

Moltestien 20

Justneshalvøya



Prisantydning: **kr 9 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Lækker oppgradert funkisvilla med hybel. Nydelige sol- og utsiktsforhold - Usjenert hjørnetomt - Dobbel garasje

OMRÅDE

Justneshalvøya

ADRESSE

Moltestien 20, 4634

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 9 890 000,-

Omkostninger: **kr 264 750,-**

Totalpris: **kr 10 154 750,-**

Formuesverdi: **kr 2 577 643,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 759,- per år**

Eiendomskatt: **kr 10 756,-**



BRA-i: 325 m²

BRA-e: 6 m²

BRA Total: 331 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2018

Soverom: 7

Rom: 9

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 352.7 m²

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

990 99 228

pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

MOLTESTIEN 20

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 37, bnr. 921, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 325 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 331 m²

TBA: 117 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 154 m² Trapperom/gang, vaskerom, soverom, garasje, 2 boder, vindfang, gang/stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 6 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 90 m² Trapperom/gang, stue/kjøkken m/grovkjøkken, toalettrom og stue.

3. etasje

BRA-i: 81 m² Trapperom/gang, bad, bad 2 og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

2. etasje

97 m²

3. etasje

7 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

352.7 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik pent opparbeidet eiertomt med noe plen og stor solrik usjenert terrasse med utgang fra kjøkken/allrom. Fin utsikt over Topdalsfjorden fra stuen.

Dobbel garasje med 2 boder i bakkant, en bod ved siden av garasjen og utvendig bod ved siden av terrassen.

Beliggenhet

Nyt tilværelsen i Barnas bydel - Justneshalvøya.

Barnevennlig og attraktiv beliggenhet på solrik tomt toppen av Justneshalvøya, kun ca. 8 km. fra Kristiansand sentrum. Umiddelbar nærhet til Drømmestien og Trollstien. Nyere boligfelt mellom Topdalsfjorden og Gillsvann, godt tilrettelagt for barnefamilier og unge i etableringsfasen. Boligen ligger i et rolig område med friområder, lekeplasser, fotballbane basketballbane og sandvolleyballbane i nærheten. Kort vei til UiA, dagligvareforretning på Fagerholt, bussholdeplass, barnehage, barneskole og ungdomsskole. I nærområdet finner man også gode bademuligheter i sjø og ferskvann, samt et av byens flotteste turterreng i Jegersberg. Bussholdeplass like ved med avganger ca. hver 30 minutt. Det er kun ca. 8 km. (køfrie) til Kristiansand sentrum, 10 minutter med bil eller ca. 30 minutter på sykkel. Korte avstander til treningssenter, golfbane, Hamresanden, dyreparken og ellers alle fasiliteter. Rema og Coop Extra på Fagerholt er nærmeste butikker, ca. 1 km. unna som begge er søndagsåpne. Jokerbutikk på Justvik. For øvrig kort og effektiv reisevei til flere av byens store arbeidsplasser i Sørlandsparken eller Kvadraturen.

Adkomst

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

Byggemåte

Boligen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av Thermo-blokker (isopor) og tak konstruksjonen med slakt pult-tak (skråtak) er oppført i trekonstruksjoner med ukjent type undertak og med papp-tekking som utvendig taktekke. Stål-takrenner m/nedløp og takbeslag er montert og vinduer har 2.lags glass, ytterdører har 3.lags glass og leddport m/portåpner er montert i garasjen. Boligen er kledd utvendig med stående og liggende Royal-impregneret trekledning. Etasjeskillere er trolig oppført i trekonstruksjoner og betonggulver i 1.etasje. Veranda i 3.etasje er oppført i tre konstruksjoner med terrassebord på dekke med papptekking og rekkverk er oppført i trekonstruksjoner, samt terrassen ved 1.etasje med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner. Terrassen med betong-dekke på baksiden av boligen ut i fra stue/kjøkken i 2.etasje danner tak over underliggende garasje og 2 boder i bakkant av 1.etasje, og rekkverker og levegger er oppført i trekonstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 4: Nytt betongdekke ble lagt over garasje og bod, med membran under. ToFire, 2020.

Pkt. 23: Bod bak garasje er ikke søkt om.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Lekker og betydelig påkostet familiebolig i attraktive Trollbærveien på Justneshalvøya, kun ca. 8 km. fra Kristiansand sentrum. Praktisk og funksjonell bolig med hybel som sikrer gode leieinntekter. Innvendig er boligen lys og innbydende, med gjennomgående høy standard i alle rom. Store og gode vindusflater i hele boligen gir godt lysinnfall gjør rommene særdeles lyse og luftige. Ypperlig familiebolig i et populært og svært barnevennlig bo-område.

Fin utsikt mot Topdalsfjorden og Hånes fra stue, tv-stue og takterrassen.

1. etasje:

Romslig flislagt hall med ledlys i tak og garderobeplass, praktisk vaskerom med godt med innredning, vask, opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og utgang til garasje. (Tørreskodd inn på vinteren). Et romslig soverom.

2. etasje:

Gang, romslig stue med fin sjøutsikt. Gjennomgående bolig med store gode vindusflater mot den flotte utsikten sørger for mye lys og en behagelig romfølelse. Stort kjøkken/allrom med ledlys i tak, lekker oppgradert kjøkkeninnredning fra Schmidt kjøkken med mye skap og benkeplass og integrerte høykvalitets hvitevarer (Elica induksjonstopp med avtrekksvifte, stekeovn, helt kjøleskap, kombinert mikro/stekeovn, og

oppvaskmaskin). Praktisk kjøkkenøy med spiseplass. Det er i tillegg god plass for langbord på kjøkken, samt utgang til stor solrik, lun usjenert uteplass og terrasse. Grovkjøkken med innredning, vask og Side by Side kjølfrysenskap. Flislagt gjestetoalett med vegghengt wc og baderomsinnredning.

3. etasje:

Gang, 3 soverom, tv-stue/evt soverom 4, lekkert flislagt bad 1 med vegghengt toalett, ledlys i tak, badekar og dobbel servant med romslig baderomsinnredning. Lekkert flislagt bad/wc nr. 2 med dobbel dusjsone, romslig baderomsinnredning med dobbel servant med godt med innredning og vegghengt wc. Hovedsoverom har direkte inngang til bad nr. 2 og har eget praktisk innredet walk-in closet. Utgang til takterrasse med nydelig utsikt fra hovedsoverom.

Hybel med egen inn/utgang og egen uteplass:

Lys og pen stue/kjøkken, 2 soverom og lekkert oppgradert flislagt bad/wc med varme i gulv, dusjhjørne, vegghengt wc og baderomsinnredning.

Hybel er for tiden for kr. 11.500,- pr. mnd. inkludert strøm.

Man kan leie ut hybelen, eller man kan åpne opp hybelen og bruke hele boligen selv. Innvendig dør mellom enheter fra gang i 1. etasje.

Stor dobbel garasje med automatisk portåpner og 2 boder i bakkant. Det er installert elbil-lader.

Det er i tillegg stor utvendig bod i tilknytning til garasjen mot syd.

Boligen bør sees for å få det rette inntrykket!
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 Thomas Adler den 14.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 11.11.2024. 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.

Beskrivelse av eiendommen:

Boligen ble oppført i 2018 og del av 1.etasjen benyttes til praktikantdel, og det er garasje og 2 boder i 1.etasjen. Boligen fremstår i hovedsak normal god stand og vedlikeholdt, bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningene.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Terrasse på grunnen ved 1.etasje er oppført i trekonstruksjoner med terrassebordt og rekkverk har høyde på ca. 97 cm.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Rekkverksbordene er ført ned i asfalten og treverk blir utsatt for værslitasje, mykt treverk, råte over tid. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Treverk bør trekkes opp min. 150 mm. i fra terreng, dekker for å redusere værslitasjen.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Utvendig bod som er bygd ved siden av garasjen har vann lekkasje gjennom yttertaket som er bygd under dimensjonert, ufagmessig av ufaglært. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Div. reparasjoner, utskiftinger kan påregnes.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

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/kombiskap, oppvaskmaskin og komfyr/stekeovn/koketopp. Side by Side kjølfryseskap på vaskerom medfølger også.

Parkering

Dobbel garasje og godt med biloppstillingsplasser på tomten. Det er installert el-billader.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring AS

Radonmåling

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

Diverse

- Det er balansert ventilasjon. Eget ventilasjonsanlegg i hybel.
- Egen strømmåler i hybel, samt eget ventilasjonsanlegg.
- Selger har rekkverk til trappen som kan overtas hvis ønskelig. Ligger uåpnet i esken.
- Smartbelysning som styres via app.

ENERGI**Oppvarming**

Varme i gulv i gang, vaskerom og alle 3 bad og toalett i hoveddel. Hybel har varme i gulv på bad/wc.

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

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 14 759 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 6.778,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 10 756 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 2 577 643 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 9 647 522 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen heftelser eller rettigheter registrert.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.06.2018. Ferdigattesten gjelder enebolig / oppføring; garasje, uthus, annekst til bolig / oppføring. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I bakkant av bygget er det boder og garasjen er utvidet. Dette tiltaket er søknadspliktig.

Garasjen er utvidet i bakkant og på siden med sportsboder. Påbygg i bakkant og boder i bakkant av garasje er bygd uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr m.v. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger brev fra kommunen, datert 05.10.2022, vedr. ulovlig oppført levegg i siktsone, hvorav kommunen har avstått fra å forfølge ulovligheten, jf. pbl. § 32-1 annet ledd (overtredelsen er av mindre betydning).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 899-D, reguleringsbestemmelser til detaljplan for Justneshalvøya, felt C3, datert 10.08.2012, revidert 19.12.2016. Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

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 selges med hybel. Hybel er for tiden utleid for kr. 11.500,- + strøm pr. måned. Boligen er godkjent med én boenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Nei.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 9 890 000

Totalpris

Kr 10 154 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

247 250,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

248 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

264 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

10 138 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

10 154 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 185 990,00,- 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

Navid Jevan
Kristin Jevan

Ansvarlig megler

Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
pal.birkeland@sormegleren.no
Tlf: 990 99 228

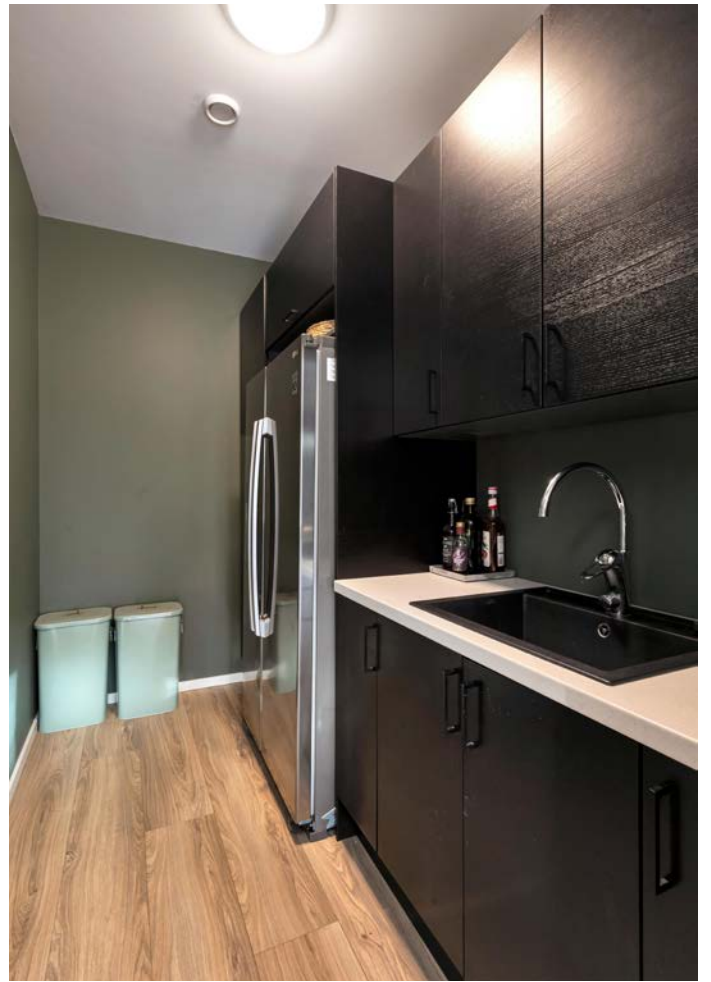
Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

