

# Oddernesveien 35

Lund



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no





Liten balkong med utgang fra spisestue

# Fin 4-roms selveier leilighet over 2 etasjer. Beliggende rolig og attraktivt på Lund. Felles hage og uteområde.

## OMRÅDE

**Lund**

## ADRESSE

**Oddernesveien 35, 4630  
KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 3 990 000,-**

Omkostninger: **kr 110 650,-**

Totalpris: **kr 4 100 650,-**

Formuesverdi: **kr 869 317,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 315,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 273,-**

Fellesutgifter: **kr 1 600,-**

BRA-i: 86 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

BRA Total: 88 m<sup>2</sup>

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1937

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 260.7 m<sup>2</sup>



## Henrik Lossius

Eiendomsmegler

**476 00 602**

**henrik.lossius@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# ODDERNESVEIEN 35

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 152, bnr. 1091, snr. 3, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 86 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

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

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Entré, stue m/ trapp, kjøkken, bad.

Loft

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, soverom, garderobe, toalettrom, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 2 m<sup>2</sup> Balkong.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Loft: Trapperom/gang: 5 m<sup>2</sup>. Soverom: 8,5 m<sup>2</sup>. Soverom: 5,7 m<sup>2</sup>. Soverom: 5,6 m<sup>2</sup>. Garderobe: 1,6 m<sup>2</sup>.

2. etasje: Entré: 3 m<sup>2</sup>. Stue: 29 m<sup>2</sup>. Kjøkken: 20 m<sup>2</sup>. Bad: 4,5 m<sup>2</sup>.

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Kjellerbod u/trapp: 2,3 m<sup>2</sup>.

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): Balkong: 2,3 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

260.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomt eies i fellesskap med de andre seksjonseierne.



Det fremkommer av husordensreglene at de to øvre leilighetene har fortrinn på bruk og hovedansvar på østliggende utearealer foran og bak, mens de to nedre leilighetene har fortrinn på bruk og hovedansvar på vestliggende utearealer foran og bak.

### **Beliggenhet**

Sentral beliggenhet ved den nye parkmessige alléen i Oddernesveien på Lund. Kort avstand til Otra med bademuligheter, matbutikk, pizzabakeren, busstopp, UiA, Jegersberg og Baneheia med flott bade- og turmuligheter, samt gangavstand til sentrum av Kristiansand.

### **Adkomst**

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Det vurderes å bytte tak. Estimert kostnad kr 300 000, andel leilighet kr 75 000. Planlagt finansiering ved bruk av innskudd på konto (ca 20 000 pr leilighet) og innskudd (ca 55 000 pr leilighet)

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Standard**

Sørmeglere ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Oddernesveien 35!

Dette er en fin 4-roms leilighet over 2 etasjer med en meget sentral og attraktiv beliggenhet. Du kommer opp en felles trappegang inn videre til leilighetens gang/entré. Videre inn til en hyggelig stue/kjøkkendel. God plass til sofagruppe i stuens ene del og spisebord i andre del. Åpen løsning mellom spisestue og kjøkken. Pent kjøkken med barløsning. Mye skap- og benkeplass. Utgang til liten balkong fra spisestue. Hyggelig vedovn i stue som gir godt med varme. Romslig flislagt bad med dusjkabinett, servant med underskuffer, wc og opplegg for vaskemaskin.

I loftetasjen finner du 3 gode soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Soverom 2 og 3 passer bra som barnerom. Begge med en "hems" løsning. Det er også et wc på loft. Felles hage med plen. Bod i kjeller.

Er du på utkikk etter sentral leilighet med 3 soverom på Lund?  
Velkommen til visning!

### **Tilstandsrapport**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 17.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (12.12.2024). 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:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig: Teglstein på tak er av eldre årgang, vanlig vedlikehold mht. undertak og takstein bør beregnes. Plastkledning har normal slitasje, konstruksjonen er ikke kontrollert. Balkong trenger vanlig vedlikehold. Inngangsdør har normal slitasje. Vinduer og balkongdør er fra 1980 og har normal slitasje, vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Fuktsøkt i karm/ramme ved fuktmerker på takvinduer, ingen nevneverdige utslag ble registrert på fuktighetsindikatoren.

Innvendig: Bad er av eldre årgang, vanlig vedlikehold mht. membran m.m. bør beregnes. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og har stort sett normal slitasje, induksjon platetopp er montert. Komfyr og oppvaskmaskin er 2 år gammel.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, noe avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Spotlight ble montert i leiligheten i 2023, dokumentasjon er fremlagt. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i entré og fordelersats for rørøppegget er montert ved v.v.-bereder som er fra 2021 og er på 110 liter. Peis på kjøkken, brannplate på gulv er iht. krav. FOMA-sentralstøvsuger er montert. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet"

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

Utvendig > Vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer som er 44 år gamle gis tilstandsgrad (TG 2) på grunn av alder på karm/vindusglass, som kan ha nedsatt isolasjonsevne og økt fare for kondensproblematikk. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Balkongdør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Innvendig > Overflater. Mindre slitasjemerker på parkettgulv f.eks. på soverom. Ingen strakstiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon. Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Bedre ventilerings må etableres.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Det er påvist at overflater har noe skader. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Teknisk anlegg. Det mangler dreneringshull under vegghengt toalett.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Parkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringselskap og polisenummer**

Frende forsikring - 1190760

### **Diverse**

FOMA-sentralstøvsuger er montert.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Peis på kjøkken, brannplate på gulv er iht. krav. Ellers elektrisk. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Info strømforbruk**

Eier har ikke opplyst om strømforbruk.

### **Energikarakter og energifarge**

G - Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 315 pr. 2024

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 273 pr. 2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 869 317 pr. 2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 477 267 pr. 2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **BOENHETEN**

### **Eierbrøk**

1/4

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles husforsikring, strøm i fellesareal samt renovasjon.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 600

**Andel fellesformue**

Kr 18 936 pr. 17.01.2024

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Oddernesveien 35

**Regnskap/budsjett**

Sameiet har planlagt å skifte taket i 2025. Selger opplyser at estimert kostnad for dette er kr 300 000 med kr 75 000 i andel pr. leilighet. Planlagt finansiering er å bruke av innskudd på konto (ca. 20 000 pr leilighet) og innskudd (ca. 55 000 pr leilighet).

**Styregodkjennelse**

Eventuelt salg av leilighet til part (profesjonell eller privat) som ønsker å drive langtidsutleie av leilighet må godkjennes av sameiet.

**Vedtekter/husordensregler**

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett eller vedtekter. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets husordensregler.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Store hunder er ikke ønsket.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Hver leilighet har ansvar for vask av fellesarealer inne etter vaskeliste, samt utendørsarealer. Sjøpeltømming (utplassering av dunker) og vedlikehold av utearealer (herunder plenklipping) er også felles ansvar.

Eier av hver seksjon forplikter seg til å stille opp på dugnader, samt være med å finansiere de utbedringer som sameiet vurderer som nødvendige/ønskelige.

Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr. 8030. Tinglyst: 23.09.1971. Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr. 12829. Tinglyst: 23.10.1981. Erklæring/avtale. vedr. støyskjerm m.v.

Dagboknr. 9148. Tinglyst: 25.06.1999. Skjønn. Sak 97-2224B/05 E18.

Dagboknr. 10736. Tinglyst: 23.05.2006. Bestemmelse iflg. skjøte. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på våningshus datert 03.11.1937, samt på bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 29.01.2018.



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

Det foreligger tillatelse på bruksendring av loft datert 15.10.2007. Tiltaket er godkjent etter daværende pbl. §86A, hvor det ikke stiltes krav til ferdigattest.

Takstmann har påvist avvik i forhold til rømningsvei, ref. tilstandsrapport. Loft har rømningsvei kun via innvendig trapp, takvinduer er ikke en godkjent rømningsvei. Skal de være det må det etableres plattform med godkjent rømningsstige.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til unyansert formål og tilhører reguleringsplan nr. 217 "Oddernesveien, del av med omr." datert 10.08.1970. Reguleringsplanen er uten noen skriftlige bestemmelser.

Plan under arbeid i nærområdet: Oddemarka - Tordenskjolds gate, sykkelekspressvei v/ plankontakt Elin Aabel Bergland. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameies vedteker/husordensregler.

Det fremkommer av husordensreglene at sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiet. Evt. korttidsutleie via AirBNB o.l. må godkjennes av sameiet. Slik utleie kan ikke foregå over lengre perioder, og ikke mer enn 4 uker pr. år (med mindre unntak blir gitt av sameiet). Eventuelt salg av leilighet til part (profesjonell eller privat) som ønsker å drive langtidsutleie av leilighet må godkjennes av sameiet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

#### **Prisantydning**

Kr 3 990 000

#### **Totalpris**

Kr 4 100 650

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

99 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
100 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

110 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 090 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 100 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøvelser. Budforhøvelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 60 000,00 inkl. mva. i provisjon.

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

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

Totalt kr 99 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Katharina Østensen Skavoll

Glenn Qvam Håkonsen

**Oppdragsansvarlig**

Henrik Lossius

Kristian Lossius

**Ansvarlig megler**

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

17.01.2025

---





Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning



Pent kjøkken med barløsning og dobbelt frittstående kjøleskap





Kjøkken



Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass





Utgang til liten balkong fra spisestue



Stue sett mot kjøkken





Stue med god plass til sofagruppe



Stue





Flislagt bad med dusjkabinett, servant med underskuffer, wc og opplegg for vaskemaskin



Skyvedørgarderobe til oppbevaring. Trapp opp til loftetasje.





3 gode soverom i loftetasjen. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.



