dokumentasjon eller garanti som et ansvarlig foretak er pålagt.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

To sluker i rommet. Noe synlig membran registrert, men hovedsakelig skjult bak flislim, fugemasse ol. Eier opplyste at ved oppgradering av baderommet ble det smurt ny membran oppå de «gamle» fliser for deretter å legge nye fliser som toppsjikt.



Synlig membran i dusjsluk



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis siden arbeider er utført som vennetjeneste av faglært og dermed ikke har videre dokumentasjon eller garanti som normalt følger via ansvarlig firma med godkjenning.
Badet anses som oppgradert og ikke renoveret siden det er lagt flis på flis og membran på membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er angitt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderom inneholder innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og toalett. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekksvifte. Flat terskel for tilluft.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er tilgang på egnet/utsatt sted mot tilliggende konstruksjoner som normalt vil være utsatt for fuktproblematikk

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning er skiftet i 2020 og fremstår med god stand.
Ingen tegn til fukt/lekkasje registrert under kjøkkenvask ved vann/avløp.
Det er montert lekkasjesikring med sensor i området.

Avtrekk

TG 1

Avtrekksvifte integrert i platetopp med avsug som ledes ut av boligen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning skiftet i 2023. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Det anbefales å montere lekkasjesikring med sensor i området under vask ved vann/avløp.



Avtrekk

TG 1

Tilstandsrapport

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Skiftet i 2023.

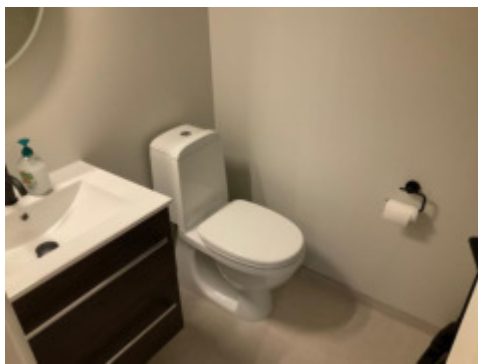
SPELALROM

UNDERETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

1 TG 2

Fliser på gulv. Malte flater i tak og vegger. Innredning med vask og toalett. Funksjon ok.
Rommet er nylig oppgradert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler ventilering på wc-rom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering bør etableres

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 1

Vannrør av type rør i rør system. Ingen synlig tegn til svikt.
Stengekraner i Fordelerskapene. Funksjon ok.



Fordelerskap på vaskerom i 1 etg.



Fordelerskap bad underetasje

Avløpsrør

1 TG 1

Avløpsrør fra byggetid. Ingen tegn til svikt ved befarings.

Ventilasjon

1 TG 1

Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventil i enkelte våtrom og kjøkkenvifte. Vanlig løsning ut fra byggetid.

Varmesentral

1 TG 1

Elektrisk oppvarming og vedfyring

Varmtvannstank

1 TG 1

Bereder plassert på vaskerom i 1 etg er fra 2005. Ingen tegn til svikt.
Bereder plassert på bad i u. etg fra 2013. Ingen tegn til svikt.



Bereder 1 etg. 2005

Tilstandsrapport



Bereder i leilighet. 2013

Elektrisk anlegg



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

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

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 oppdatert? (årstall)
Svar eier:
Alt av elektrisk ble tatt ifm. renovering 2020 både utvendig og innvendig (Hoveddel). Samsvarserklæring fra OneCo tilgjengelig digitalt via boligmappen.no
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar eier:
Ja, OneCo
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar eier:
Foreligger samsvarserklæring fra OneCo fra 2022
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?
Svar eier:
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Svar eier:
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Svar eier:

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? Sjekker 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?
Nei

Det må gjøres oppmerksom på at dette kun er en forenklet vurdering av el-anlegg og kan ikke sammenlignes med en el-kontroll av fagkyndig. Det vil derfor likevel kunne være forhold med el-anlegget som ikke blir fanget opp ved denne type vurdering.

Branntekniske forhold



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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn



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

Tilstandsrapport

Drenering

TG 1

Det er registrert synlig grunnmursplast på tilbakefylt del. Deler av drenering er overbygd og ikke kontrollert visuelt. Ingen tegn til svikt i drenering registrert ved befaringen.



Synlig grunnmursplast på bakvegg mot fjell



Taknedløp må ledes "bedre" ned i overvannsrør



Nedløp ved garasjen bør ledes vekk på en bedre måte

Utenomhusarealer er opparbeidet med terrasser på forskjellige nivåer og gårdsplass med belegningsstein. Terreng rundt huset er hovedsakelig opparbeidet og overbygd/skjult.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpte/murt fundamenter. Ingen tegn til svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

Terrengforhold

TG 1

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner 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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 Etasje	67	67	0	Soverom , Bad , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
1 Etasje	98	97	1	Gang , Omklingsrom , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken	Kott
Underetasje	70	70	0	Gang , Soverom , Wc , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	
Sum	235	234	1		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ene rom i u.etg er inntegnet som bod, men ble brukt og innredet som soverom ved befaringen. I 1 etg er det åpnet opp og fjernet vegg mellom stue og kjøkken.