15.11.2024

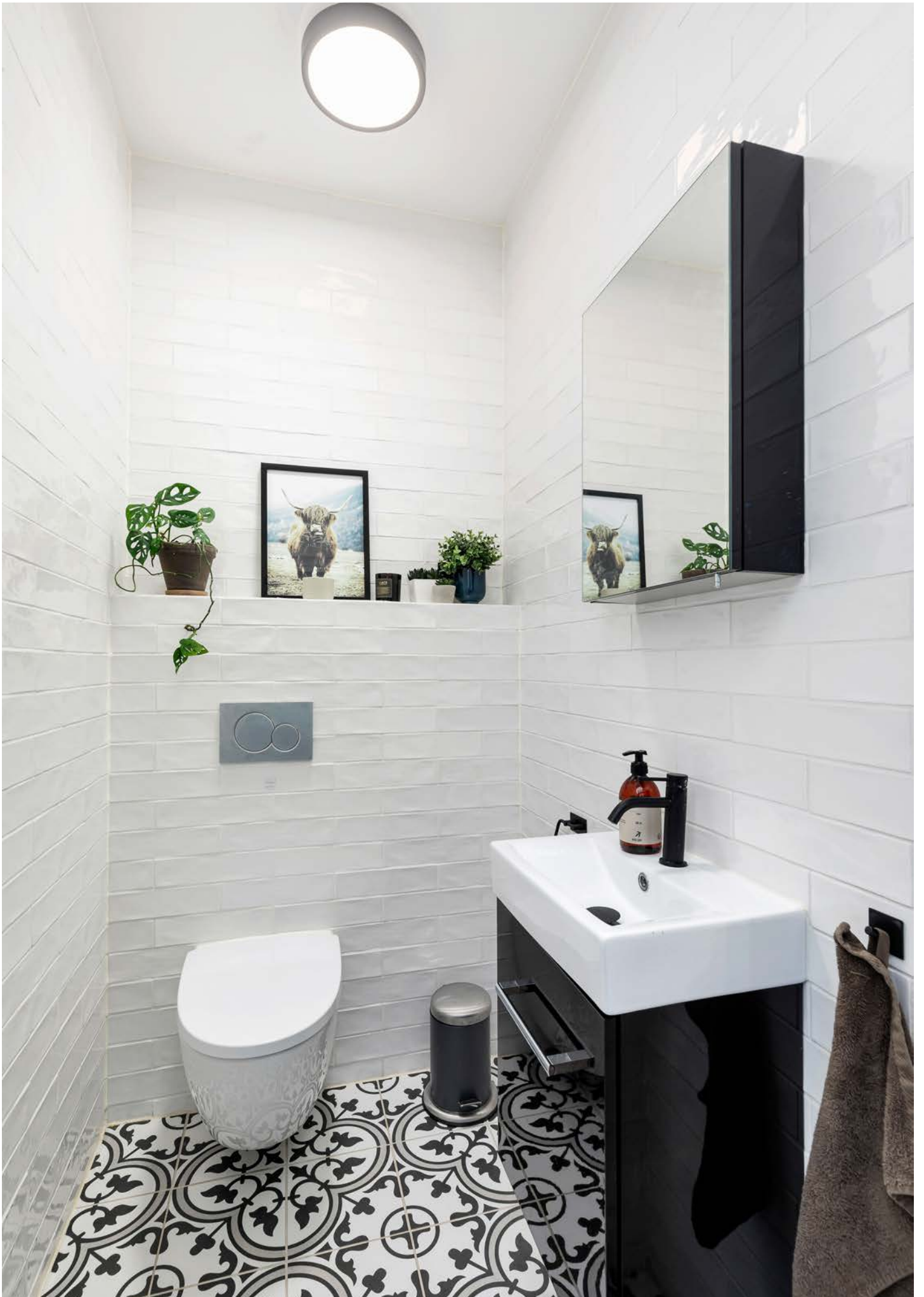






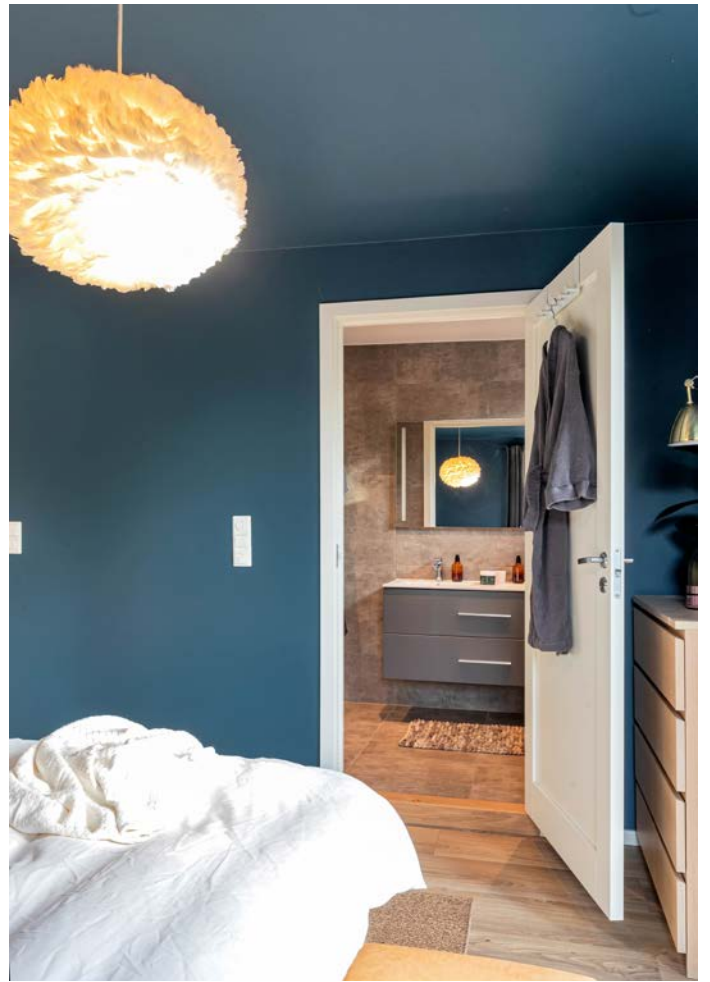


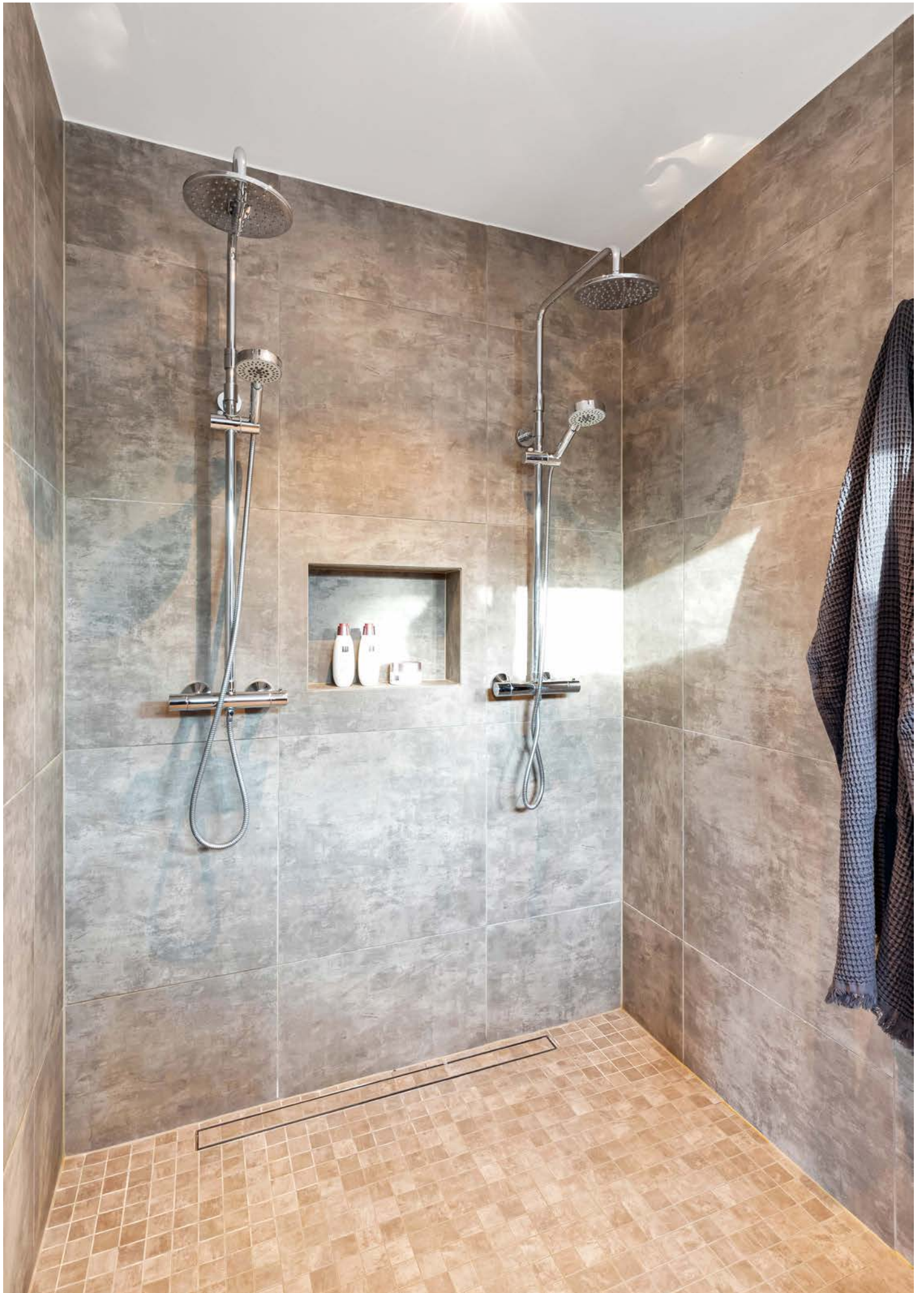




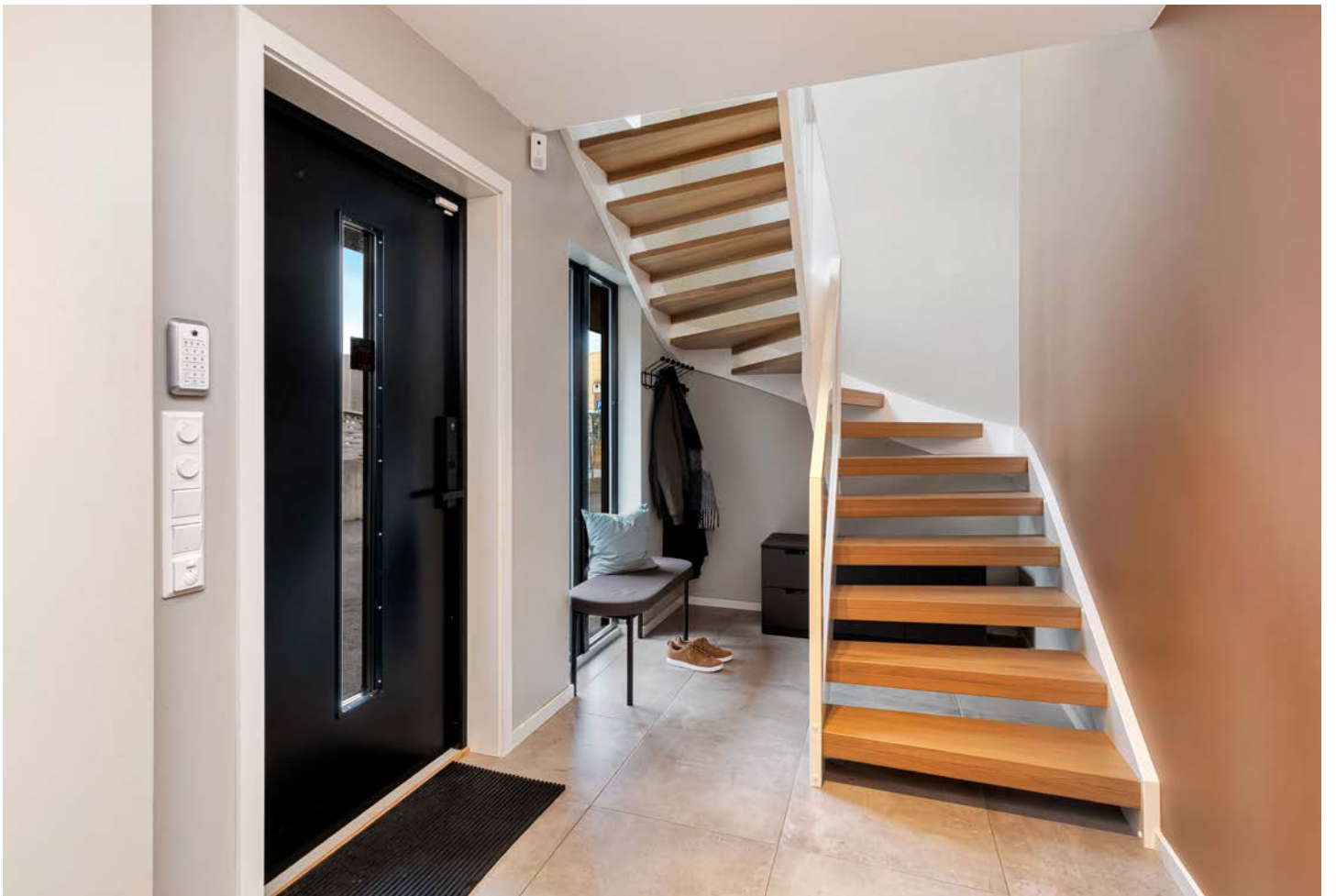
















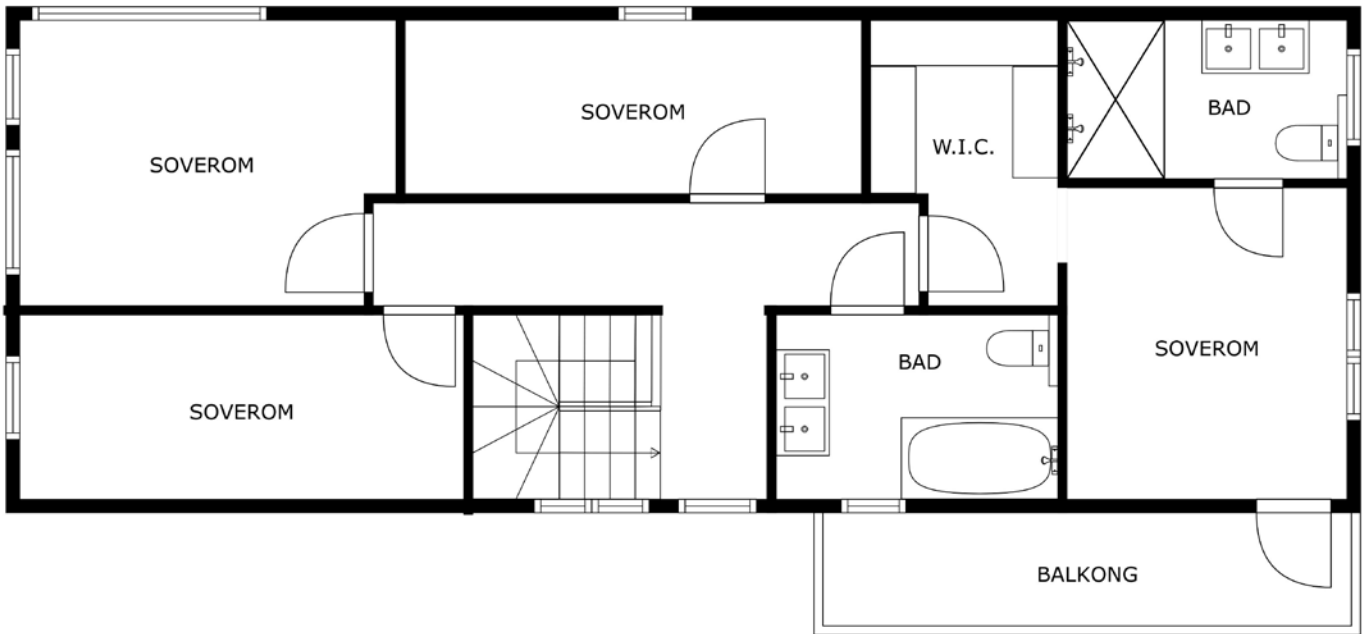




PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Moltestien 20 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fiolveien Linje 12	8 min	0.6 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	9 min	6.6 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	8.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min	8.8 km
Kongshavn brygge Linje 91	19 min	14.4 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 557 elever, 33 klasser	27 min	2 km
Justvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 13 klasser	5 min	2.8 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	15 min	1.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min	8.9 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

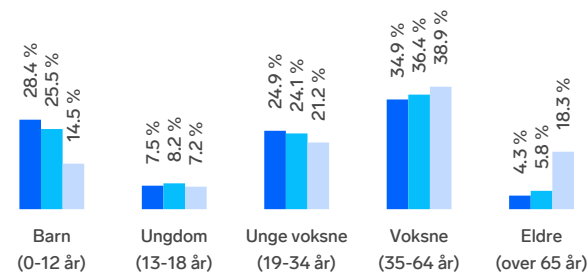
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	13 min	1 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	14 min	1.1 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min	4.2 km



Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	5 min	2.4 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	6 min	3.5 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

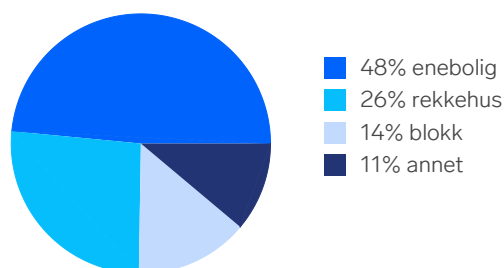
 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

Sport

-  Røsslyngstien kunstgressløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Justvik nærmiljøpark, sandvolley 10 min 
Sandvolleyball 0.8 km
-  EVO Fagerholt 6 min 
-  TRENER1 7 min 

Boligmasse







«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

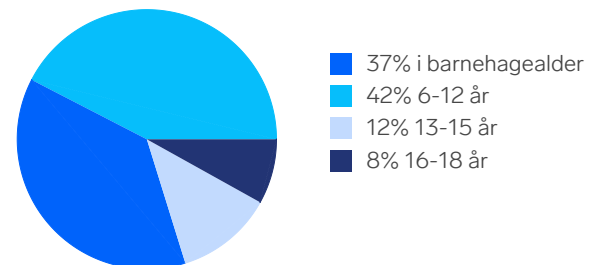
Sitat fra en lokalkjent



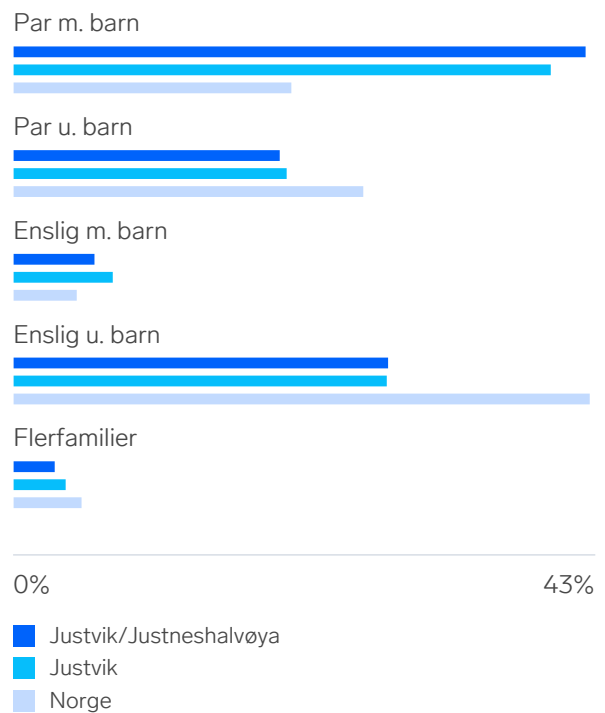
Varer/Tjenester