Soverom 2





Soverom 2



Hems på soverom 3

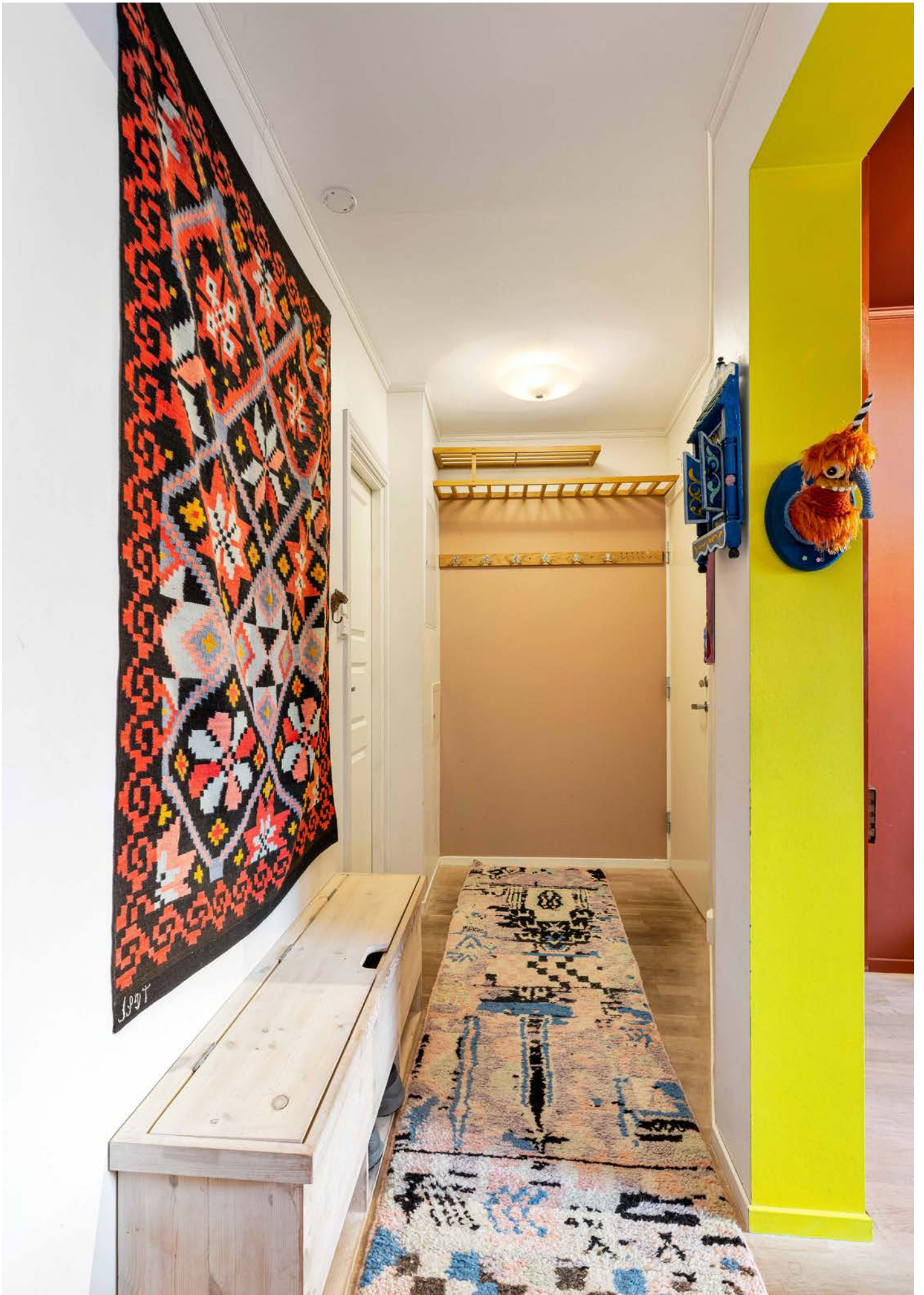


Soverom 3



Wc i loftetasjen med servant





Gang/entré med oppbevaringsløsninger

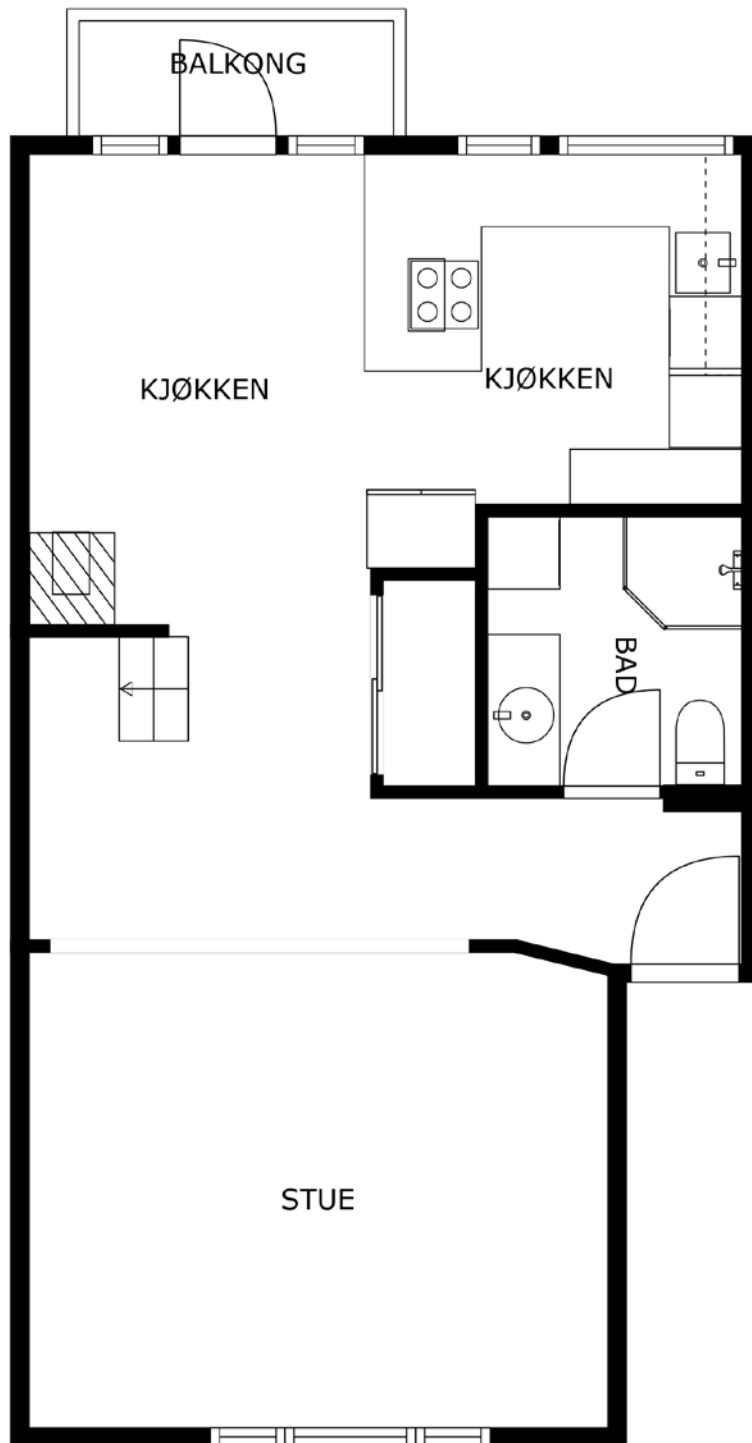




Hyggelig 4-roms leilighet over 2 etasjer

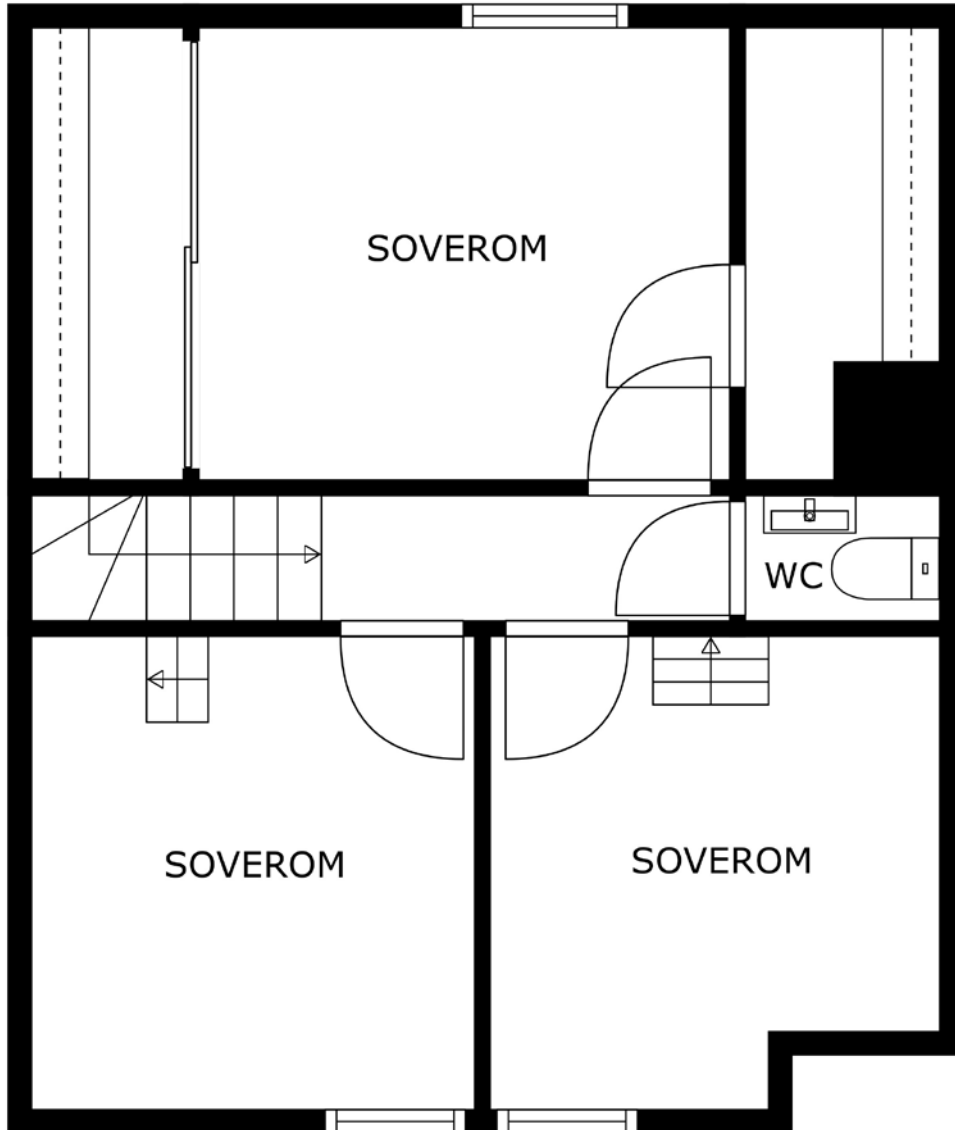


Fasade



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME





PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Nabolagsprofil

Oddernesveien 35 - Nabolaget Gimlemoen/Flaten - vurdert av 159 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Oddemarka Totalt 23 ulike linjer	5 min	0.4 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	12 min	0.9 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	25 min	1.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min	2.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	14 min	11.7 km

## Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	3 min	0.2 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	9 min	0.7 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	13 min	0.9 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	23 min	1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	8 min	0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	15 min	1.1 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



## Opplevd trygghet

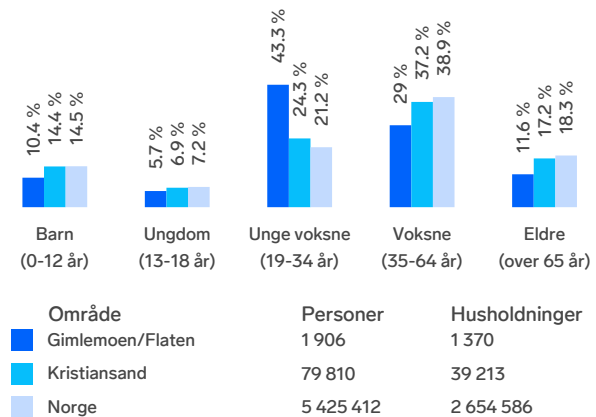
Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	9 min	0.7 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min	0.7 km
Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-5...16 min) 114 barn		1.2 km

## Dagligvare

Joker Oddernesveien PostNord, søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Prix Gimlevang Post i butikk	10 min	0.7 km





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

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

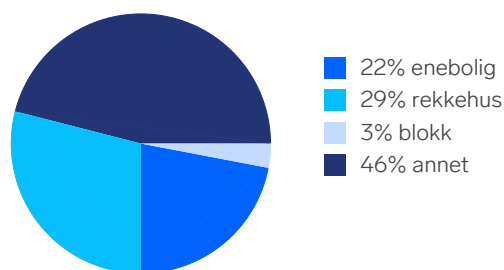
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 84/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Lovisenlund skole          | 3 min   |
| Aktivitetshall, ballspill  | 0.2 km   |
|  Gimle sandvolleyballanlegg | 6 min   |
| Ballspill, sandvolleyball  | 0.5 km   |
|  Spicheren Treningssenter   | 13 min  |
|  SATS Aquarama              | 20 min  |

## Boligmasse







«Fredelig og rolig boligområde.»

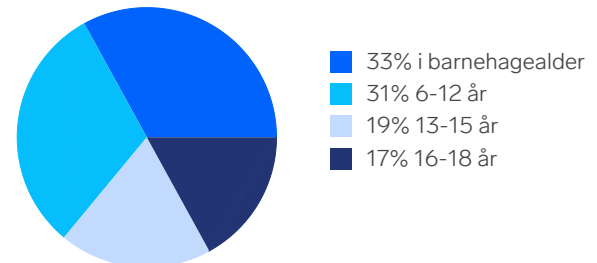
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Slotts Quartalet  | 3 min   |
|  Apotek 1 Aquarama | 20 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og 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, persiennor** 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer



# Egenerklæring

Oddernesveien 35, 4630 KRISTIANSAND S

16 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Oddernesveien 35

Postadresse

Oddernesveien 35

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

November 2022

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

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Håkonsen, Glenn Qvam

Medselger

Skavoll, Katharina Østensen

## Forbehold

---

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

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





Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det vurderes å bytte tak. Estimert kostnad kr 300 000, andel leilighet kr 75 000. Planlagt finansiering ved bruk av innskudd på konto (ca 20 000 pr leilighet) og innskudd (ca 55 000 pr leilighet)

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



# Tilstandsrapport

📍 Oddernesveien 35, 4630 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 152, bnr. 1091, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 18128-1988

Referansenummer: WS1469

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-bolig
- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

**Utvendig:**Teglstein på tak er av eldre årgang, vanlig vedlikehold mht. undertak og takstein bør beregnes. Plastkledning har normal slitasje, konstruksjonen er ikke kontrollert. Balkong trenger vanlig vedlikehold. Inngangsdør har normal slitasje. Vinduer og balkongdør er fra 1980 og har normal slitasje, vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Fuktsøkt i karm/ramme ved fuktmerker på takvinduer, ingen nevneverdige utslag ble registrert på fuktighetsindikatoren.

**Innvendig:** Bad er av eldre årgang, vanlig vedlikehold mht. membran m.m. bør beregnes. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og har stort sett normal slitasje, induksjon platetopp er montert. Komfyr og oppvaskmaskin er 2 år gammel. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, noe avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Spotlight ble montert i leiligheten i 2023, dokumentasjon er fremlagt. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i entrè og fordelersats for rørøppegget er montert ved v.v.-bereder som er fra 2021 og er på 110 liter. Peis på kjøkken, brannplate på gulv er iht. krav. FOMA-sentralstøvsuger er montert.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

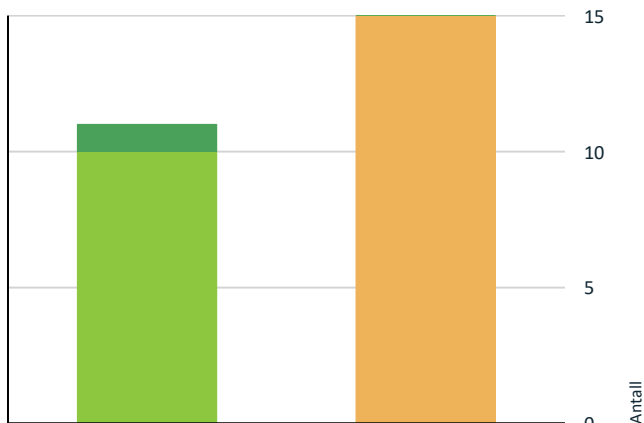
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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











# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Spesialrom > Loft > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsen beregnet til innvendig i leiligheten. Dette fordi utvendig forhold anses å være endel av sameiets eller borettslaget felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales kontrollert av interessent.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1937

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### **Vinduer**

Vinduer er fra 1980 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vindusglass som er eldre enn 5 år er utgått på garantien.

Takvinduer har stort sett normal slitasje. Fuktsøkt i karmen ved fuktskjolder, ingen utslag vist under befaringen. Begynnende råte i karm, se bilde.

#### **Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer som er 44 år gamle gis tilstandsgrad (TG 2) på grunn av alder på karm/vindusglass, som kan ha nedsatt isolasjonsevne og økt fare for kondensproblematikk.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Fuktmerke på takvindu.

### **Dører**

Inngangsdør er stemplet B 30 (brannnør) og er i bra stand.



### **Balkongdør**

Balkongdør er fra 1980 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Balkongdør er 44 år gammel, TG settes ut i fra alder.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong er av eldre dato, vanlig vedlikehold må beregnes da det er slitasje på rekkverk. Membran/konstruksjon er ikke kontrollert.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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

## INNVENDIG

### **Overflater**

Overflater gulv:

Loft:

Gang: Parkettgulv.  
Soverom: Teppe.  
Garderobe/bod: Belegg.  
Toalettrom: Fliser.  
Soverom x 2: Parkettgulv.

2. etasje:

Entrè: Parkettgulv.  
Stue: Parkettgulv.  
Kjøkken: Parkettgulv.  
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mindre slitasjemerker på parkettgulv f.eks. på soverom.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

# Tilstandsrapport

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

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 26 mm.

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

Mindre knirk spredte steder.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

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

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

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

Peis er montert i kjøkken, brannplate på gulv er iht. krav.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Peis på kjøkken.

## TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp med rekkverk som er iht. krav.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv, det bør fuges ved dørterskel.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• 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.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

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

Luftespalte er ikke etablert i dørkarmen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og er i bra stand.

Slitasje på én skapdør ved vaskekuem.

Induksjon platetopp er montert.

Komfyr og oppvaskmaskin er 2 år gammel.

Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.



# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Malt tak og fliser på vegger og gulv. Baderomsinnredningen er i bra stand. Elektrisk vifte er montert i rommet, luftespalte anbefales laget i dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lage luftespalte i dørterskel/dørblad.

### LOFT > TOALETTRUM

#### TG 2 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dreneringshull under vegghengt toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere dreneringshull.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Fordelerskap for rørøppegget er montert i entre og fordeler sats er montert ved berederen.



Fordelerskap til rørøppegget.



V.v.-bereder og synlig fordelersats til rørøppegget.

#### TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

Synlige avløpsrør er av nyere dato.

Det kan evt. forekomme eldre avløpsrør i gulv, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG er satt ut i fra nyere synlige avløpsrør.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

#### TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2021 og er på 110 liter.

Lekkasjevarsler anbefales montert, berederen står i ett kar på loft.

#### TG 1 Sentralstøvsuger

Foma sentralstøvsuger er montert.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider i 2006 ligger oppbevart i sikringsskapet.