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

Kommentar: Diverse arbeider utført ved renovering/modernisering i 2020-2021-2023

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør
10.8.2022	Sven Bentsen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	733		0	434.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kuholmsveien 66

Hjemmelshaver

Stensrud Ketil Børstein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	10.08.2022		Innhentet	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/GR1466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 152 Bnr.: 733 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kuholmsveien 66

Areal i m²: 434,6

Anm.:

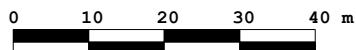
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

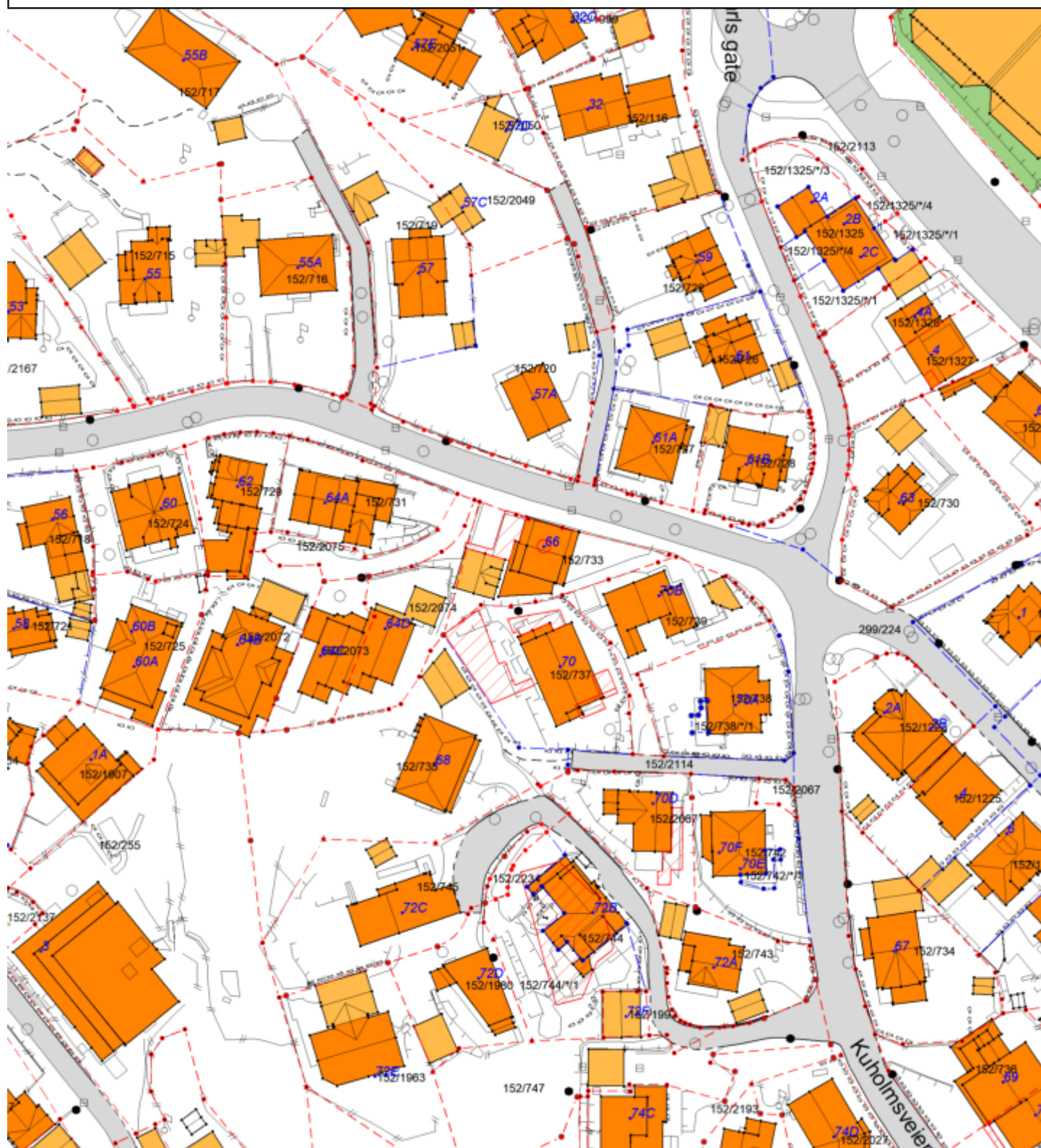
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.04.2023