-  Rona Senter 10 min 
-  Apotek 1 Fagerholt 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

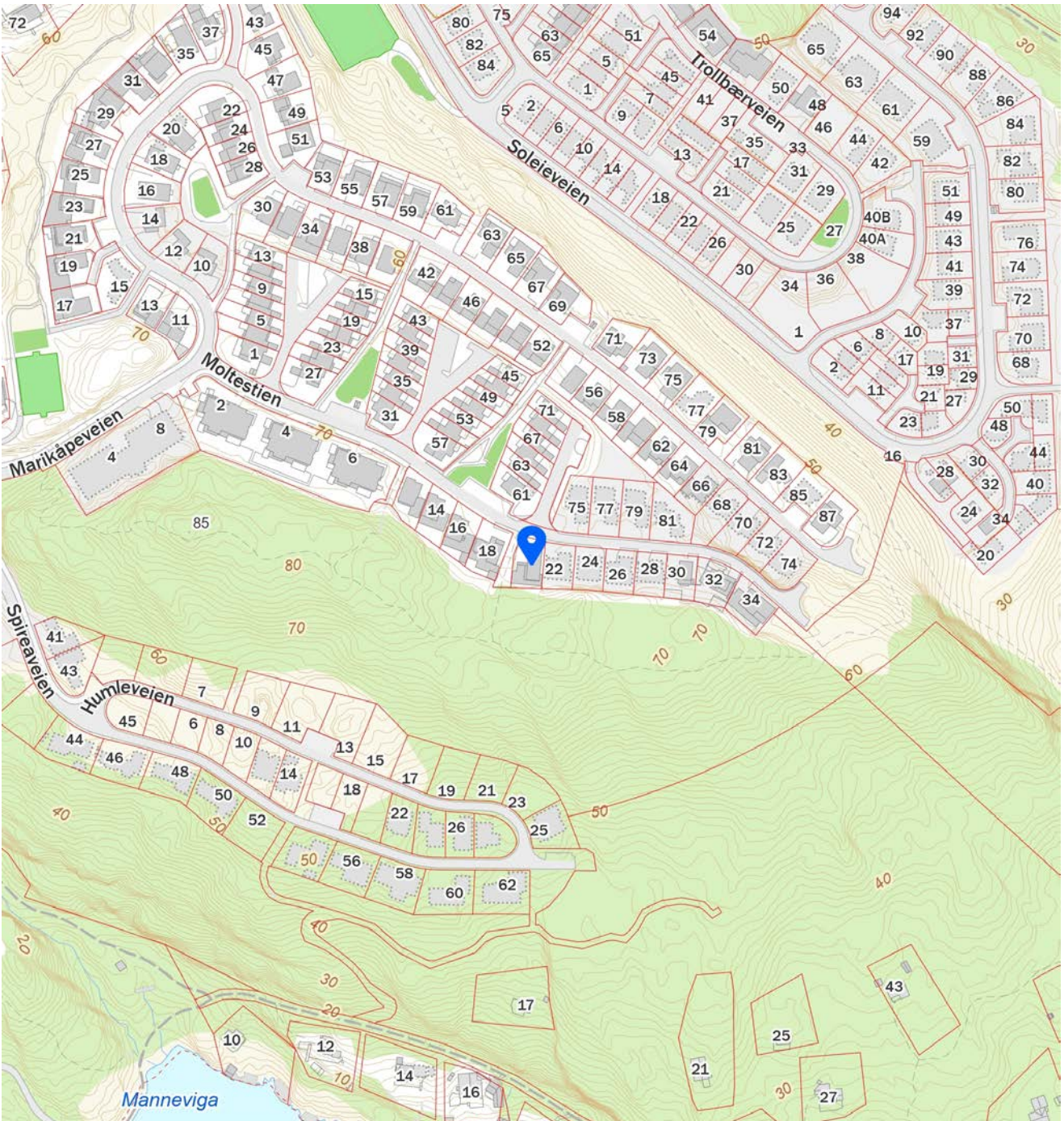
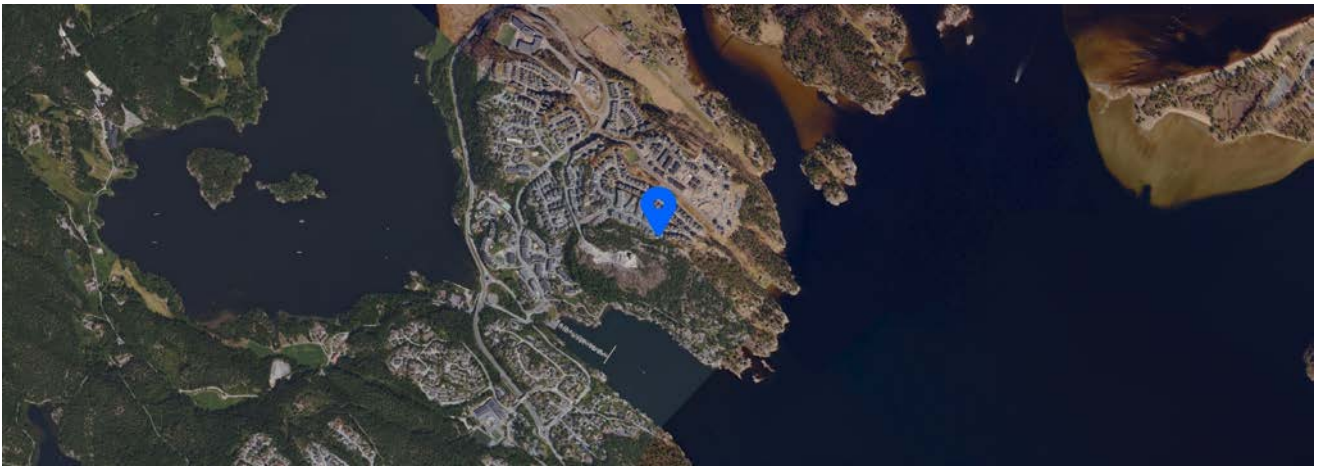


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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.

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

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Moltestien 20, 4634 KRISTIANSAND S

14 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Moltestien 20	Moltestien 20	

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?

2018

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.

Har bodd i bolig seks år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Jevan, Navid

Medselger

Jevan, Kristin Torgersen

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

Beskriv feilen og omfanget

Nytt betongdekke og membran ble lagt over garasje og bod etter vannlekkasje

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt betongdekke ble lagt over garasje og bod, med membran under

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ToFire

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Bod bak garasje er ikke søkt om

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94205100

Tilstandsrapport

📍 Moltestien 20, 4634 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 921

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 325 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 19204-3656

Referansenummer: HO2085

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



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 Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 2018 og del av 1.etasjen benyttes til praktikantdel, og det er garasje og 2 boder i 1.etasjen. Boligen fremstår i hovedsak normal god stand og vedlikeholdt, bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningene.