Spotlight ble montert i leiligheten i 2023, dokumentasjon er fremlagt.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1937**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Montert spotlight, samsvarserklæring er fremlagt.**

**Dokumentasjon for mindre arbeider i 2006 ligger i sikringsskapet.**

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

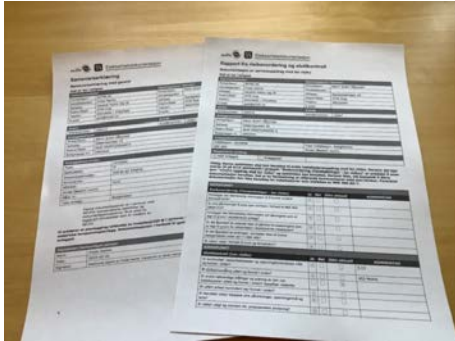
## Inntak og sikringsskap

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



Dokumentasjon på utførte el-arbeider.

# Tilstandsrapport



Dokumentasjon på utførte el-arbeider.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

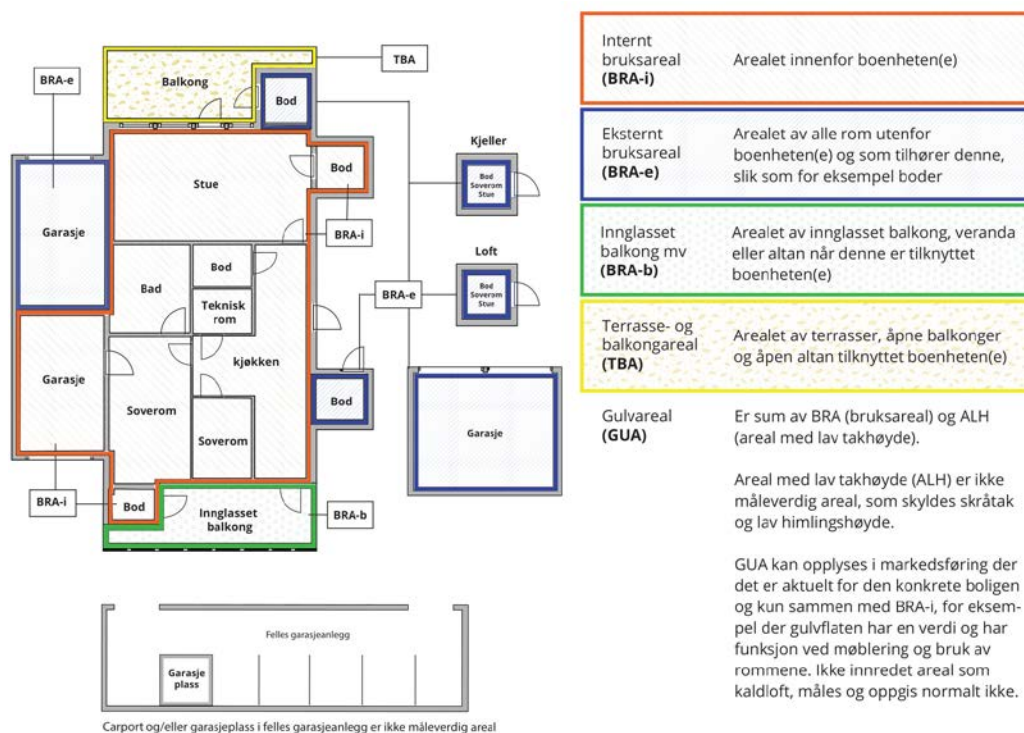
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Intern bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	28			28	
2. etasje	58			58	2
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>2</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom , Gang , Soverom , Garderobe , Toalettrom , Soverom 2, Soverom 3		
2. etasje	Entré , Stue m/trapp , Kjøkken , Bad		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

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

Loft:

Trapperom/gang: 5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 8,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 5,7 m<sup>2</sup>  
Soverom: 5,6 m<sup>2</sup>  
Garderobe: 1,6 m<sup>2</sup>

2. etasje:

Entré: 3 m<sup>2</sup>  
Stue: 29 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 20 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,5

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod u/trapp: 2,3 m<sup>2</sup>

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong: 2,3 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Loft har rømningsvei kun via innvendig trapp, takvinduer er ikke en godkjent rømningsvei. Skal de være det må det etableres plattform med godkjent rømningsstjege.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Glenn Qvam Håkonsen og Katharina Østensen Skavoll	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1091		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Oddernesveien 35

### Hjemmelshaver

Håkonsen Glenn Qvam, Skavoll Katharina Østensen

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 690 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2025	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.  Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.12.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.01.2025	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WS1469>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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









# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Oddernesveien 35

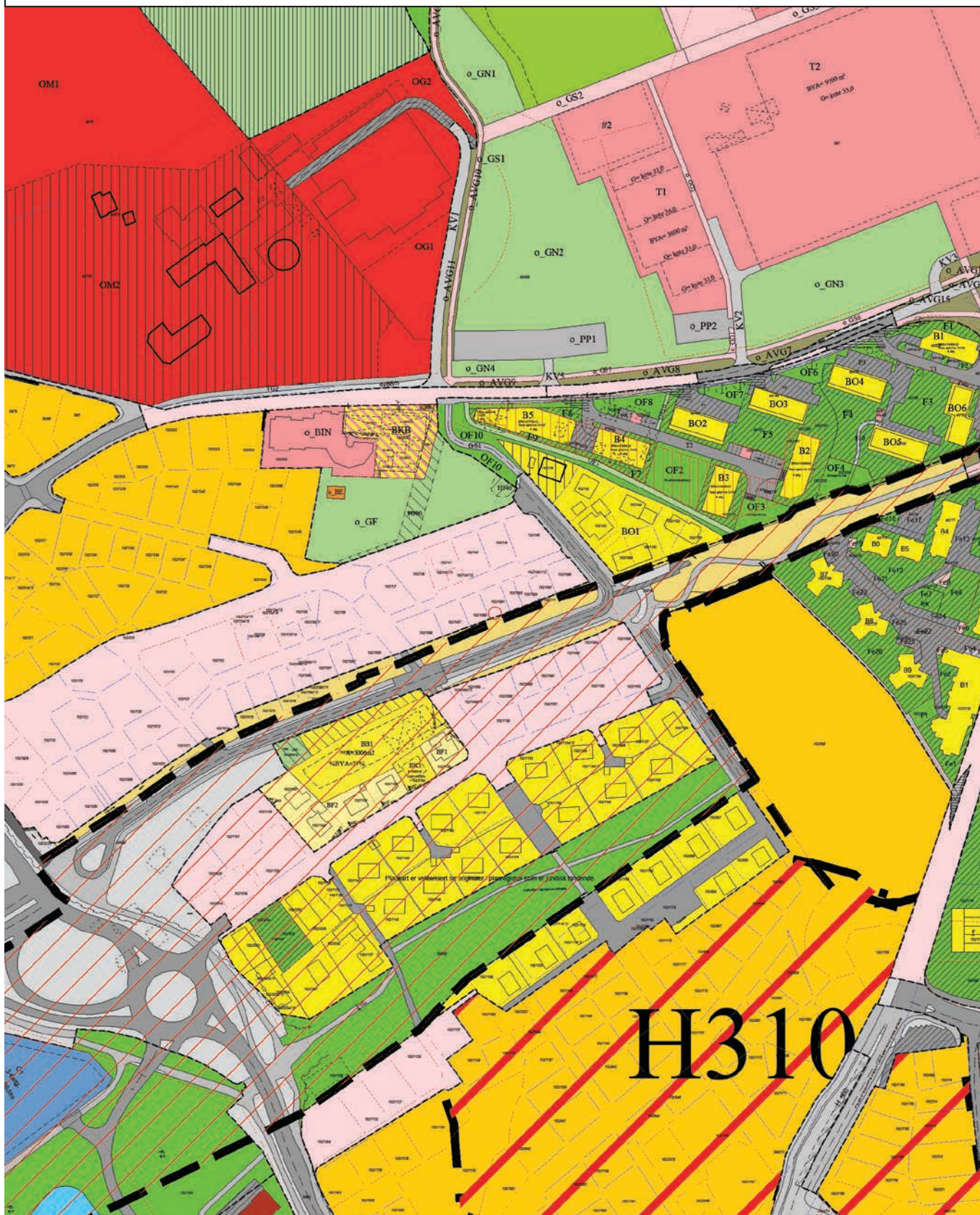
Målestokk: 1:3000

Dato: 05.12.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32







Ceprnja Petar og Sanja Popovic  
Oddernesveien 35  
4630 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200708613-2

Saksbeh: Syvert Messel

Dato:15102007

## **ODDERNESVEIEN 35 - BRUKSENDRING - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A**

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

Byggeplass:	ODDERNESVEIEN 35	Eiendom:	152/1091
Tiltakshaver:	Ceprnja Petar og Sanja Popovic	Adresse:	Oddernesveien 35, 4630 KR.SAND S
Søker:	Ceprnja Petar og Sanja Popovic	Adresse:	Oddernesveien 35, 4630 KR.SAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Det vises til melding om arbeid mottatt 19.09.2007.