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

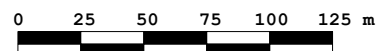
Område: Kuhlomsveien 66

Dato: 27.04.2023

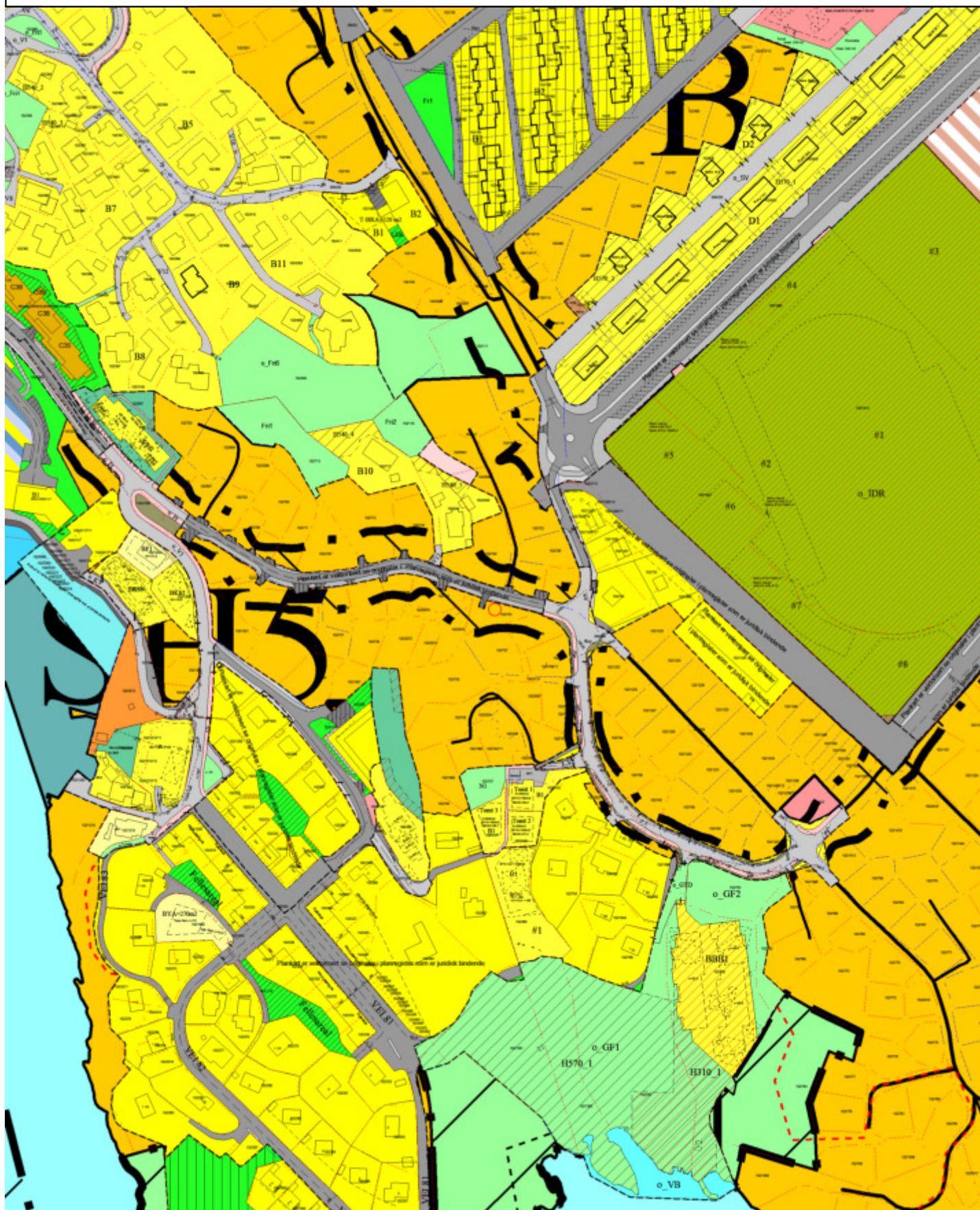
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200702821-3

Saksbeh: Torleiv Lindtveit

Dato:19062007

KUHOLMSVEIEN 66 - 152/733 - FERDIGATTEST - OPPFØRING AV TILBYGG.

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Byggeplass:	KUHOLMSVEIEN 66	Eiendom:	152/733/0/0
Tiltakshaver:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	Kuholmsveien 66, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200411309-2

Saksbeh: Ole Tom Ørnevik

Dato: 16.11.2004

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

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

Byggeplass:	KUHOLMSVEIEN 66	Eiendom:	152/733
Tiltakshaver:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	Vidarsvei 2 B, 4631 KRISTIANSAND
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) oppføring av bolig og 95 godkjennes søknad om endringer. Tegninger og situasjonsplan stemplet plan- og bygningsetaten 25.10.2004, ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden gjelder at underetasjen innredes med 1 liten boenhet.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere tegninger datert 07.10.2003 utgår.

