

Hugins gate 1

Lund



Prisantydning: **kr 9 400 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Attraktiv og meget godt vedlikeholdt enebolig med solrikt og pent opparbeidet uteområde | Garasje | Sentralt

OMRÅDE

Lund

ADRESSE

**Hugins gate 1, 4631
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 9 400 000,-

Omkostninger: **kr 252 500,-**

Totalpris: **kr 9 652 500,-**

Formuesverdi: **kr 1 402 360,-**

Kommunale avgifter: **kr 20 940,- per år**



BRA-i: 236 m²

BRA-e: 4 m²

BRA Total: 240 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1934

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 331.6 m²



Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

970 78 913

sarah.skeimo@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

HUGINS GATE 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 415 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 236 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 240 m²

TBA: 19 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.

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m² Trapperom, gang, to boder, toalettrom, bad, tre soverom, garasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Vindfang, gang, trapperom, stue, to soverom, bad

2. etasje

BRA-i: 72 m² Trapperom, gang, soverom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

2. etasje

7 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Loftet har gulvareal på 72 m².

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

garasjer, boder, osv

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

Garasjen er tatt med for kjeler når det er dør inn fra boligen direkte til garasjen

Lovlighet:

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

Kommentar: Rom i kjelleren er litt annerledes innredet enn på tegninger. De er betegnet i arealmålingen etter bruken. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold

Brannceller

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

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

Kommentar:Diverse. Se tilstandsrapport

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

Kommentar: Kjeller har mindre takhøyde enn dagens krav. Rom er tatt med etter bruken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

331.6 m²

Tomtebeskrivelse

Meget flott opparbeidet og solrik tomt. På forsiden av boligen er det hage m/plen og på baksiden er det en trivelig platting med pergola. Forøvrig bed med diverse beplantning.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i et attraktivt område på Lund. Området er godt etablert og det er mye barnefamilier i nærområdet. Det er kort vei til barnehager som Bamsebo, Lund barnehage og Roligheden, samt Wilds Minne skole og Lovisenlund barneskole, samt Oddemarka ungdomsskole. UIA er også innen få minutters gange. Her finnes alt av servicetilbud, dagligvarebutikker, bakeri, kirke, frisør, legesenter og bensinstasjon i nærheten. Lund er et av Kristiansands mest populære boområder med sine gode friluftsmuligheter, nærhet til Kristiansand sentrum og samtidig tilbaketrukket i rolige omgivelser. Det er også verdt å nevne alle de fine turmulighetene med bla. lysløype i Jegersberg og bademuligheter på Bystranda og Bertesbukta med småbåthavn.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, 2008

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært/Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler termostatstyrt

Hvilket firma utførte jobben?

SIAS AS

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny membran, fliser baderoms innredning dusjkabinett.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja, 2023

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye takstein på garasje, bod og inngangsparti med tilhørende takrenner og nedløp.

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Dahl og Tønnesen

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

Kjeller

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

Elektrisitet

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, 2008

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært/Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lys i takk og rydding av noe eldre elektrisk (utbedring) og varmekabler.

Hvilket firma utførte jobben?

SIAS

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Støpning og trekking av kabel rør kontrollert i etttertid.

Rør

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

Ja

Spesifiser hvilken type

Septik, alt av rør er koplet til av kommune slik at når renseanlegg er ferdig er det bare å kortslutte kom.

Ventilasjon og oppvarming

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, 2022

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet M hette (avtrekk over kokeplater) på kjøkken.

Skjevheter og sprekker

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

Ja

Beskriv feilen eller endringen

Det er 2 nye moderne peis ovner på eksisterende sted for ovn i 1 og 2 etg. Da vi flyttet inn ble det utbedring av feil montert ovn montert av forrige eier på anbefaling fra KBV. (den ble fjernet 2007)

Planer og godkjenninger

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Vet ikke

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen går over tre etasjer, og har følgende innhold:

1. etasje:

Vindfang, gang, to soverom, stue og bad/wc

2. etasje:

Gang, soverom, stue og kjøkken.

Kjeller:

Gang, bad, toalettrom, to boder, tre soverom (ikke godkjent til varig opphold).