Meldingen omfatter bruksendring av loft. Rømningveier er ivaretatt, samt eksisterende romstørrelser.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

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

**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.**

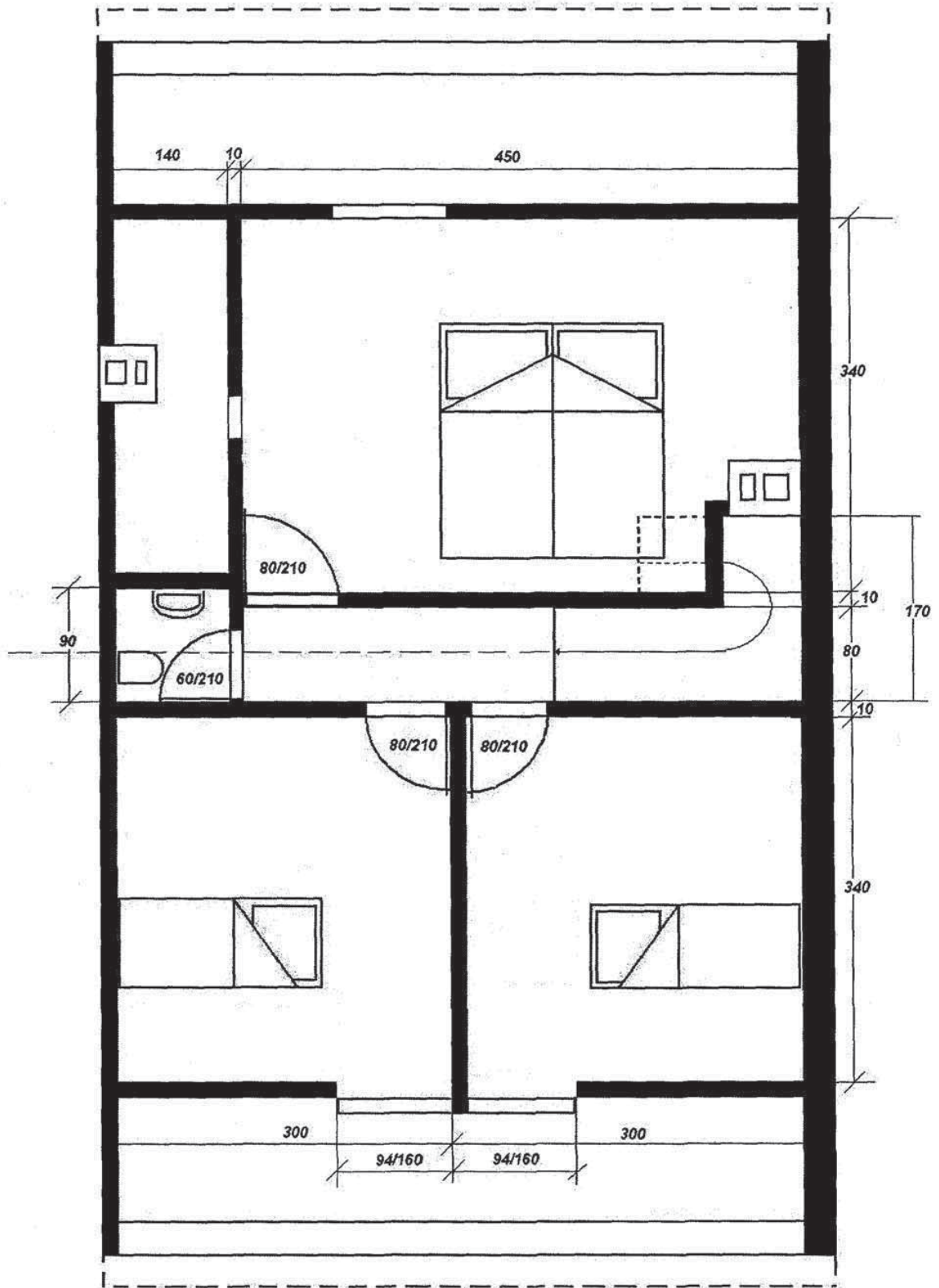
Gebyr kr.2.800,- må innbetales. Faktura ettersendes.

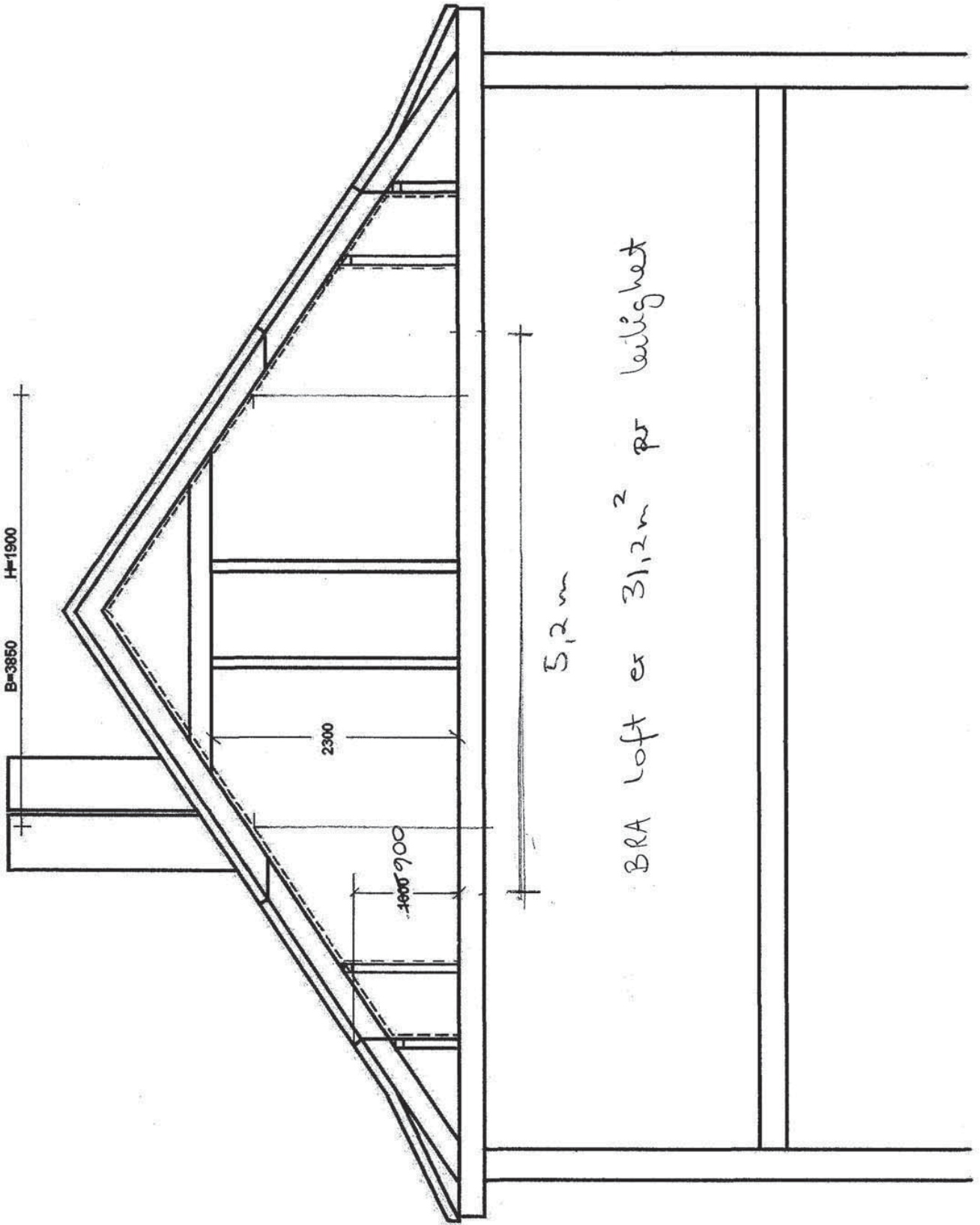
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel  
Saksbehandler

ODDERNESVEIEN 35 (loft)-høyre side






Returneres etter tinglysing til  
985 713 510

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i  
eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnr. 200610426

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	1000 KRISTIANSAHD	152	1091		3

2. Hjemmelshaver(e)		Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	030271	SAHA POPOIC - her av dem 3.	
 Doknr: 513606 Tinglyst: 26.06.2007 STATENS KARTVERK			

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								4	= nevner:		4				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p>Snr 3 deles i to bruksenheter. Den nye bruksenheten får nytt snr 4. Eierbrøken deles i to like store deler. Eierbrøken blir etter dette 1/4 for snr 3 og 1/4 for snr 4.</p>