Tidligere gitt tillatelse:

Tillatelse ble gitt 24.06.2003.

Endringstillatelse ble gitt 13.10.2003.

Endringssøknaden:

Flatnes bygg consult as søker på vegne av tiltakshaver Åse Marie Ramsland endring av tidligere gitt tillatelse. Det er ønskelig å innrede underetasjen til egen selvstendig boenhet, samt at det oppføres veranda i vest istedenfor takoverbygg angitt i tidligere søknad. Det skal også settes inn noen flere vinduer.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplanen Langes plan av 01.10.1922.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under sterk tvil finner plan- og bygningsetaten å kunne innvilge søknaden om endring. Det må tilstrebes slik at boenheten i underetasjen får tilgang til utearealet i øst. Adkomstveien legges helt inntil grensen i vest slik at man får maksimalt uteareal ved inngangen til boenheten i underetasjen. Eiendommen gnr 152 bnr 2028 skal sammenføres med gnr 152 bnr 733.

Gebyr:

Gebyr kr. 4750,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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



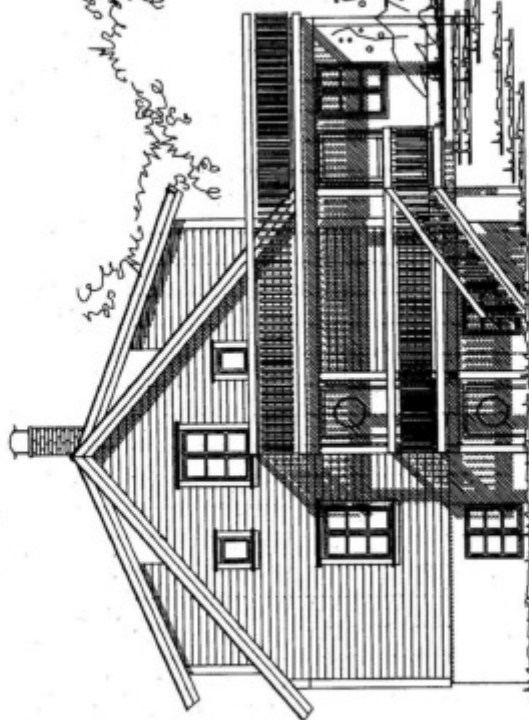
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den bør være grunngitt og skal være undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

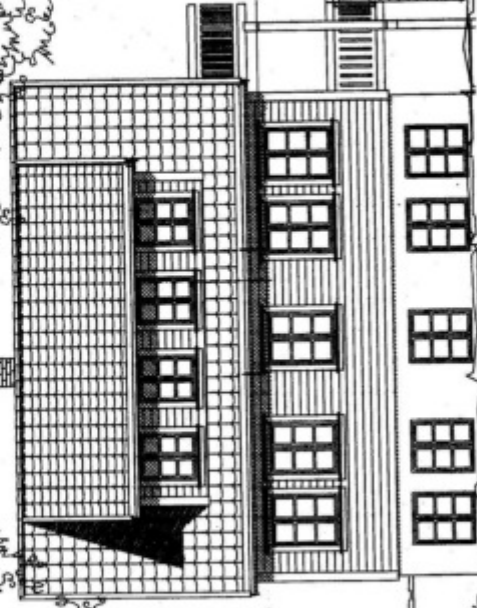
Med hilsen

Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

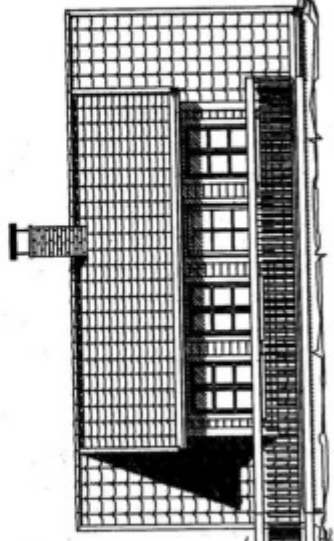
Kopi til: Tiltakshaver



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fagleder Kvalitetsteknikk sektor	
Saksnr:	Dok nr:
25 OKT. 2004	
Arkitekt:	
Utskrift av:	Ark. del:
Jernst. Tekn.	