Byggemåte:

Boligen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av Thermo-blokker (isopor) og tak konstruksjonen med slakt pult-tak (skråtak) er oppført i trekonstruksjoner med ukjent type undertak og med papp-tekking som utvendig taktekke. Stål-takrenner m/nedløp og takbeslag er montert og vinduer har 2.lags glass, ytterdører har 3.lags glass og leddport m/portåpner er montert i garasjen. Boligen er kledd utvendig med stående og liggende Royal-impregnert trekledning. Etasjeskillere er trolig oppført i trekonstruksjoner og betonggulver i 1.etasje. Veranda i 3.etasje er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekke med papp-tekking og rekkverk er oppført i trekonstruksjoner, samt terrassen ved 1.etasje med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner. Terrassen med betong-dekke på baksiden av boligen ut i fra stue/kjøkken i 2.etasje danner tak over underliggende garasje og 2 boder i bakkant av 1.etasje, og rekkverker og levegger er oppført i trekonstruksjoner.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Papp-tekking som utvendig taktekke på boligen er i fra byggeår, samt stål-takrenner m/nedløp og beslag. Slakt pult-tak (skråtak) trolig oppført i trekonstruksjoner og med ukjent type undertak, og utlufting av tak konstruksjonen er trolig via utvendige gesimser. Hele tak konstruksjonen er gjenbygget, og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Boligen er kledd utvendig med stående og noe liggende Royal-impregnert trekledning i fra byggeår som har normal værslitasje ut i fra alder. Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass fremstår i normal god stand, samt inngangsdører med 3.lags glass, dobbel skyvedør i stue/kjøkken i 2.etasje, balkongdører med 3.lags glass og leddport m/portåpner er montert i garasjen. Veranda i 3.etasje oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekke med papp-tekking og rekkverk i trekonstruksjoner har høyde på ca. 1,03 m. Terrassen med betong-dekke ut i fra stue/kjøkken i 2.etasje danner tak over underliggende boder og garasje, og levegger og rekkverk oppført i trekonstruksjoner har høyde på ca. 1,20 m. Eier opplyste at ToFire har lagt nytt betong-dekke med membran under over garasje og boder i 2020. Terrasse på grunnen ved 1.etasje er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk har høyde på ca. 97 cm. Rekkverks bordene er ført ned i asfalten og treverk blir utsatt for værslitasje, mykt treverk, råte over tid. Utvendig bod som er bygd ved siden av garasjen har vann lekkasje gjennom yttertak som er bygd under dimensjonert, ufagmessig av ufaglært.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Etasjeskillere er trolig oppført i trekonstruksjoner og betonggulver i 1.etasje. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i trapperom/gang, stue/kjøkken, soverom, praktikantdel på befaringen. Det er kun de 2 bodene i bakkant av 1.etasjen, under terrassen som har tilfylt terreng i mot grunnmuren, og bodene har ikke innvendig påføring i trekonstruksjoner mot grunnmuren. Men store deler av innvendig grunnmur i bodene er ikke besiktiget, kontrollert av undertegnede grunnet en god del lagrede gjenstander på befaringen. Generelt er rom under terreng en utsatt konstruksjon mht. kondens, fukt. Innvendige trapper i fra byggeår fremstår i normal god stand med ok rekkverker montert. Eier opplyste at håndløperene ligger uåpnet i boden i 1.etasje.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 3.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under badekaret og vegg hengt toalett, badekar, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dør terskler til topp sluk i gulvet under badekaret på befaringen. Det ble ikke målt unormale fukt verdier med fuktindikator på overflater på befaringen, og hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

Bad 2 i 3.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Slukrenne i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dør terskel til topp slukrenne i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

Vaskerommet i 1.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet og innredning med stålvask, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildene for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dør terskler til topp sluk i gulvet på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen

Baderommet i 1.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, baderomspanel-plater på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, varmtvannsbereder på 112 liter produsert i 2018 og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand, og gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dør terskel til topp sluk i gulvet i dusjen på

befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen, og det er inspeksjonsluke i veggen i tilstøtende stue/kjøkken, hvor det ikke ble påvist unormale forhold på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

"Schmidt-kjøkkeninnredning i fra byggeår i 2.etasje fremstår i normal god stand, samt innredningen i grovkjøkken. Kjøkkenventilator i koketoppen har avtrekk ut i gjennom ytterveggen. "Epoq-kjøkkeninnredning i fra byggeår i 1.etasje fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen. Koketoppen har en knast ved hjørne.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet i 1.etasje, og i baderommet i 3.etasje, og i baderommet i praktikantdelen i 1.etasje. Varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2018 er montert i den største boden i bakkant av 1.etasje, og varmtvannsbereder på 112 liter produsert i 2018 er montert i baderommet i praktikantdelen i 1.etasje. Boligen varmes opp med elektrisk og varmepumpe produsert i 2018 er montert i stue/kjøkken i 2.etasje. To ventilasjonsanlegg er montert i den største boden i 1.etasje, sikringsskap med automat sikringer er montert i trapperom/gang i 1.etasje og i vindfanget i praktikantdelen. Alarm er montert i boligen og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår og er skjult under terreng, terrasser og er ikke kontrollert av undertegnede. Grunnmuren er oppført i Thermo-blokker el. (isopor) og utvendig er grunnmuren skjult under terreng, terrasser. Grunnmuren er synlig innvendig i garasjen og i 2 boder i bakkant av 1.etasjen. Boligen ligger på flat/skrånende tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren. Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

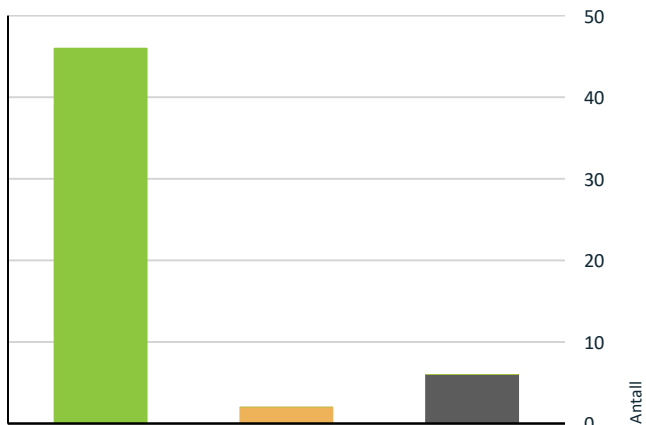
Enebolig

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

2 boder i bakkant av 1.etasjen som har tilgang i fra garasjen er ikke tegnet inn på plantegningene, og utvendig bod ved garasjen er ikke søkt om til kommunen. Planløsningen i boligen er noe endret i forhold til tegninger, bla. står grovkjøkken i 2.etasje som bod, ett soverom i 3.etasje som loftstue, vaskerommet i 1.etasje som gang m/garderobe og soverommet inn forbi vaskerommet står som bad/vaskerom på tegningene. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

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.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

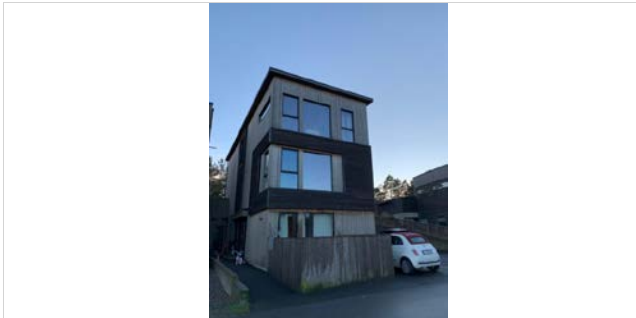
! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papp-tekking i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen er ikke kontrollert av undertegnede grunnet vanskelig tilgang. Ytterlige kontroll anbefales.

TG I Nedløp og beslag

Stål-takrenner m/nedløp og beslag i fra byggeår har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og takrenner og beslag er ikke kontrollert.

TG I Veggkonstruksjon

Boligen er kledd utvendig med stående og noe liggende Royal-impregneret trekledning i fra byggeår som har normal værslitasje ut i fra alder. Normalt vedlikehold kan påregnes og mer på utsatte steder som f.eks. syd/vest fasader, ved vinduer, dører, vannbord, vindskier og treverk som er ført nær terreng, dekker er mer utsatt for værslitasje. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Slakt pult-tak (skråtak) trolig oppført i rekonstruksjoner og med ukjent type undertak, og utlufting av tak konstruksjonen er trolig via utvendige gesimser. Hele tak konstruksjonen er gjenbygget, og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Lukkede konstruksjoner, undertak og utførelse av lufting er ikke kontrollert av undertegnede. Ytterlige kontroll anbefales.

TG I Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG I Dører

Inngangsdører med 3.lags glass, dobbel skyvedør i stue/kjøkken i 2.etasje, balkongdører med 3.lags glass og leddport m/portåpner i garasjen fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Tilstandsrapport

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 3. etasje oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på dekke med papp-tekking og rekkverk i trekonstruksjoner har høyde på ca. 1,03 m. Terrassen med betong-dekke ut i fra stue/kjøkken i 2. etasje danner tak over underliggende boder og garasje, og levegger og rekkverk oppført i trekonstruksjoner har høyde på ca. 1,20 m. Treverk har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Eier opplyste at ToFire har lagt nytt betong-dekke med membran under over garasje og boder i 2020. Avrenning, fall forhold på dekker er ikke kontrollert av undertegnede.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på grunnen ved 1. etasje er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk har høyde på ca. 97 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverksbordene er ført ned i asfalten og treverk blir utsatt for værslitasje, mykt treverk, råte over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Treverk bør trekkes opp min. 150 mm. i fra terreng, dekker for å redusere værslitasjen.



TO 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig bod som er bygd ved siden av garasjen har vann lekkasje gjennom yttertaket som er bygd under dimensjonert, ufagmessig av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. reparasjoner, utskiftinger kan påregnes.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Merker ol. er ikke ytterligere kommentert.



Mindre sprekk i malt platehimling i soverom ved garderoben.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trolig oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i 1. etasje. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i trapperom/gang, stue/kjøkken, soverom, praktikantdel på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

Tilstandsrapport

! TG 1 Radon

Det er ikke utført radonmålinger, men boligen er sannsynligvis oppført med radonsperrer ihht. forskrifter og krav.

! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kun de 2 bodene i bakkant av 1.etasjen, under terrassen som har tilfylt terreng i mot grunnmuren, og bodene har ikke innvendig påføring i tre konstruksjoner mot grunnmuren. Men store deler av innvendig grunnmur i bodene er ikke besiktiget, kontrollert av undertegnede grunnet en god del lagrede gjenstander på befaringen. Ytterlige kontroll anbefales og forbehold om evt. mangler må tas. Generelt er rom under terreng en utsatt konstruksjon mht. kondens, fukt.



! TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper i fra byggeår fremstår i normal god stand med ok rekkverker montert. Eier opplyste at håndløperene ligger uåpnet i boden i 1.etasje.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår fremstår i normal god stand.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrisk i gulvet og innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladene for tilluft til rommet. Eier har dokumentasjon i fra utbygger på våtrommene, boligen.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak fremstår i normal god stand.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger fremstår i normal god stand. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskler til topp sluk i gulvet på befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrisk i gulvet med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbbladene for tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, baderomspanel-plater på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, varmtvannsbereder på 112 liter produsert i 2018 og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørblandet for tilluft til rommet.



1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomspanel-plater på vegger og malt innvendig tak fremstår i normal god stand.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger fremstår i normal god stand. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, varmtvannsbereider på 112 liter produsert i 2018 og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er inspeksjonsluke i veggen i tilstøtende stue/kjøkken, hvor det ikke ble påvist unormale forhold på befaringen.



3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under badekaret og vegghengt toalett, badekar, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.



3. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak fremstår i normal god stand.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet fremstår i normal god stand. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørrterskler til topp sluk i gulvet under badekaret på befaringen.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk/avløp i gulvet under badekaret var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



3. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Slukrenne i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

3. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, badekar, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



3. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



3. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

3. ETASJE > BAD 2

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak fremstår i normal god stand.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet fremstår i normal god stand. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp slukrenne i gulvet i dusjen på befaringen.

3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i gulvet i dusjen uten mulighet for kontroll av mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

3. ETASJE > BAD 2

TO II Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/GROVKJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

"Schmidt-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, samt innredningen i grovkjøkken. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/GROVKJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i koketoppen har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Epoq-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på beifaringen.



Koketoppen har en knast/skade ved hjørne. TG 2

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på beifaringen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet i 1.etasje, og i baderommet i 3.etasje, og i baderommet i praktikantdelen i 1.etasje. Registrerte ingen lekkasjer på beifaringen.



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2018 er montert i den største boden i bakkant av 1.etasje, og varmtvannsbereder på 112 liter produsert i 2018 er montert i baderommet i praktikantdelen i 1.etasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

! TG 1 Ventilasjon

2 ventilasjonsanlegg som er montert i den største boden i 1.etasje er ikke kontrollert av undertegnede.



! TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med elektrisk og varmepumpe produsert i 2018 er montert i stue/kjøkken i 2.etasje.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i trapperom/gang i 1.etasje og i vindfanget i praktikantdelen.

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.

Installert byggeår av Elektrotema.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Alarm er montert i boligen og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Boligen ligger på flat/skrånende tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravninger og langvarige målinger.