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

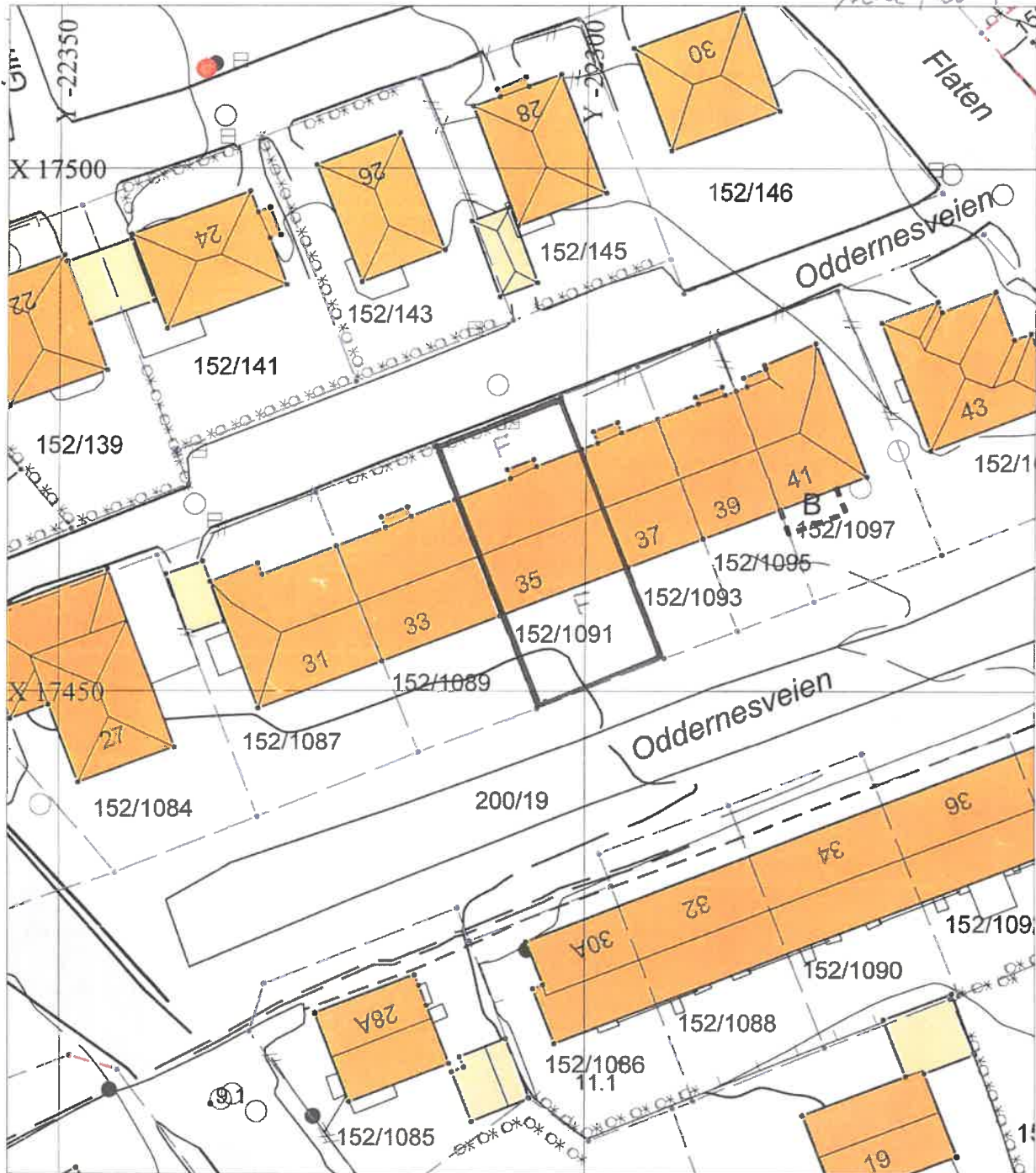
**7. Underskrifter**



Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
KRISTIANSAND, 07.08.06. Søndagalen 24-11-06 28.11.2006	Karin Strand  Povl Nilsson Sanja Popovic	Petar Cepnyga

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

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
152	1091		3	Kristiansand kommune
Dato		Stempel og underskrift		
29.05.2007		KRISTIANSAND OPPMALINGSVESEN  		

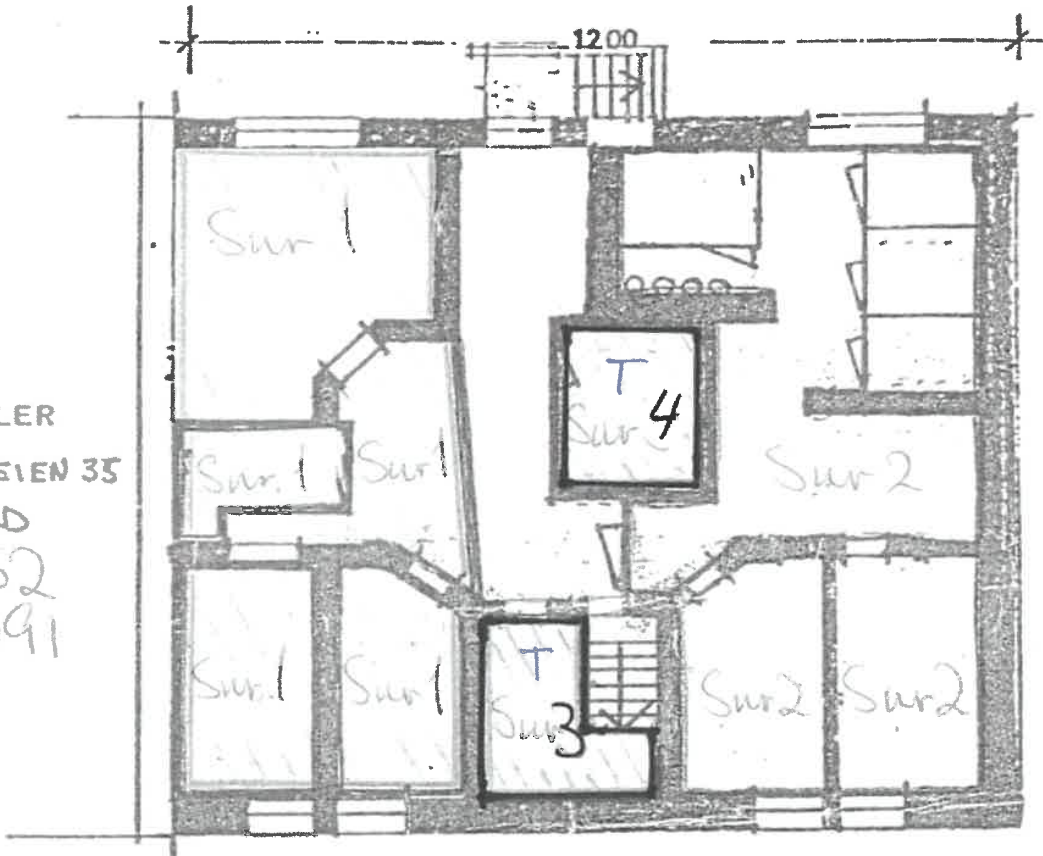
<b>Noter:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.</li> <li>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</li> <li>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</li> <li>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</li> <li>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.</li> <li>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</li> </ol>



	<b>KRISTIANSAND KOMMUNE</b> SERVICEBUTIKKEN Tlf: 38 07 55 30	<b>FORENKLET SITUASJONSKART</b> FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER	
	Gnr.: 152    Bnr.: 1091    Fnr.:    Snr.:		
Adresse: <b>Oddernesveien 35</b>		Sokkelhøyde:	
	Datagrunnlag: Digitalt Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2 Målestokk: 1:500	Kvalitet eiendomsgrenser: - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt - - - - - Usikre eiendomsgrenser	
	Dato: 27/04/05 Sign.: Syvert Messel PDF-fil	Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.	

side Lav 4

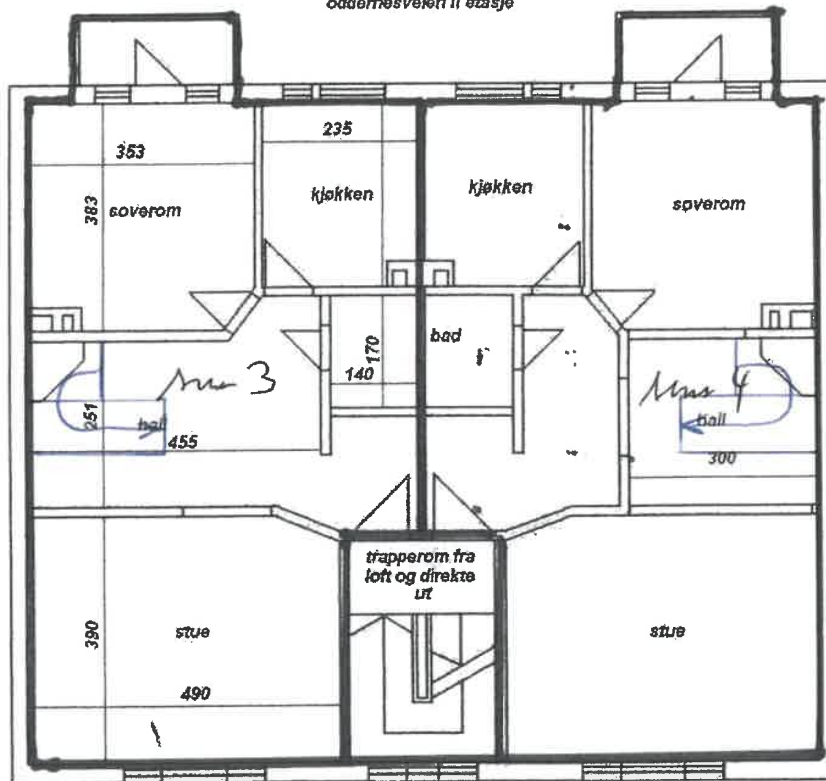
LAV KJELLER  
ØDERNESVEIEN 35  
KR.SAND  
avnr. 152  
avnr. 1091





side 3 av 4

Gnr 152 bnr 1091  
Oddernesveien 35, andre etasje  
oddernesveien II etasje



ETTER.

bad

f

side 4 av 4

Hydelling

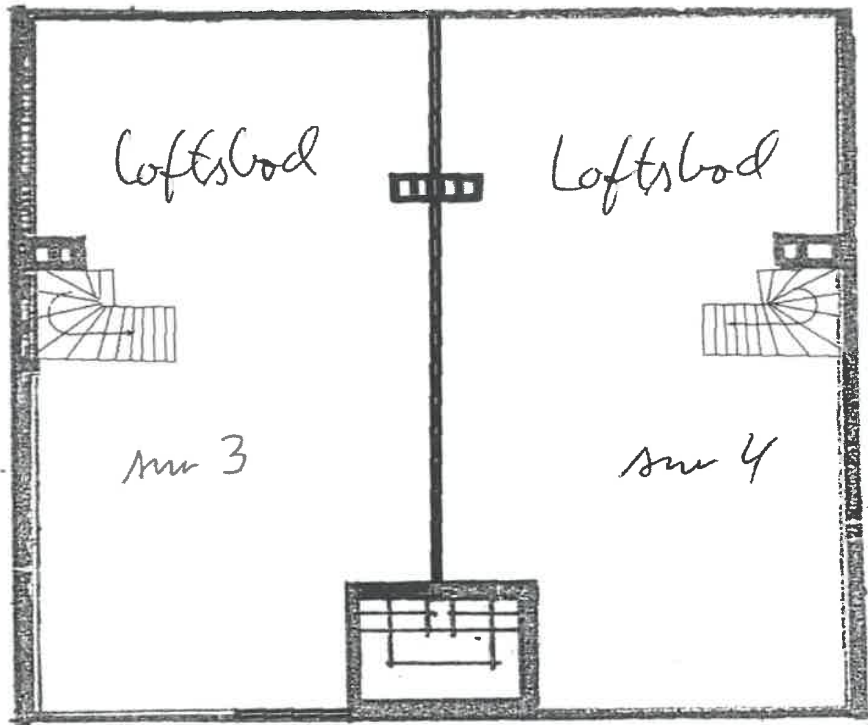
PLAN LOFT:

ODDERNESVEIEN 35

KRS&ND

Gnr 152

Bnr. 1091



## **HUSREGLER**

1. Hver leilighet har ansvar for vask av fellesarealer inne, jmf vaskeliste, samt utendørsarealer. Søppeltømming (utplassering av dunker) og vedlikehold av utearealer (herunder plenklipping) er også felles ansvar.
2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre. I tidsrommet kl 23.00 - 08.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
3. Næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
4. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
5. Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.
6. Oppsetting av nye strukturer, stativer e.l. på fellesarealer må godkjennes av sameiet. Sykkelstativer må ikke settes foran andres soveromsvindu uten tillatelse.
7. Det er forbudt å røyke på fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
8. Eier av hver seksjon forplikter seg til å stille opp på dugnader, samt være med å finansiere de utbedringer som sameiet vurderer som nødvendige/ønskelige.
9. Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
10. De to øvre leilighetene har fortrinn på bruk og hovedansvar på østliggende utearealer foran og bak, de to nedre leilighetene har fortrinn på bruk og hovedansvar på vestliggende utearealer foran og bak.
11. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Store hunder er ikke ønsket.
12. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.
13. Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.
14. Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiet.
15. Evt. korttidsutleie via AirBNB o.l. må godkjennes av sameiet. Slik utleie kan ikke foregå over lengre perioder, og ikke mer enn 4 uker per år (med mindre unntak blir gitt av sameiet).

16. Evt. salg til av leilighet til part (profesjonell eller privat) som ønsker drive langtidsutleie av leilighet må godkjennes av sameiet.

*Undertegnet*  
Jan Freuchen  
Sanja Popovic  
Karin Strand

Se mer fra Sanja Popovic



S A M E I E K O N T R A K T  
F O R  
-----  
SAMEIET ODDERNESVEIEN 35 KRISTIANSAND S  
-----

§ 1. FORMÅL.

Kontraktens formål er å sikre parthavernes felles interesse, ivaretagelse av fellesanlegg, forhold av nabomessig art, o.l. Den skal gjelde som en avtale mellom parthaverne til enhver tid, men kan endres eller tilpasses de aktuelle forhold, etter enstemmig beslutning av parthaverne.

§ 2. EIERFORHOLD.

Hver enkelt eier av en bestemt ideell eierpart får alene grunnbokshjemmel til denne, og skal ha rett til å voerdra sin ideelle eierpart med eksklusiv bruksrett til den bestemte boligleilighet ved salg, gave eller arv.

§ 3. PARTSFORHOLD - FELLESUTGIFTER OG FORPLIKTELSER.

Parthaverne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet etter følgende fordeling:

Part nr.1 Leilighet nr.1 i 1.etg. .... 1/4-part

Denne eierpart omfatter eksklusiv bruksrett til følgende rom:

1.etg.: stue, hall, 1 soverom, kjøkken, bad m/wc.  
2 kjellerboder, samt ca.8m<sup>2</sup> av fellesareal på loftet (benevnt eierpart nr.1) hører til denne leilighet.

Part nr.2 Leilighet nr.2 i 1.etg. .... 1/4-part

Denne eierpart omfatter eksklusiv bruksrett til følgende rom:

1.etg.: stue, hall, 1 soverom, kjøkken, bad m/wc.  
2 kjellerboder, samt ca.8m<sup>2</sup> av fellesareal på loftet (benevnt eierpart nr.2) hører til denne leilighet.

Part nr.3 Leilighet nr.3 i 2.etg. .... 2/4-parter

Denne eierpart omfatter eksklusiv bruksrett til følgende rom:

2.etg.: 2 stuer, hall, 3 soverom, kjøkken, 2 bad m/wc.  
Avgrenset areal i kjeller bestående av diverse boder, samt avgrenset areal på loftet (benevnt eierpart nr.3) hører til denne leilighet.

Tilsammen

-----  
4/4-parter  
=====

I nevnte partsforhold er den enkelte partseier ansvarlig for sameiets felles forpliktelser av enhver art. Det indre vedlikehold av hver boligleilighet påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder også vedlikehold av vinduer med glass, karmen og rammer, samt dører m/dørkarmen mot fellesrom. Ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom og fellesanlegg bæres av partseierne etter følgende fordeling: Eierpart nr.1 med 25/100, Eierpart nr.2 med 25/100, Eierpart nr.3 med 50/100. Dette gjelder ikke ved utbedring av skader som skyldes uaktsomhet fra partseiere eller personer som denne har gitt adgang til sin leilighet eller eiendom. Bruken av fellesrom skal avtales nærmere mellom partseierne. Hagen skal være prydhage. Eierpart nr.1 og 2 disponerer og vedlikeholder vestre del av hagen, mens Eierpart nr.3 disponerer og vedlikeholder østre del. Det samme gjelder for grunnen bakenfor huset, bortsett fra tørkeplass som er felles.

#### § 4. BRUKEN AV LEILIGHETENE.

Boligleilighetene skal kun benyttes til beboelse. Partseierne forplikter seg til å overholde vanlige regler for god husorden. Hvis nødvendig, kan partseierne sammen utarbeide ordensregler som er bindende for partseierne. Ved eventuell utleie eller utlån av leilighet, er vedkommende partseier forpliktet til å gjøre leier/låner kjent med de husordensregler som gjelder, likesom han i sådanne tilfeller bærer det fulle ansvar for leier/låners forhold og overholdelse av ordensreglene. Mindre innvendige forandringer i leiligheten er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller byggevedtekter eller skader de andre partseierne. Større innvendige forandringer og alle utvendige forandringer skal på forhånd avtales mellom partseierne. Det samme gjelder utvendige arrangementer på bygningen, f.eks. oppsetting av markiser o.l.

#### § 5. ADMINISTRASJON.

Parthaverne avgjør i felleskap spørsmål som gjelder driften av eiendommen. I tilfelle uenighet mellom parthaverne, avgjøres saken ved flertallsbeslutning etter størrelse av Eierpartene. Ingen parthaver må dog sette i verk tiltak som kan påføre andre parthavere betydelige økonomiske forpliktelser som ikke er nødvendige for driften av eiendommen. Minst 1 gang pr.år, og senest innen utgangen av januar måned det etterfølgende år, skal der holdes møte mellom parthaverne for gjennomgåelse av regnskap for eiendommen. Innkallingsfristen for slikt møte er 14 dager. På sameiermøter har hver parthaver stemmerett etter den Eierpart han har. Flertallet binder mindretallet. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Hvor intet annet er bestemt i denne kontrakt eller på annen måte, gjelder Lov om sameige av 18.juni 1965 nr.6.

#### § 6. BETALING, MISLIGHOLDELSE, TVISTER.

Sameierne fastsetter i sameiermøte hvorledes betaling av fellesutgifter skal ordnes. Der kan forlanges innbetalt forskudd for inntil ½ år ad gangen til dekning av løpende driftsutgifter på eiendommen. Eventuelle ekstraordinære tillegg kan innkreves etter 14 dagers skriftlig varsel.

Sameierne avgjør i sameiermøte hvorledes driftsregnskap skal ordnes, og hvem som skal ordne med inn- og utbetalinger på vegne av sameiet.

Hvis en parthaver misligholder betalingsplikten, er de øvrige parthavere berettiget til å kreve vedkommende utløst, eventuelt ved tvangssalg. Eventuelle udekkede forpliktelser og alle omkostninger kan kreves dekket av salgssummen.

Vedkommendes ideelle eierpart skal i et slikt tilfelle frembyes offentlig til salgs gjennom statsautorisert eiendomsmeidler.

#### § 7. OPPLØSNING AV SAMEIET.

Sameiet kan ikke oppløses uten at samtlige parthavere er enig i dette. Den enkelte parthaver har dog adgang til å overdra sin eierpart til tredjemann (med de begrensninger som følger av § 2) og i denne forbindelse transportere til ham sine rettigheter og forpliktelser overfor sameiet.

Overdragelse av eierpart kan kun finne sted samtidig med overdragelse av bruksretten til den leilighet som eierparten knytter seg til. En overdragelse er først gyldig når lovlig transport foreligger, når kontrakten er godkjent av de øvrige parthavere og disse har gitt sin påtegning på kontrakten.

Denne sameieavtale skal tinglyses på alle eierandeler og følge eierandelene ved overgang til nye eiere.

Kristiansand S 3.november 1981

BORETTSLAGET ODDERNESVEIEN 35

*Bering Wassmann Nilsen*  
Olaf Lindkvist

*Tore Nilsson*

Olaf Lindkvist

Eier av part nr.1

Tore Nilsson

Eier av part nr.2

Bering Wassmann Nilsen

Eier av part nr.3

Rett gjenpart bekreftes.

SÖNLANDBANKEN A/S

*Bering Wassmann Nilsen*



AVTALE OM OPPFØRING OG VEDLIKEHOLD AV STØYSKJERM/STØYVOLL  
LANGS E-18 ODDERNESVEGEN I KRISTIANSAND

Mellom vegsjefen i Vest-Agder på vegne av staten v/Samferdselsdepartementet, nedenfor kalt vegvesenet, og borettslaget Oddernesveien 35 v/Olav Lindtvedt, Erling Nilsen og Jøffe Nilsen, eier/fester av eiendommen Oddernesveien 35 i Kristiansand kommune, nedenfor kalt ~~grunneier~~/fester, er i dag inngått denne avtale om anlegg og vedlikehold av støyskjerm/støyvoll.