MOT KUHLMSVEIEN



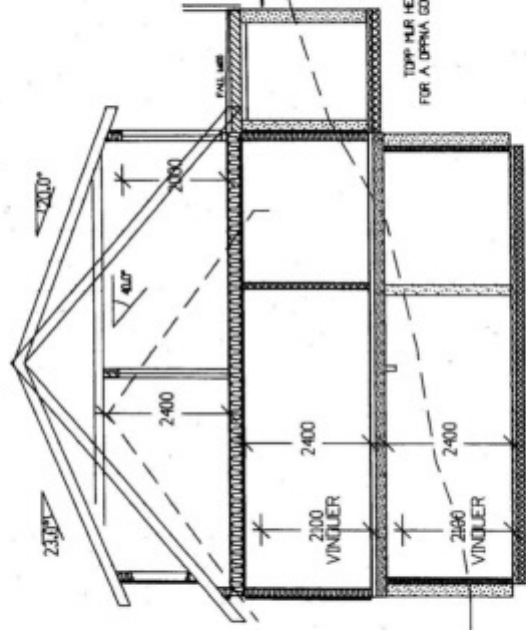
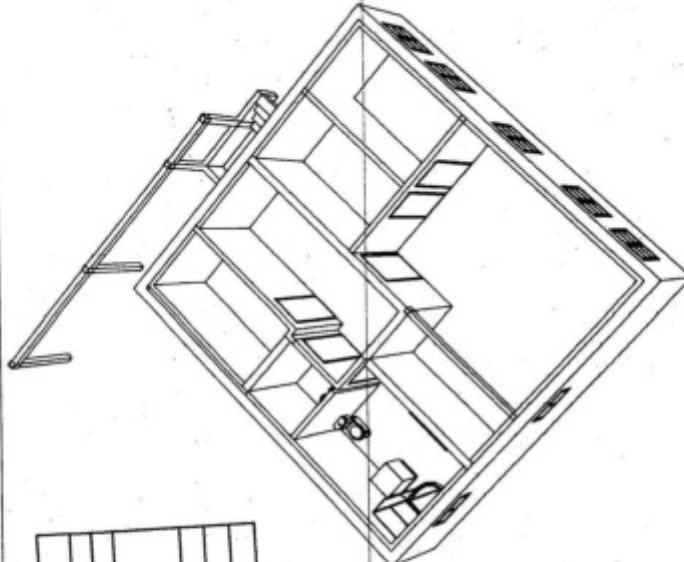
MOT FJELLET
c diverse
B Diverse
A Vinduer

19.10.2004
03.10.2003
27.05.2003

Data, Design System		REV. ANT.		REVISJONEN GJELDER		SEN		DATO	
Tilbygg/Påbygg		Åse Marie Ramsland		GNR. 152		BAR. 733			
FASADER		Kuholmsveien 66		KOMMUNE: Kr.sand		PROSJEKTNR.		5223	
TEGN.		GODKJ.		MAL.		TEGN. NR.		502	
1 : 100		21.05.2003		DATO					
ARKITEKTJENESTER									
CA. CATENVA									

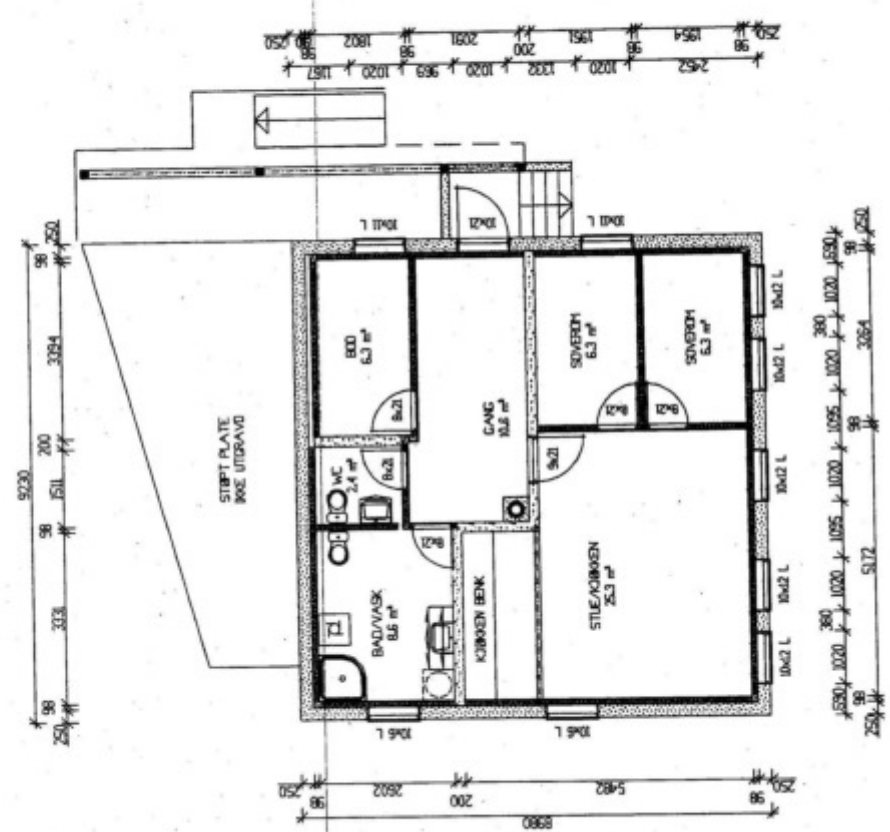
TILBUD OG HVEREN HET BLIR DELVIS KUPERTS ILLER BEVITTES AV UTVEKSLER AV ARBEID OG TILBUDS BRUG OG/ELLER I

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr.:	Dok. nr.:
Kontroll/saksnr.:	
25 OKT. 2004	
Ansøker:	
Utsatt til l.h.t.:	
Jur. em.:	Ten.