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren er i fra byggeår og er skjult under terreng, terrasser og er ikke kontrollert av undertegnede.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i Thermo-blokker el. (isopor) og utvendig er grunnmuren skjult under terreng, terrasser. Grunnmuren er synlig innvendig i garasjen og i 2 boder i bakkant av 1.etasjen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

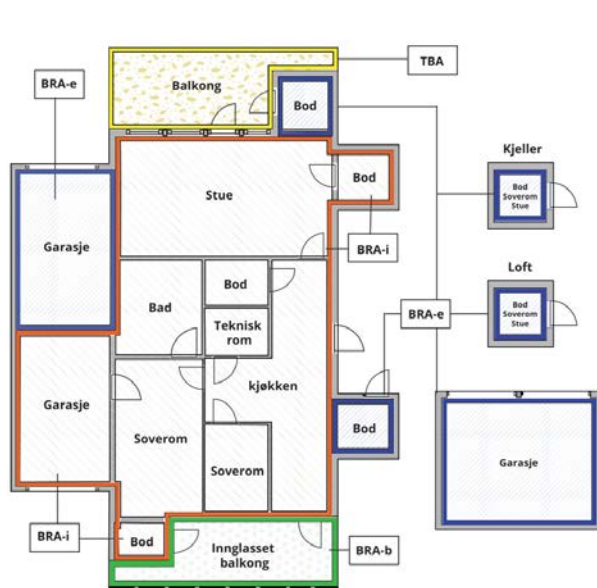
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	81			81	7
2. etasje	90			90	97
1. etasje	154	6		160	13
SUM	325	6			117
SUM BRA	331				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Trapperom/gang, Bad , Bad 2, 4 soverom		
2. etasje	Trapperom/gang, Stue/kjøkken m/grovkjøkken, Toalettrom , Stue		
1. etasje	Trapperom/gang, Vaskerom , Soverom , Garasje , 2 boder, Vindfang , Gang/stue/kjøkken , Bad , 2 soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Areal på terrasser, veranda er skjønnsmessig anslått og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2 boder i bakkant av 1.etasjen som har tilgang i fra garasjen er ikke tegnet inn på plantegningene, og utvendig bod ved garasjen er ikke søkt om til kommunen. Planløsningen i boligen er noe endret i forhold til tegninger, bla. står grovkjøkken i 2.etasje som bod, ett soverom i 3.etasje som loftstue, vaskerommet i 1.etasje som gang m/garderobe og soverommet inn forbi vaskerommet står som bad/vaskerom på tegningene. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	251	74

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Navid Jevan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	921		0	352.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moltestien 20

Hjemmelshaver

Jevan Kristin Torgersen, Jevan Navid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.11.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	11.11.2024	Eier har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertakk 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

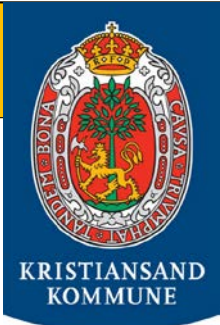
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HO2085>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 37 Bnr.: 921 Fnr.: Snr.:
Adresse: Moltestien 20
Areal i m²: 352
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 30.10.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Molttestien 20

Dato: 30.10.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899-D.
Reguleringsbestemmelser til
DETALJPLAN FOR JUSTNESHALVØYA, FELT C3

Reguleringsbestemmelser dato: 10-08-2012, *Revidert den 19.12.2016*
 Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5. (første ledd)

1.1. Boligbebyggelse

1.1.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnyttning som er angitt på tabell.

Høyde for topp gulv 1. etasje er vist som kotehøyde i tabellen under.

Enkelte tomter skal bebygges med en underetasje.

Bygg med flere boliger og felles bilparkering med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
1	150	280	66,5	76,0		1
2	150	280	65,5	75,0		1
3	150	280	64,5	74,0		1
4	150	280	68,0	74,5	m/ 1U	1
5	150	280	67,0	74,5	m/ 1U	1
6	150	280	67,0	74,5	m/ 1U	1
7	150	280	66,5	73,0	m/ 1U	1
8	150	280	66,0	72,5	m/ 1U	1
9	150	280	65,5	72,0	m/ 1U	1
10	150	280	65,0	71,5	m/ 1U	1
11	150	280	61,0	70,5		1
12	150	280	60,5	70,0		1
13	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
14	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
15	150	280	58,5	65,0	m/ 1U	1
16	150	280	59,0	65,5	m/ 1U	1
17	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
18	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1

19	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
20	150	220	60,0	66,5		1
21	150	220	60,0	66,5		1
22	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
23	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
24	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
25	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
26	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
27	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
28	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
29	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
30	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
31	150	280	59,0	65,5	m/ 1U	1
32	150	280	58,5	65,0	m/ 1U	1
33	150	280	58,0	64,5	m/ 1U	1
34	150	280	57,0	63,5	m/ 1U	1
35	150	280	56,0	62,5	m/ 1U	1
36	150	280	55,0	61,5	m/ 1U	1
37	150	280	54,5	61,0	m/ 1U	1
38	150	280	53,5	60,0	m/ 1U	1
39	150	280	60,5	67,0	m/ 2U	1
40	150	280	60,5	67,0	m/ 2U	1
41	150	280	61,0	67,5	m/ 2U	1
42	150	280	61,5	68,0	m/ 2U	1
43	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
44	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
45	150	280	61,0	67,5	m/ 1U	1
46	150	280	61,5	68,0	m/ 1U	1
47	150	280	62,0	68,5	m/ 1U	1
48	150	280	62,5	69,0	m/ 1U	1
49	150	280	63,0	69,5	m/ 1U	1
50	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
50A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
51	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
51A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
52	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
52A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
53	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1

53A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
54	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
54A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
55	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
55A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
56	140	210	60,5	70,0		1
56A	140	210	60,5	70,0		1
57	140	210	60,5	70,0		1
57A	140	210	60,5	70,0		1
58	150	280	61,0	70,5		1
59	150	280	61,5	71,0		1
60	150	280	62,5	72,0		1
61	150	280	64,0	70,5	m/ 1U	1
62	150	280	65,5	72,0	m/ 1U	1
63	150	280	66,0	72,5	m/ 1U	1
64	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
65	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
66	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
67	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
68	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
69	110	200	68,5	75,0	m/ 1U	1
70	130	200	68,5	75,0		1
71	130	200	68,5	75,0		1
72	110	200	68,5	75,0		1
73	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
74	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
75	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
76	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
77	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
78	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
79	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
80	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
81	110	200	67,5	74,0		1
82	110	200	67,5	74,0		1
83	110	200	68,0	74,5		1
84	130	200	68,0	74,5		1
85	130	200	68,0	74,5		1
86	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1

87	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
88	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
89	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
90	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
91	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
92	110	200	65,0	71,5		1
93	110	200	65,0	71,5		1
94	110	200	65,5	72,0		1
95	110	200	65,5	72,0		1
96	110	200	66,0	72,5		1
97	130	200	66,0	72,5		1
98	150	280	65,5	72,0	m/1U	2
99	150	280	65,0	71,5	m/1U	2
100	150	280	64,5	71,0	m/1U	2
101	150	280	63,5	70,0	m/1U	2
102	160	280	64,5	71,0	m/1U	1
103	160	280	66,0	72,5	m/1U	1
104	160	280	66,5	73,0	m/1U	1
105	160	280	67,5	74,0	m/1U	1
106	160	280	68,0	74,5	m/1U	1
107	160	280	68,5	75,0	m/1U	1
108	160	280	68,5	75,0	m/1U	1
109	160	280	69,0	75,5	m/1U	1
110	160	280	69,5	76,0	m/1U	1
111	160	280	70,0	76,5	m/1U	1
112	160	280	70,5	77,0	m/1U	1
113	160	280	71,0	77,5	m/1U	1
114	1350	4050	72,0	82,0		24
115	900	2700	71,0	81,0		16

1.1.2 Generelt

- Det tillates murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer med høyde opp til 1,5 meter er fritatt fra kravet byggegrenser og kan tillates bygget inntil 0,5 meter fra eiendomsgrense med unntak av byggegrenser mot vei.
- Boligtomter skal etableres med flettverksgjerde mot regulerte turveger og turdrag.
- Der hvor tomter mot tilstøtende friområde ikke danner naturlig grense (skråning/skjæring), skal tomte etablere flettverksgjerde eller hekk inn mot friområder.
- Det skal dokumenteres minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og arealer brattere enn 1/3 regnes ikke med i beregningen.

- Takterrasse over øverste plan tillates ikke.
 - Tomtene fra nr 64 til og med tomt nr 97 samt tomt nr 114 og tomt nr 115 skal tilfredsstillende kravet til tilgjengelighet for alle.
 - Tomtene fra nr 15 til og med nr 20 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 21 til og med nr 25 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 26 til og med nr 29 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 30 til og med nr 34 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 35 til og med nr 38 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 39 til og med nr 49 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 50 til og med nr 52 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 53 til og med nr 55 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 56 og nr 57 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 64 til og med nr 77 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 78 til og med nr 91 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 92 til og med nr 97 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 98 til og med nr 101 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 202 til og med nr 109 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 110 til og med nr 113 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
-
- Tomt nr 1 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 2.
 - Tomt nr 3 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 4.
 - Tomt nr 4 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 5.
 - Tomt nr 5 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 6.
 - Tomt nr 6 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 7.
 - Tomt nr 7 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 8.
 - Tomt nr 8 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 9.
 - Tomt nr 9 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 10.
 - Tomt nr 10 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 11.
 - Tomt nr 11 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 12.

- Tomt nr 12 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 13.
- Tomt nr 13 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 14.
- Tomt nr 63 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 62.
- Tomt nr 62 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 61.
- Tomt nr 61 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 60.
- Tomt nr 60 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 59.
- Tomt nr 59 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 58.
- Tomt nr 58 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 57

1.1.3 Parkering

- For tomt nr. 1 til og med nr. 49 og fra tomt 58 til og med nr. 63, og fra og med nr. 98 til og med nr. 113, skal det etableres 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.
- For tomt nr. 50 til og tomt nr 57 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn
- For tomtene nr 1 til og med nr 14 og tomte 58 til og med nr 63 og som bygges med utleiedel/sekundærleilighet skal det etableres 1 ekstra biloppstillingsplass pr. tomt på egen grunn.
- For tomt nr.1 til og med nr. 63 og fom nr. 98 tom nr. 113 skal garasje bygges i tilknytning til boligen.
- For tomt nr. 64 til og med 97, skal det etableres 1 biloppstillingsplasser på egen grunn samt 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet på felles parkeringsplass.
- For tomt nr. 114 og nr. 115 skal det etableres 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg.

1.1.4 Sykkelparkering

- For tomt 114 og tomt 115 skal det avsettes en sykkel oppstillingsplasser pr. boenhet innendørs.

1.1.5 Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Ventilasjonsrom, heis og andre tekniske installasjoner på tomt 114 og 115 tillates bygget over maks. møne/gesimshøyde og skal bygges inn og ikke dekke mer enn 5 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal være inntrukket og tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter. Maksimal høyde på dette oppbygg er 2,9 meter.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.
- Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest.

1.1.6 Avkjørsel

- Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde på 7,0 meter.
- Avkjørsel er vist med piler i plankartet.

- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisisiktsone på 1 meter. Dette er vist med hensynssone «H140» Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8. hvor de første 5 meter fra veikant skal ha maks 25 promille stigning.

1.2 Annet særskilt angitt bebyggelse

Områdene «ABB1-5» er regulert til avfallshåndtering og postkassestativ.

1.3 Uteoppholdsareal

Områdene «f_UA1» er felles for BK2 og BK3 og «f_UA2» er felles for BK4 og BK5, og er regulert til uteoppholdsareal og snøopplag. Detaljer skal vises i utomhusplan.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5. (andre ledd)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

2.1. Veg

- Offentlig veg:
Områdene (o_V1 og o_V2) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er offentlig. Avkjørsler er vist med avkjørsel pil.
- Felles veg:
Områdene (f_V1, f_V2, f_V3, f_V4 og f_V5) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er felles for eiendommene og rettighetshaverne tilhørende den enkelte felles veg.
- F_V1 er fellesveg for tomt 14,15,16 og 17
- F_V2 er fellesveg for tomt 3, 4, 5 og 6
- F_V3 er fellesveg for tomt 64 til og med 77
- F_V4 er fellesveg for tomt 78 til og med 91
- F_V5 er fellesveg for tomt 92 til og med 97

2.2. Fortau

Områdene er regulert til offentlige fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

2.3. Annen veggrunn

- Arealet er offentlig og er regulert til annen veggrunn, snøopplag.
- Arealene (f_AVG1, 2 og 3) er felles privat annen veggrunn.
- Samlepostkassestativ kan etableres på privat grunn inntil 1 meter fra vegkant.

2.4. Parkeringsplasser

- Områdene er regulert til offentlige gjesteparkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i plan. Det er regulert 5 HC-plasser som er vist med tekst i plankartet.
- Områdene (f_PP1, f_PP2 og f_PP3) er regulert til felles parkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i planen.
- F_PP1 er fellesparkering for tomt 64 til og med 77
- F_PP2 er fellesparkering for tomt 78 til og med 91

- F_PP3 er fellesparkering for tomt 92 til og med 97

3. GRØNTSTRUKTUR pbl § 12-5. (tredje ledd)

3.1. Turdrag

- Turdrag (o_TD2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8) er offentlig, og danner et naturlig tråkk.
- Turdrag (o_TD9) er offentlig. For å ta opp høydeforskjell mellom fortau og bakenforliggende friområde, tillates etablering av trapper.

3.2. Turveg

- Det skal utarbeides utomhus plan som viser turvegene (o_TV1 og o_TV2) som er avsatt i planområdet.
- Turveger er offentlig og skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.
- o_TV2 skal ha fast dekke i bredde 2,5 meter.
- o_TV1 kan være gruset eller ha fast dekke.

3.3. Friområde

3.3.1 Generelt

- Friområdene (FRI1 til 14) er offentlige.
- I område (FRI 1, 2, 3, 4) tillates etablering av VA-ledninger. Nødvendig vedlikehold av VA i (FRI 1, 2, 3 og 4) med tilhørende behov for maskiner tillates.
- Private avløpsledninger fra boligtomtene (21 – 38) tillates etablert i FRI2, FR3, FRI4, og FRI5. Nødvendig vedlikehold av avløpsledninger med maskiner tillates.