Garasje

Utebod

Standard

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Eier opplyser om at taktekking ble lagt nytt i 2005 -06 rett før de overtok.

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Taknedløp går i lukket rør ut fra tomten.

Det er ikke stigtrinn på taket. Det er høyt. Det feies fra luke på loftet. Det har ikke vært noen innsigelser fra feier på det. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet.

Inni vegger er det stående plank med not og fjær.

Disse var ved byggetiden en vanlig måte å bytte vegger på. Det er på utsiden stående trekledning.

Den er delvis luftet. Noen plasser litt lite. Men det ser ut til å virke ok.

Kledningen er i følge eier malt i 2024.

Det er luke med stige opp i fra gang til loft. Eier opplyser om at det er isolert mellom etasjeskiller til 2.etg.

Det er laget lufteåpninger i raft (overgang tak/gulv, takutstikk) på loftet.

Noen eldre merker på undertaket. Disse er eldre. Tørt.

Vinduer er byttet i kjeller, 1. og 2. etasje. Det ble gjort i 2016.

Ytterdør inn til boligen i 1.etg. byttet i 2024. Ny ytterdør til kjelleren i 2024. Terrasse dør ut i fra 2.etg. fra 2016.

Balkong i tre ut i fra 2.etg. Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Ok vedlikeholdt.

Terrasseplatting. Terrassebord i tre.

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

Garasje. Den har ny dør inn til boligen. Det er fikset litt rundt trappen.

I 2009 ble det lagt nytt armert gulv med industri fliser. 2023 ble det satt inn ny leddport med elektrisk portåpner. Det er montert nye takstein og takrenner på garasjen i 2023.

INNVENDIG

Pusset opp de fleste rom i kjelleren i 2023. Ellers ble det gjort en større oppussing i alle etasjer i 2016.

Boligen fremstår som oppusset og godt vedlikeholdt.

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.

Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er vanlig i eldre boliger.

Det er også registrert noen mindre høydeforskjeller på andre gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Mursteinpipe sjekket av brannvesen i 2007. Ok.

Vedovn i 2.etg. er ikke koblet til. 2023.

Vedovn i 1.etg. er ok. 2023.

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

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 9,9V%. Tørt.
I 2024 er det satt inn trapp fra 1.etg. og ned til kjelleren. Trappen er litt bratt, men det måtte gjøres slik.
Det er også byttet trapp mellom 1. og 2.etg. Den har rekkverk i stål på en side. Det er for store lysåpninger i rekkverk i forhold til sikkerhet og dagens krav. Det er ikke montert håndløper på veggen mellom 1. og 2.etg. Innvendige dører ok.

VÅTROM

Bad

Badet i 1.etg. er pusset opp. Opplegg for vaskemaskin.
Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Ok.
Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.
Eier har smørt membran på gulvet. Men det er ikke brukt slukmansjett. Når en ser i sluket ser det ok ut. Men det er ikke gjort helt som utførelsen krever. Det har ikke vært noen lekkasjer i rommet.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte trakk luften ut.
Det er tykke vegger av tre mot badet fra soverom.
Det ble boret et stykke inn i veggen og fuktmålt. Det var tørt.

Bad

Badet i kjelleren er pusset opp.
Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Ok. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.
Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring.
Eier opplyser om å ha smørt membran, men ikke brukt slukmansjett. Ingen synlige lekkasjer fra rommet.
Nytt dusjkabinett i fra 2023. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Elektrisk vifte trakk luften ut.
Det er ikke boret hull mot våtrommet. Eier opplyser om at rommet nesten aldri er brukt.
Det er dusjkabinett i rommet. Det har aldri vært vann på vegger.
Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Hvitevarer fra 2016. Oppvaskmaskin fra 2023.
Det er montert ny vifte til kjøkken og hette i 2023.