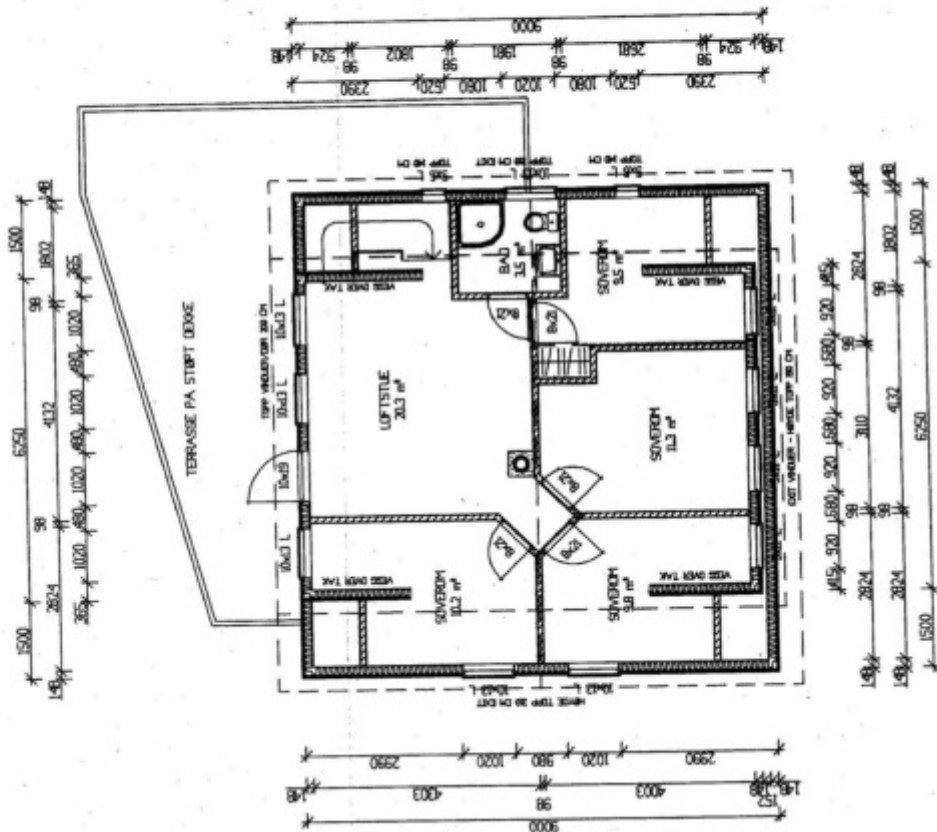


TOPP MUR HEVES CA 50 CM
FOR Å OPNÅ GOD HØIDE I KJELLER

EKSISTERENDE BYGNING ER SKRAVERT



Data Design System		a		d. vers. c		SIGN.		19.10.2004	
Tilbygg/Påbygg		Ase Marie Ramsland		GAR. 152		Bnr. 733			
LÆTASJE OG SNITT Kuhlmsveien 66		KOMMUNE		Kr.sand		PROSJEKT		5223	
PLANNET BYGGKONSULT		TEKN. ovin		BOKSL.		TEKN. NR.		503	
ARKITEKTJENESTER		MAL. 1 : 100		DATO		03.10.2003			

[illegible]

dunja	19.10.2004
ayvin	03.10.2003
owin	27.05.2003

DATA DESIGN SYSTEM		A		VILHOUS		REV. ANT.		REVISJONEN GJELDER		SIGN.		DATE	
Tilbygg/Påbygg		Ase Marie Ramsland		Gnr. 152		Bnr. 733							
LETASJE OG LØFT		Kuholmsveien 66		KOMMUNE		Kr.sand							
 FLÅMUND bygg & arkitektur ARKITEKTJENESTER		TEGN.		PROSJEKT.		5223							
		GODKJ.											
		MÅL		1 : 100		TEGN. NR.		501					
		DATO		21.05.2003									



Åse Marie Ramsland
Vidarsvei 2B
4631 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200508031-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 07112005

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	KUHOLMSVEIEN 66	Eiendom:	152/733
Tiltakshaver:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	Vidarsvei 2B, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	
Tiltakstype:	Bod/garasje 42 m2 bruksareal	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 31.10.2005

Naboene har gitt samtykke til meldingen

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a. Det er en forutsetning for tillatelsen at garasjetomta sammenføres med boligtomta. Skjema vedlegges.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.2100,- må innbetales. Faktura ettersendes.