3.3.2 Lekeplass (FRI 8, 9 og 10)

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene (FRI 8, 9 og 10).
- Områdene skal benyttes til offentlige sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal normal.
- Lekeplasser skal etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming fra en av de offentlige vegene.

3.4. Angitt grøntstruktur kombinert med angitt hovedformål

- o_AGK1 er offentlig og består av turvei (SOSI 3031) og avløpsnett (SOSI 2142).
- Turveien skal gruses i en bredde av 1,6 meter og være kjøresterk i en bredde av 2,5 meter for nødvendig vedlikehold av VA-anlegg.

4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

4.1. Frisiktsoner

- Frisiktsoner «H140» er regulert i plankartet. Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres mot tilstøtende veiens nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse.
- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for tilstøtende friområde med teknisk plan.
- Friområder/turdrag inntil/mellom tomter skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til bebyggelse på tilstøtende tomter.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
C3	C3 og F5 nord for C4 frem til og med Olavsvika	F5 nord for C4 frem til og med Olavsvika.

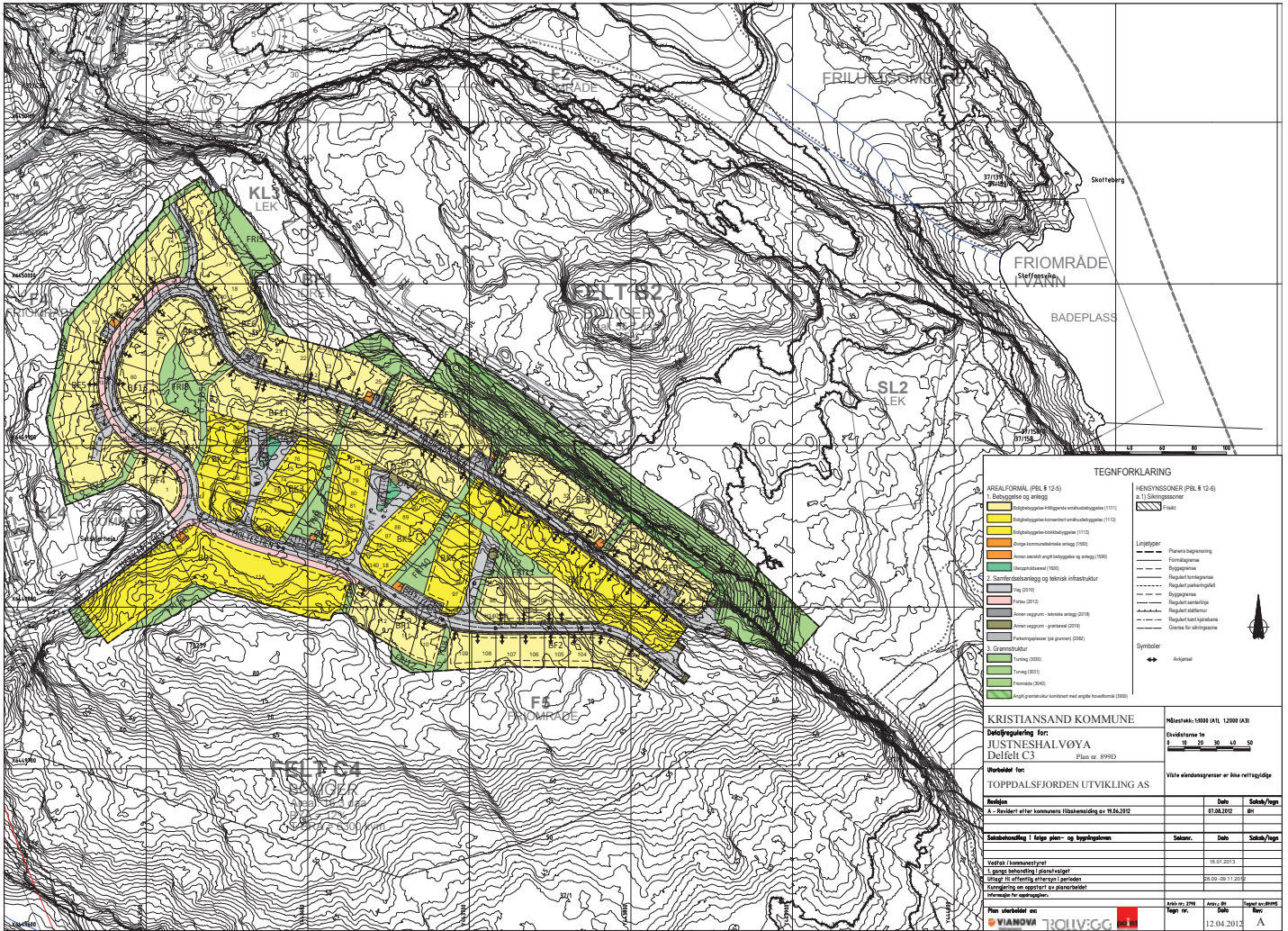
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det gjennomføres sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- FRI 8 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 1 til og med nr 25 eller av tomtene nr 53 til og med nr 77.
- FRI 9 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 50 til og med nr 52 eller av tomtene nr 78 til og med nr 91 eller på tomtene 110 til og med 115.
- FRI 10 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 26 til og med tomt nr 49 eller av tomtene nr 92 til og med tomt nr 109.
- Før det gis brukstillatelse til boliger skal området F5 nord for C4 og frem til og med Olavsvika opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup slik at området er allment tilgjengelig.
- Opparbeidelsen av sti fra Soleieveien og opp til påkobling av sti ved KL4 skal gjennomføres før det gis brukstillatelse for tomt 115.
- O_TV2 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til den tiende boenheten.
- O_TV1 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for første bolig på tomt 14,15,16 eller 17.
- Muren i FRI5 skal bygges samtidig med infrastrukturen for Marikåpeveien
- Muren ved tomt 15 til 18 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 23 til 25 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 26 til 29 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 30 til 34 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 35 til 38 skal bygges samtidig.

Kristiansand 10-08-2012

Revidert: mindre endring 07.02.2017

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.01.2013 som sak nr. 9.

Plan- og bygningsjefen.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-6)

- 1. Bebyggelse og anlegg
 - 1.1. Bebyggelse i reguleringsplanens område (1112)
 - 1.2. Bebyggelse i kommunens område (1112)
 - 1.3. Bebyggelse i kommunens område (1112)
 - 1.4. Bebyggelse i kommunens område (1112)
 - 1.5. Bebyggelse i kommunens område (1112)
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 2.1. Veg (211)
 - 2.2. Bane (212)
 - 2.3. Annet vegnett (utenfor veg (211))
 - 2.4. Annet vegnett (innenfor veg (211))
 - 2.5. Annet vegnett (utenfor veg (211))
 - 2.6. Annet vegnett (innenfor veg (211))
 - 2.7. Annet vegnett (utenfor veg (211))
 - 2.8. Annet vegnett (innenfor veg (211))
 - 2.9. Annet vegnett (utenfor veg (211))
 - 2.10. Annet vegnett (innenfor veg (211))
- 3. Grønnstruktur
 - 3.1. Park (31)
 - 3.2. Grønnstruktur (31)
 - 3.3. Grønnstruktur (31)
 - 3.4. Grønnstruktur (31)
 - 3.5. Grønnstruktur (31)
 - 3.6. Grønnstruktur (31)
 - 3.7. Grønnstruktur (31)
 - 3.8. Grønnstruktur (31)
 - 3.9. Grønnstruktur (31)
 - 3.10. Grønnstruktur (31)

HENSYNSOMRÅDE (PBL § 12-6)

1.1. Skiltegrenser

1.2. Skiltegrenser

1.3. Skiltegrenser

1.4. Skiltegrenser

1.5. Skiltegrenser

1.6. Skiltegrenser

1.7. Skiltegrenser

1.8. Skiltegrenser

1.9. Skiltegrenser

1.10. Skiltegrenser

1.11. Skiltegrenser

1.12. Skiltegrenser

1.13. Skiltegrenser

1.14. Skiltegrenser

1.15. Skiltegrenser

1.16. Skiltegrenser

1.17. Skiltegrenser

1.18. Skiltegrenser

1.19. Skiltegrenser

1.20. Skiltegrenser

1.21. Skiltegrenser

1.22. Skiltegrenser

1.23. Skiltegrenser

1.24. Skiltegrenser

1.25. Skiltegrenser

1.26. Skiltegrenser

1.27. Skiltegrenser

1.28. Skiltegrenser

1.29. Skiltegrenser

1.30. Skiltegrenser

1.31. Skiltegrenser

1.32. Skiltegrenser

1.33. Skiltegrenser

1.34. Skiltegrenser

1.35. Skiltegrenser

1.36. Skiltegrenser

1.37. Skiltegrenser

1.38. Skiltegrenser

1.39. Skiltegrenser

1.40. Skiltegrenser

1.41. Skiltegrenser

1.42. Skiltegrenser

1.43. Skiltegrenser

1.44. Skiltegrenser

1.45. Skiltegrenser

1.46. Skiltegrenser

1.47. Skiltegrenser

1.48. Skiltegrenser

1.49. Skiltegrenser

1.50. Skiltegrenser

1.51. Skiltegrenser

1.52. Skiltegrenser

1.53. Skiltegrenser

1.54. Skiltegrenser

1.55. Skiltegrenser

1.56. Skiltegrenser

1.57. Skiltegrenser

1.58. Skiltegrenser

1.59. Skiltegrenser

1.60. Skiltegrenser

1.61. Skiltegrenser

1.62. Skiltegrenser

1.63. Skiltegrenser

1.64. Skiltegrenser

1.65. Skiltegrenser

1.66. Skiltegrenser

1.67. Skiltegrenser

1.68. Skiltegrenser

1.69. Skiltegrenser

1.70. Skiltegrenser

1.71. Skiltegrenser

1.72. Skiltegrenser

1.73. Skiltegrenser

1.74. Skiltegrenser

1.75. Skiltegrenser

1.76. Skiltegrenser

1.77. Skiltegrenser

1.78. Skiltegrenser

1.79. Skiltegrenser

1.80. Skiltegrenser

1.81. Skiltegrenser

1.82. Skiltegrenser

1.83. Skiltegrenser

1.84. Skiltegrenser

1.85. Skiltegrenser

1.86. Skiltegrenser

1.87. Skiltegrenser

1.88. Skiltegrenser

1.89. Skiltegrenser

1.90. Skiltegrenser

1.91. Skiltegrenser

1.92. Skiltegrenser

1.93. Skiltegrenser

1.94. Skiltegrenser

1.95. Skiltegrenser

1.96. Skiltegrenser

1.97. Skiltegrenser

1.98. Skiltegrenser

1.99. Skiltegrenser

2.00. Skiltegrenser

KRISTIANSAND KOMMUNE

Delregulering for:
JUSTNESHALVØYA
 Delrett C3
Plan nr. 19952

Utarbeidet for:
TOPPDALSFJORDEN UTVIKLING AS

Stednavn	Dato	Skikk/Pagt
A - Skiltegr. etter kommunes tilknytning av M.6.2012	07.08.2012	AS
Skiltegrenser i følge plan- og bygningsloven	Sektor	Dato
Verdier i kommuneregulering	16.01.2013	
Legge inn i offentlig planperiode		
Legge inn i offentlig planperiode	30.06.08.11.2012	
Legge inn i offentlig planperiode		
Legge inn i offentlig planperiode		
Plan utarbeidet av:	12.04.2012	A

Målestokk: 1:5000 (A1), 1:2000 (A3)

Etviddelse 10 20 30 40 50

Visse eiendomsgrænser er ikke rettsgyldige

Plan nr. 19952

12.04.2012

A



BE-Con AS
Nils Fidjelds vei 6
4628 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201708097-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 27.06.2018

Moltestien 20 - 37/921 - vedtak - ferdigattest

Byggeplass:	Moltestien 20	Eiendom:	37/921
Ansvarlig søker:	BE-Con AS	Adresse:	Nils Fidjelds vei 6 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Navid Jevan	Adresse:	Prestekrageveien 82 4634 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kristin Torgersen Jevan	Adresse:	Prestekrageveien 82 4634 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Oppføring;Garasje, uthus, anneks til bolig /Oppføring		

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

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

Ferdigattesten gjelder for enebolig med garasje slik det er beskrevet i rammetillatelse av 26.10.2017 og igangsettingstillatelse av 26.10.2017.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Håkon André Arnesen
Telefon
+47 38 24 32 28