SPESIALROM

Toalettrom. Toalett montert på gulvet. Elektrisk avtrekksvifte. Rommet er pusset opp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Lite synlige vannrør. Ingen synlige lekkasjer. Rør er byttet ut når bad, kjøkken og diverse er byttet.
Hovedstoppekran inne er bak luke i kjelleren.
Stakeluke synlig. Luftrør over tak. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.
Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.
Vvbereder på 287 liter fra 1998.
Eier opplyser om at det har vært elektrisk kontroll i boligen i 2021. Det ble da gjort noen mindre oppgraderinger som de mente var nødvendig.
Samsvarserklæring i boligmappen.
Sikringsskapet ble utbedret i 2024, med nødvendige jordfeilbrytere og automatsikringer.
Samsvarserklæring i boligmappen.
Det er 5 nye røykvarslere i boligen fra 2024. Det er brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.
Eier opplyser om at hele tomten ble gravd ut i 2009 med ny drenering fra alle nedløp.
Eier opplyser om at i 2016 ble murer pusset etter bytting av vinduer. Det ble også lagt inn lufting overheng for den isolasjons knotteplasten som går under vinduer.
Ingen synlige sprekker på grunnmurer.
Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker.
Flatere terreng rundt boligen. Eier opplyser om at i 2020 ble det oppgradert med ny plen, belegningsstein

og hekk.

Eier opplyser om at aller rør fra nedløp/overflatevann er lagt nye når det ble lagt nye rør, el. fiber i gata. Nye rør fra veien og inn til septiktank foran garasjen.

Septiktanken har nådd forventet brukstid.

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 Henrik Løvdal den 17/9-2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig med garasje på Lund, Kristiansand.

Boligen har hatt større oppgraderinger igjennom mange år.

Boligen fremstår i god stand og oppusset.

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Møbler i 1. etasje kan kjøpes i tillegg om ønskelig.

Lampe i trapperom og lampe over spisebord følger ikke med.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kun integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering

Parkering i garasje m/nyere elektrisk port og på tomt.

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 20 940

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatten er inkl i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 7 550,-

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3 732,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Formuesverdi primær

Kr 1 402 360

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 328 967

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/152/415:

03.07.1964 - Dokumentnr: 4052 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.05.39. Ferdigattesten gjelder våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 17.06.59. Ferdigattesten gjelder ferdiggarasje.

Det foreligger godkjennelse på oppføring av carport og pergola datert 28.07.81.

Det foreligger godkjennelse på ominnredning av tilbygg datert 18.03.76

Det foreligger godkjennelse på utvidelse av veranda i 2. etasje datert 21.12.81.

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 ikke tegninger på utvendig bod.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

Kjelleren er innredet med tre soverom og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis boder, toalettrom og bad. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Det er satt opp en vegg i stuen i 2. etasje og etablert et soverom.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei og vann. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Eiendommen ligger i gul sone for luftkvalitet.
Eiendommen ligger i området for mulighet for marin leire.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 9 400 000

Totalpris

Kr 9 652 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

235 000,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

236 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
252 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

9 636 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
9 652 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt

gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 129 040,00,- inkl. mva.

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

Selger

Lana Andersen

Arild Andersen

Oppdragsansvarlig

Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

sarah.skeimo@sormegleren.no

Tlf: 970 78 913

Ansvarlig megler

Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

sarah.skeimo@sormegleren.no

Tlf: 970 78 913

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22
4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
08.10.2024





Innvendig er boligen svært pent innredet med tidløse og pene farge - og materialvalg. Her fra stue i 2. etasje



Stue med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisestue. Fra stuen er det utgang til solrik veranda