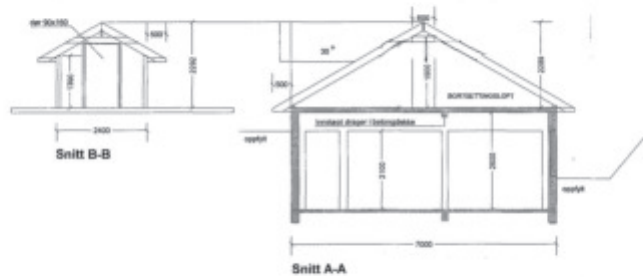
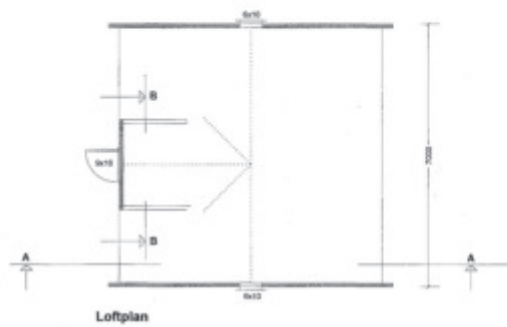
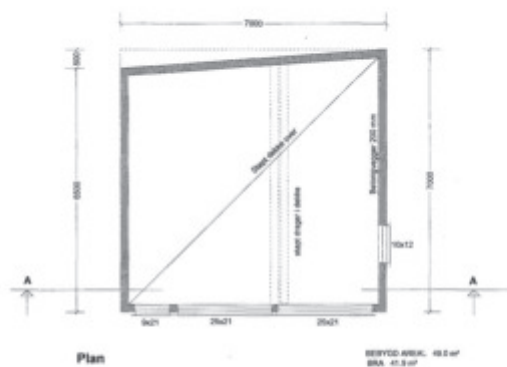
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler



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

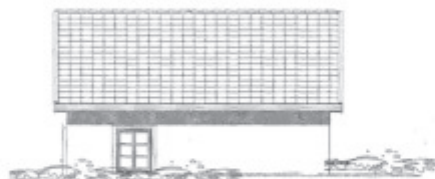


TILTAK		TILTAKSHAVER		FORETAK		TEGN	
prosjekt	Gravp	gj. for. arei	areal	tegner	Utby	date	13.10.05
byggemål	Utbygdareal 50	130	areal	areal	areal	areal	areal





Fasade vest



Fasade syd



Fasade nord



Fasade øst



TILTAKE		TILTAKEHVER		FORETAK		TEGN	
prosjekt:	Garage	gr. for. ark:		tegner:	L. Høien	dato:	15.10.05
bygger:	Kjellerhuset 05	MF		titel:	30.10.10	utarbeidet:	1.10.05
				tilsk:	30.10.10	skrevet:	1.10.05

BYGG-TEGNING
Søgne





Freddy Ramsland
Kuholmsveien 66
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201603374-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 15.3.2016

Kuholmsveien 66 - 152/733 - Tillatelse til tilbygg

Byggeplass:	Kuholmsveien 66	Eiendom:	152/733
Tiltakshaver:	Freddy Ramsland	Adresse:	Kuholmsveien 66 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltsaksart:	Tilbygg

Søknaden behandles etter delegasjon, gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004.

Konklusjon:

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser, gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Søknaden:

Det vises til søknad om tiltak mottatt 10.3.2016.

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende terrasse samt bygge tak over garasjeportene som vist på tegning, nord vest på eiendommen.

Bruksarealet (BRA) for terrassen er oppgitt til ca 36 m² og takoverbygget er oppgitt til 7 m².

Det foreligger ingen merknader til søknaden. Naboene har gitt samtykke til søknaden.

Gjeldende planstatus:

Kommuneplanens arealdel er gjeldende for omsøkt eiendom. Denne planen ble godkjent 22.6.2011. Og eiendommen er avsatt med formålet: bebyggelse.

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse/godkjenning.

«Søknaden viser terrasse i 2. etasje som kommer i eiendomsgrensen til vei. Terrassen kommer høyere enn veien slik at det er lite sannsynlig at den vil bli skadet i forbindelse med snørydding, den understøttes av stolper som ikke er i konflikt med siktareal. Avstand til kommunale ledninger er mer enn 4m.

Ingeniørvesenet kan derfor akseptere at det bygges veranda mot eiendomsgrense vei som vist i innsendte tegninger.»

Estetiske krav:

I gjeldende kommuneplan for Kristiansand, er det vedtatt retningslinjer for estetikk.