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

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

Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

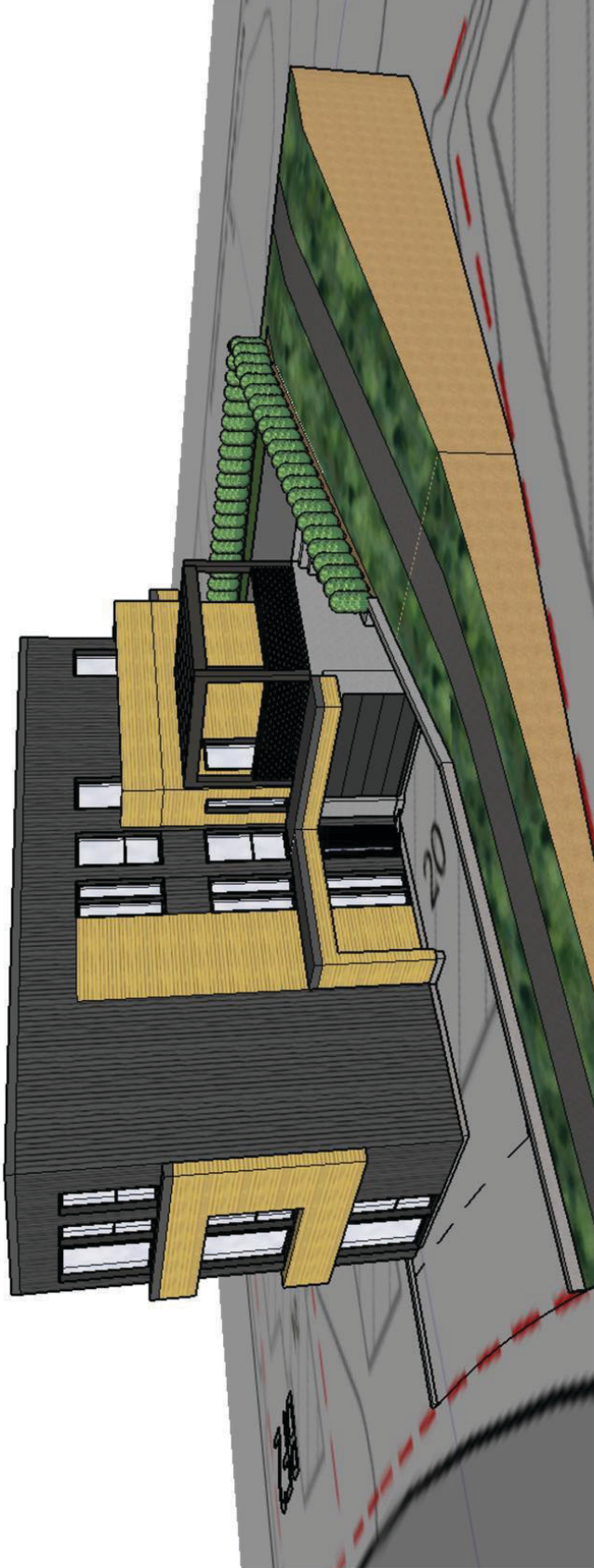
Tiltakshaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrageveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Perspektiv

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.10.2017





Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

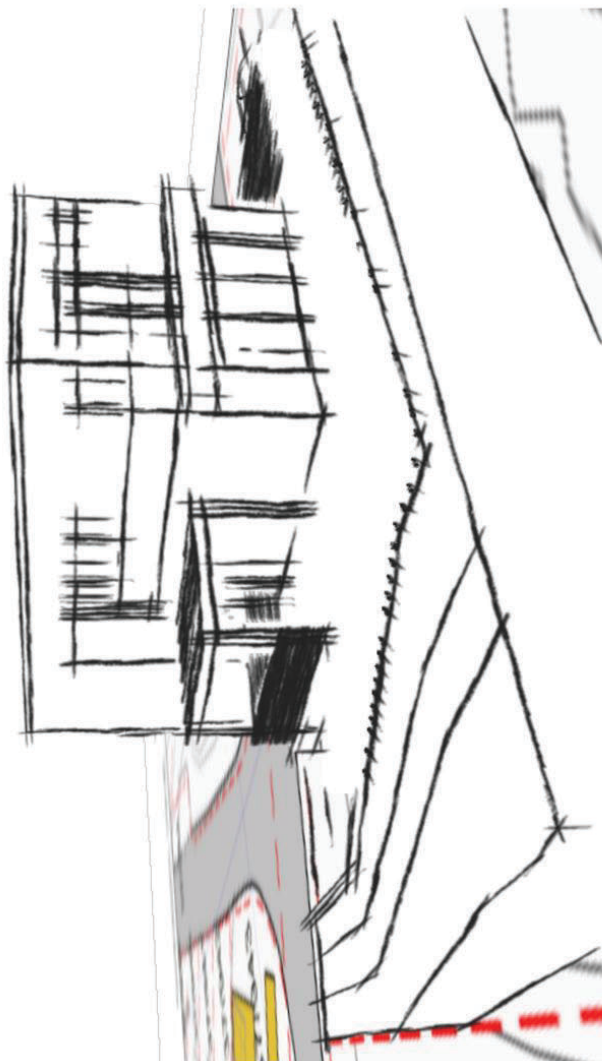
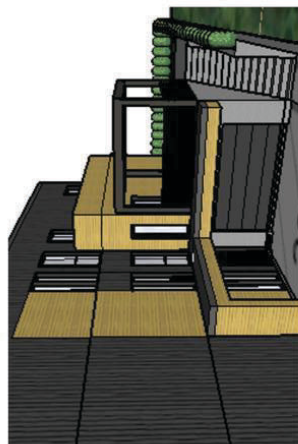
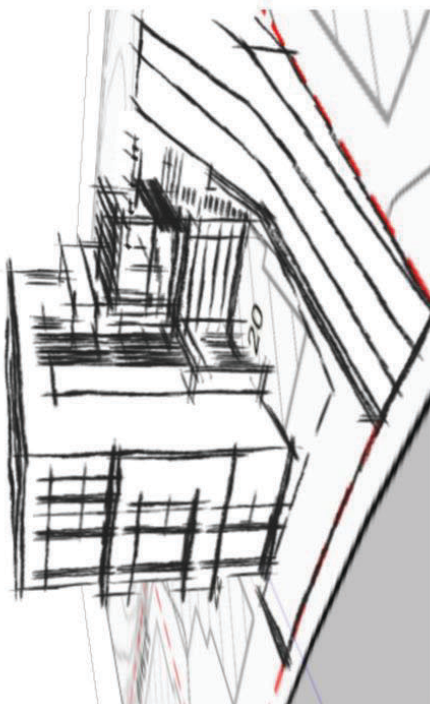
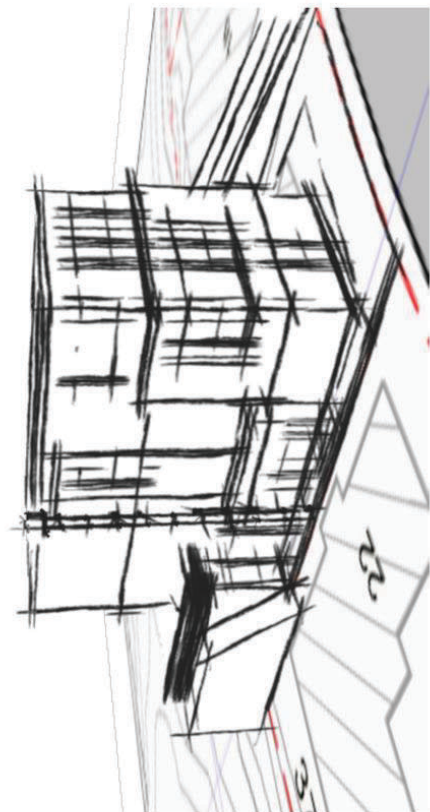
Tilraskhaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrøgeveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Perspektiv

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.10.2017



Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

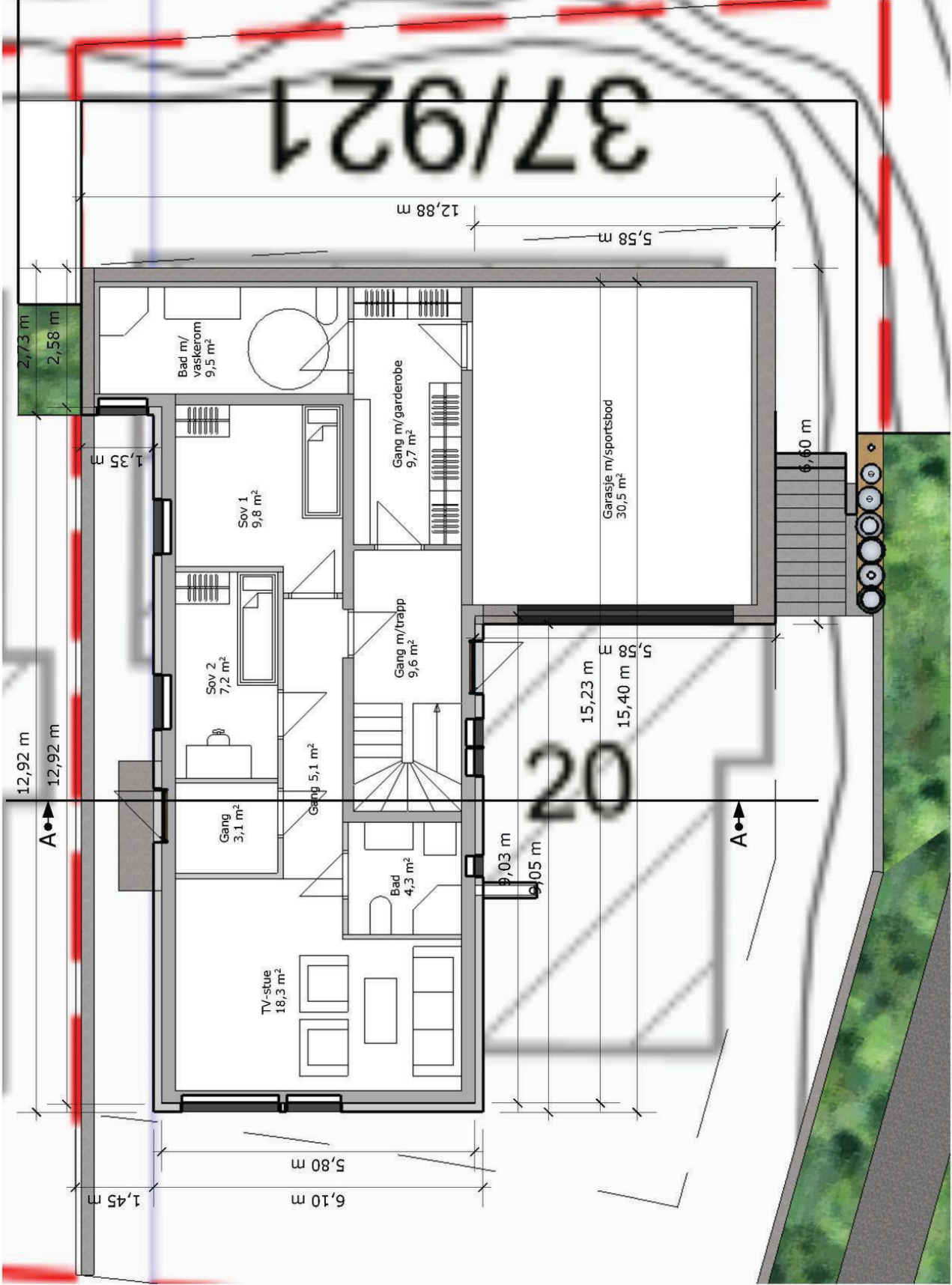
Tilraskhaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrøgeveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Plan 1. etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.10.2017



Prosjekt:
Ny enebolig på
Molttestien 20
4634 Kristiansand

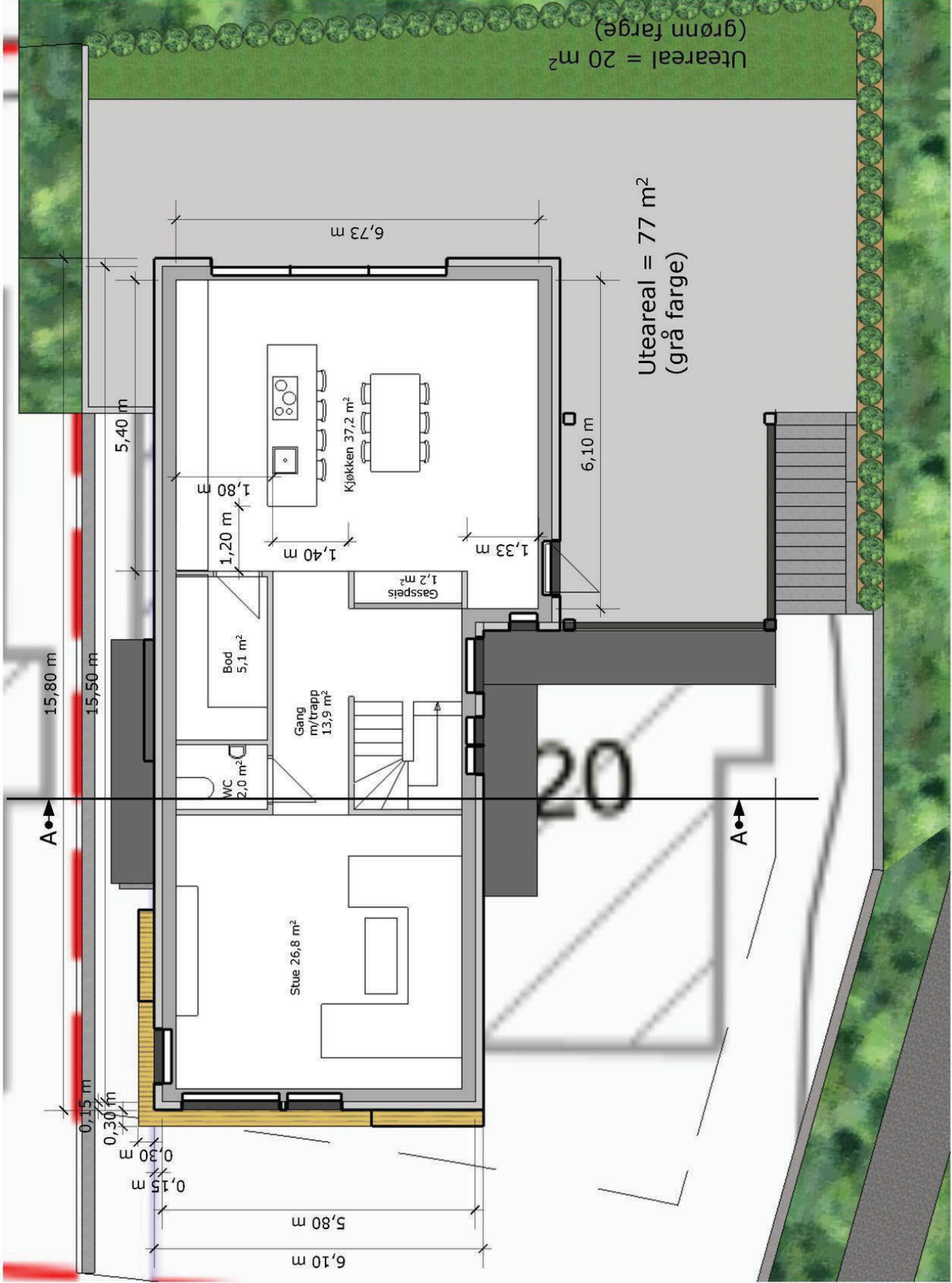
Tiltakshaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrageveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Plan 2.etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.10.2017



Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

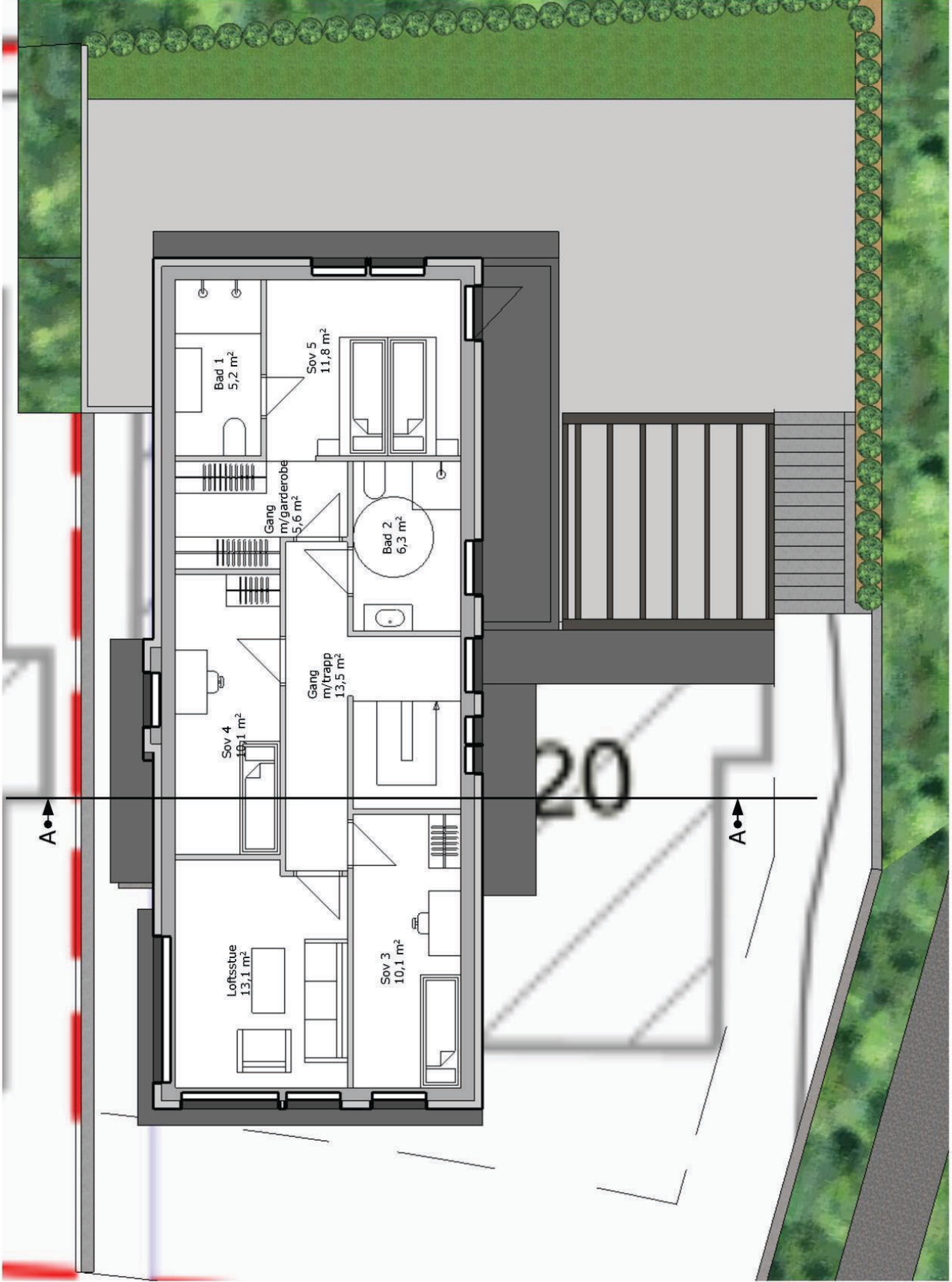
Tiltskriver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrageveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Plan 3.etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.10.2017



Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

Tilraskhaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrageveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
.JN

Dato:
23.10.2017



Fasade nord

10,0 m

Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

Tilraskhaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrageveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.10.2017



Fasade sør

10,0 m

Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

Tilraskhaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrageveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.10.2017



Fasade øst

10,0 m

Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

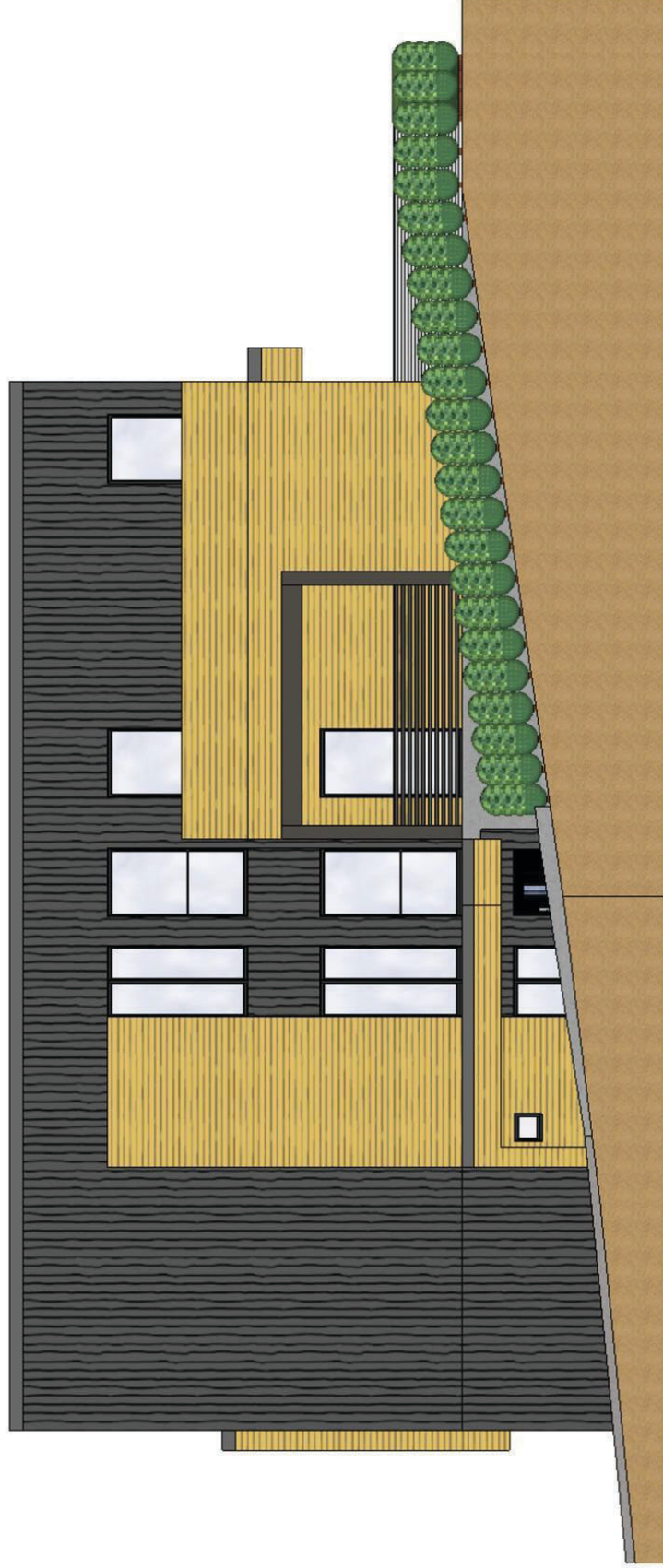
Tilraskhaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrageveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.10.2017



Fasade vest

10,0 m

Prosjekt:
Ny enebolig på
Moltestien 20
4634 Kristiansand

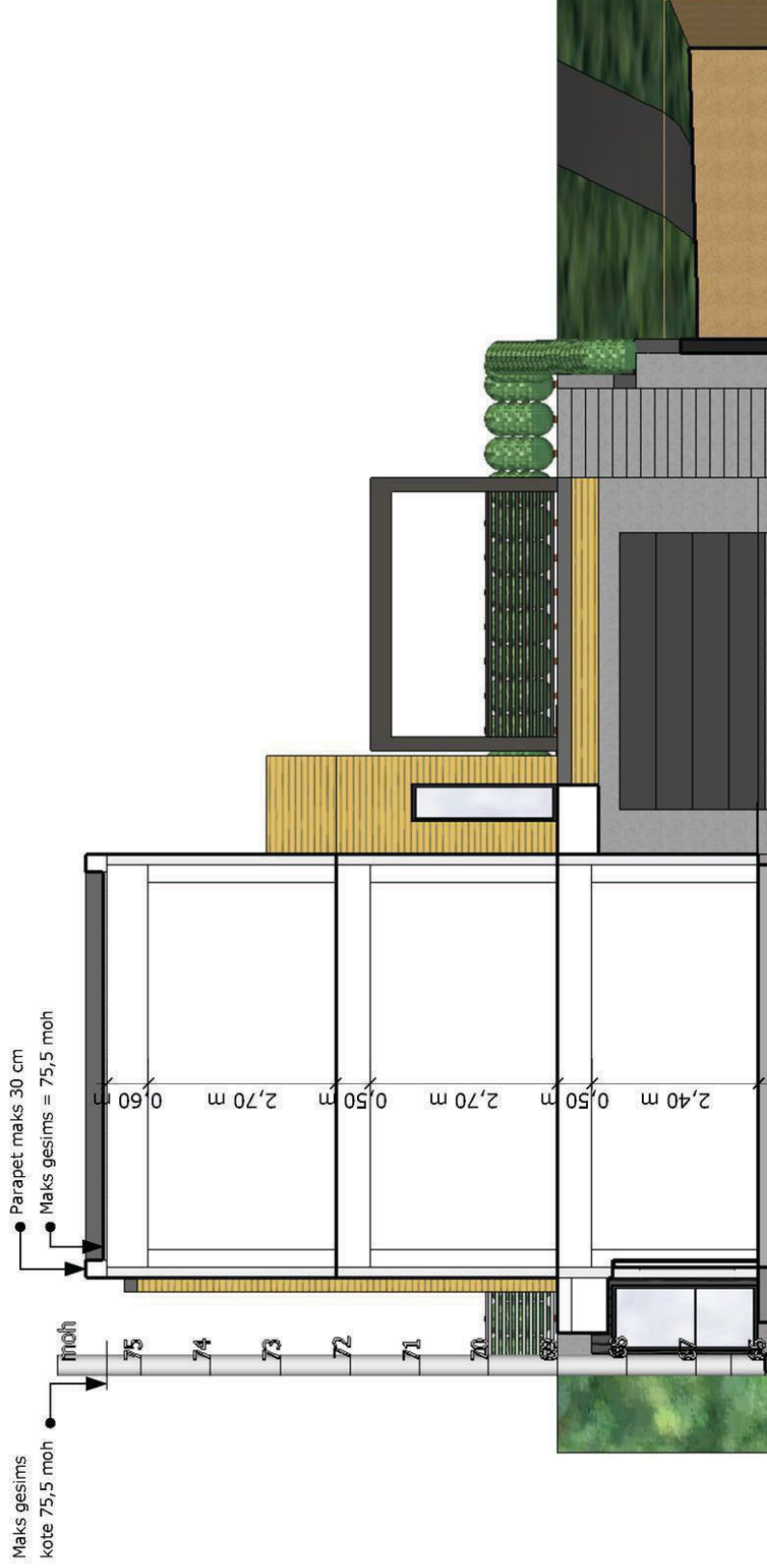
Tiltaleshaver:
Kristin og Navid Jevan
Prestekrøgeveien 82
4634 Kristiansand

Beskrivelse:
Snitt

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
.JN

Dato:
23.10.2017





Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Moltestien 20, 4634 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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

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