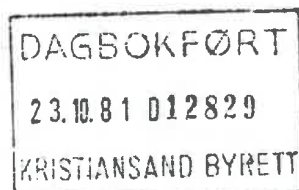
1. Vegvesenet utfører for egen regning anlegg av støyskjerm/støyvoll i henhold til vedlagte plan, datert 30.03.81.....
2. Oppføring av støyskjerm/støyvoll i henhold til pkt. 1 skjer på følgende vilkår:

~~Grunneier~~/fester gir vegvesenet vederlagsfritt en stedsevarig og uoppsigelig rett til å ha anlegget/innretningen liggende på eiendommen, i samsvar med plan nevnt under pkt. 1.

3. ~~Grunneier~~/fester gir vegvesenet nødvendige rettigheter for oppføring av anlegget. Vegvesenet har fri rett til adkomst for nødvendig utbedring og vedlikehold av støyskjerm/støyvoll. Det svares ikke vederlag til ~~grunneier~~/fester for ovennevnte rettigheter. Uforutsette skader og ulemper som måtte oppstå som følge av vegvesenets anleggs-, utbedrings- eller vedlikeholdsarbeider med støyskjerm/støyvoll, holdes utenfor denne avtale. Eventuelle erstatningskrav avgjøres ved egen avtale eller ved skjønn.
4. Vegvesenet utfører hovedvedlikehold av støyskjerm/støyvoll. Dette omfatter vedlikehold av selve konstruksjonen og eventuell nødvendig utskifting av deler.

~~Grunneier~~/fester påtar seg følgende vedlikeholdsplikt:

For skjerm: Nødvendig/ønskelig overflatebehandling av den del av skjermen som vender mot bebyggelsen på ~~grunneier~~/fester eiendom.





For voll: Nødvendig vedlikehold av vegetasjon fra topp støyvoll og mot bebyggelsen på ~~grunneiers~~/fester eiendom.

5. Ved eller i nærheten av en skjerm må det ikke lagres eller oppbevares brannfarlige materialer eller eksplosiver som kan skade denne. Graving, sprenging, tilførsel av masse og annet arbeide som kan medføre skade eller økt vedlikehold på støy-skjerm/støyvoll, kan ikke utføres medmindre vegsjefen har godkjent arbeidsplanen og gitt samtykke til iverksettelsen av den.

~~Grunneier~~/fester fraskriver seg krav om erstatning for plassering og utforming av støyskjerm/støyvoll.

Ovennevnte forpliktelser gjelder også for senere ~~eiere~~/festere av eiendommen. Nærværende avtale blir å tinglyse på eiendommen.

Avtalen utferdiges i to eksemplarer. Undertegnede parter beholder hvert sitt eksemplar bilagt plan av 30.mars 1981.....

Kr. Sand S. den 8.7.81






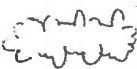
Grunneier/fester

Erling Wassman Nielsen  
Olav Lindmark  
Tor Nielsen

... Kristiansand S. den 30.06.81

  
For Statens vegvesen

**TEGNFORKLARING**

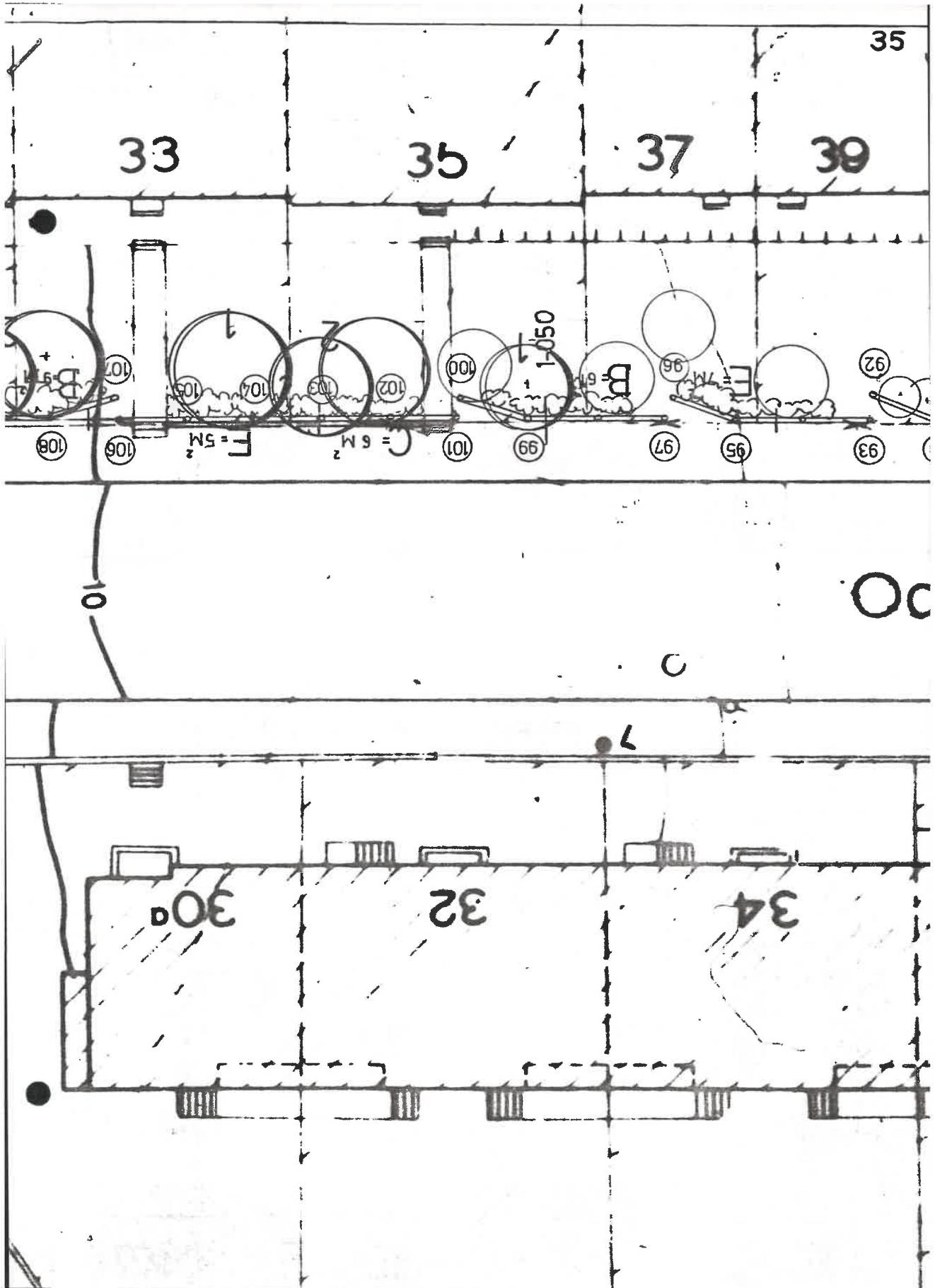
-  SKJERM
-  (43) STOLPENR
-  2,00 HØYDEANGIVELSE I METER
-  EKSISTERENDE TREVEGETASJON
-  NYPLANTING TRÆR
- 1 BETULA PUBESCENS BJØRK
- 2 SORBUS AUCUPARIA ROGN
- 3 TILIA CORDATA LIND
- 4 ACER PLATANOIDES SPISSLØNN
-  NYPLANTING BUSKER
- A CARPINUS BETULUS AGNBØK
- B CORNUS ALBA 'SIBIRICA' SIBIRKORNELL
- C COTONEASTER DIVARICATA SPRIKMISPEL
- D PINUS MUGO VAR. PUMILIO DVERGBUSKFURU
- E CORYLUS AVELLANA HASSEL
- F ROSA NITIDA DOKKEROSE
- G POTENTILLA FRUT. 'WALTON PARK' BUSKMURE
- H BERBERIS THUNBERGII HØSTBERBERIS
- I STEPHANANDRA INCISA 'CRISPA' KRANSTOPP
- GRESS

NR.	ENDRINGER / SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO
E 18	ODDERNESKRYSSET - ODDERNESBRUA DETALJPLAN STØYSKJERMING	MÅL.	1:200
		SAKSBEH.	ØK/UF
	SKJERMPLASSERING/ BEPLANTNINGSPLAN	PROSJ.L.	ØK
		DATO	30.3.1981
	VEGKONTORET I VEST-AGDER      Prosj.nr. 5404	TEGN.NR.	03 l.prof se 08



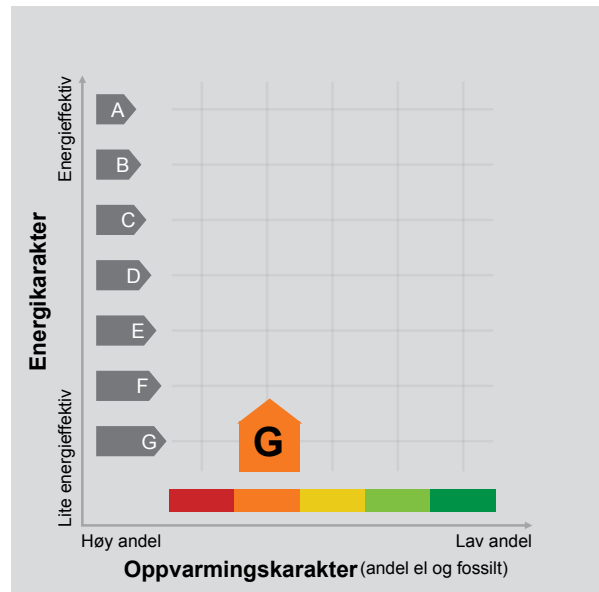
ASPLAN A.S.  
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING  
SANDVIKA STAVANGER BERGEN TRONDHEIM BODØ

VESTRE STRANDGT. 12  
4600 KRISTIANSAND  
TLF. 042 29380



# ENERGIATTEST

Adresse	Oddernesveien 35
Postnummer	4630
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	1091
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	168216769
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-67704
Dato	16.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1937
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	88
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktighet i energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.



### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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



# Ring oss for tilbud!

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

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



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Oddernesveien 35, 4630 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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