Nye byggetiltak skal tilpasses til eksisterende, slik at tomte- og bebyggelsesstruktur videreføres med hensyn til volum, fasader, takform og materialbruk.

Videre må byggetiltak gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Mottatt dokumentasjon er lagt til grunn for vår vurdering, og vi mener at tiltaket er estetisk tilfredsstillende.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Når arbeidene er ferdig utført må vedlagt skjema fylles ut, og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr.

Det å ta søknadspåtlige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse, må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse.

Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Gebyr kr 5.500,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 6.000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg: Orientering om klageadgang, og skjema for ferdigattest.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

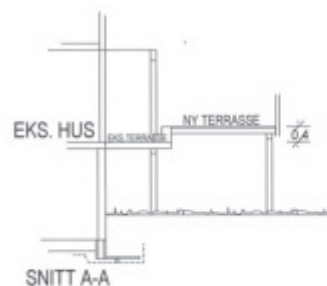
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



DATA DESIGN SYSTEM		REV	ANT.	REVISJONEN GJELDER		SKAL	DATO
Tilbygg (terrasse, tak over garasjeport)		Freddy Ramsland			G.NR. 152		B.NR. 733
FASADER		Kuholmsveien 66			KOMMUNE: Kr.sand		
		TEGN.		PROSJEKT NR.			
		GODKJ.		1401			
		MÅL 1 : 100		TEGN. NR.			
		DATO 21.05.2003		502			
REVISJONEN ER AUTOMATISERT FØLLEDE OG ER KJØBET FØLLEDE REVISJONEN ER AUTOMATISERT FØLLEDE OG ER KJØBET FØLLEDE REVISJONEN ER AUTOMATISERT FØLLEDE OG ER KJØBET FØLLEDE							

TEGNINGEN ER FORRETNINGS- ELLER DELVIS KOPIERET ELLER REKTYTTET I UTVALDE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG-CONSULT AS ER EIERE AV



Data Design System		REV	ANT	REVIDERINGEN/GJELDER	SIGN	DATO
Tilbygg (terrasse, tak over garasjeport)		Freddy Ramsland			G.NR. 152	B.NR. 733
1.ETASJE		Kuholmsveien 66			KOMMUNE Kr.sand	
	TEGN	David		PROSJ.NR.		
	GOOKJ.			1401		
	MÅL	1 : 100		TEGN. NR.		
	DATO	05.10.2015		501		



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

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00

kristiansand@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kuholmsveien 66, 4631 Kristiansand s

Gnr. 152 Bnr. 733 i Kristiansand kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

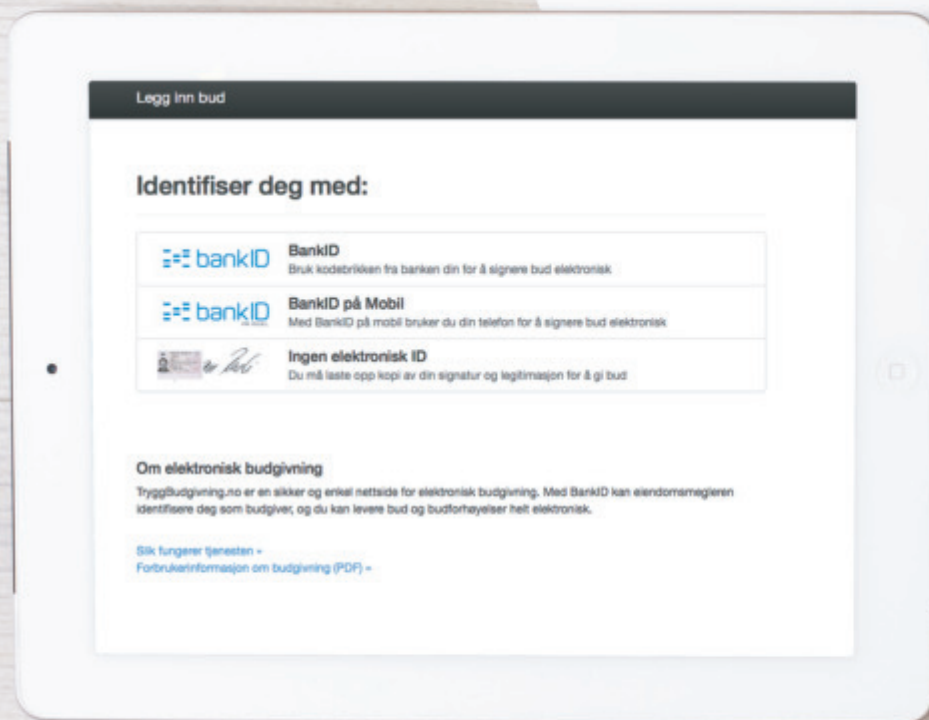
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **47 60 06 02** | **henrik@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22