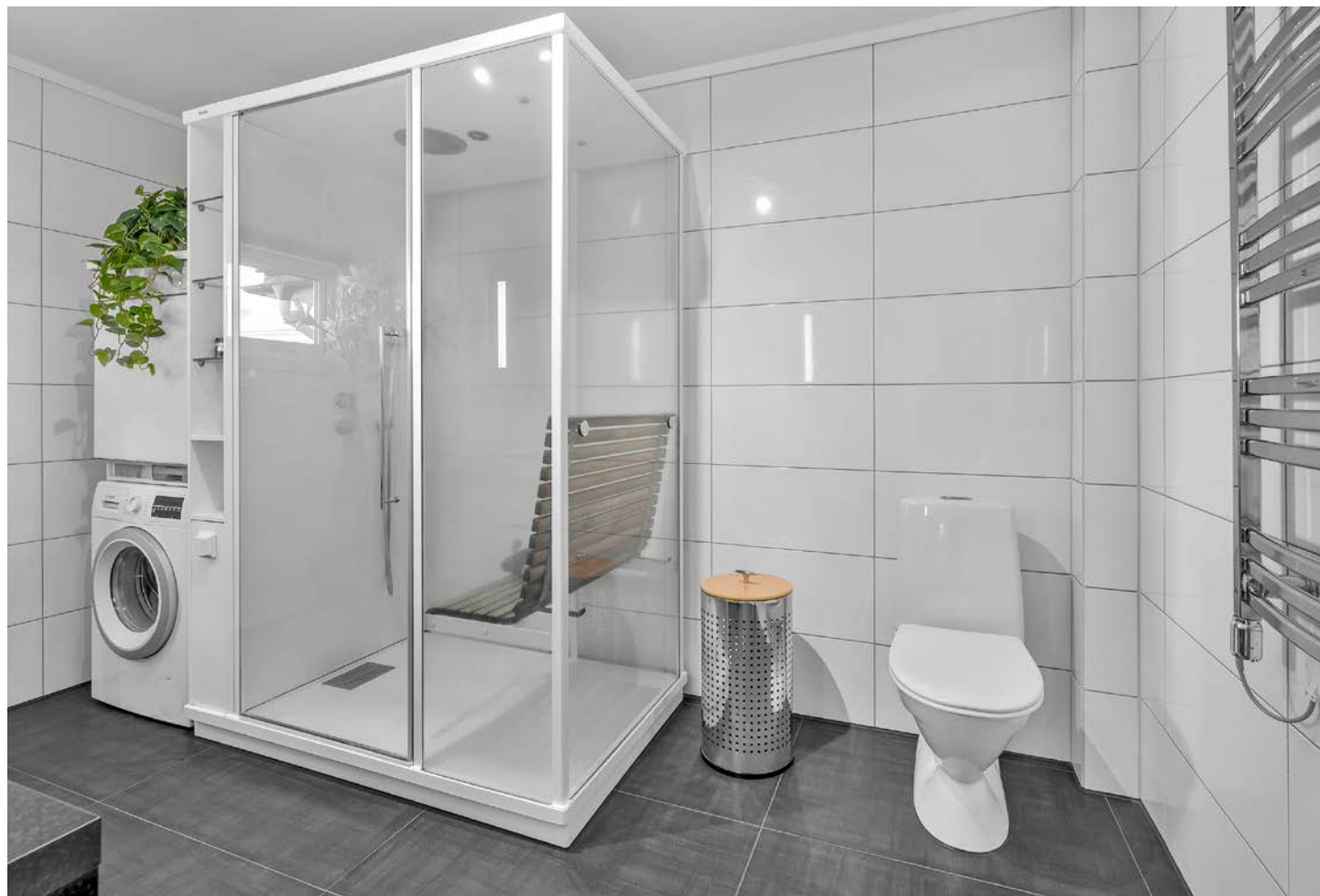
Pent kjøkken fra IKEA med plass til spisebord



Plass til frokostbord



Stort, stilrent bad med dusjkabinett



Flislagt bad med opplegg til vaskemaskin



Tv-stue med ny peisovn. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement

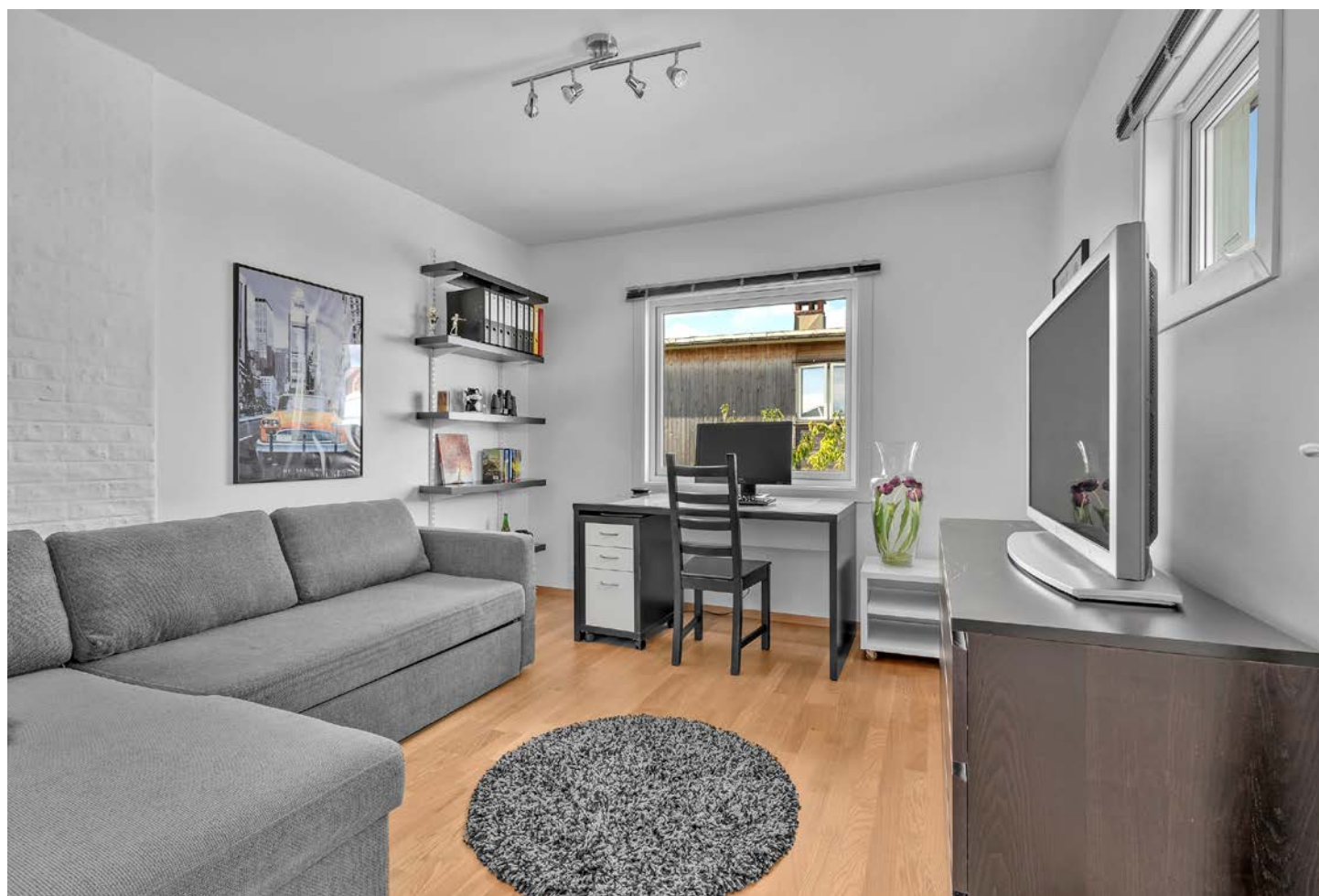


Hovedsoverom med skyvedørgarderobe





Soverom 2



Soverom nr 3 er i denne etasjen





Bad



Oversiktsbilde av inngangsparti



Eneboligen har en flott opparbeidet og solrik tomt med flere solrike uteplasser





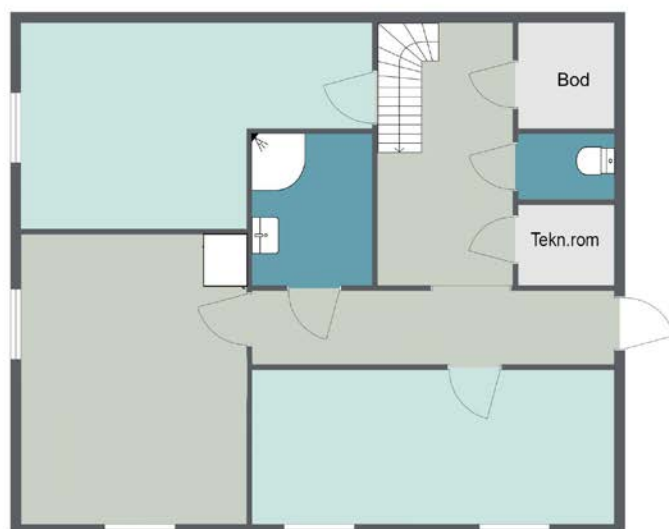
Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

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



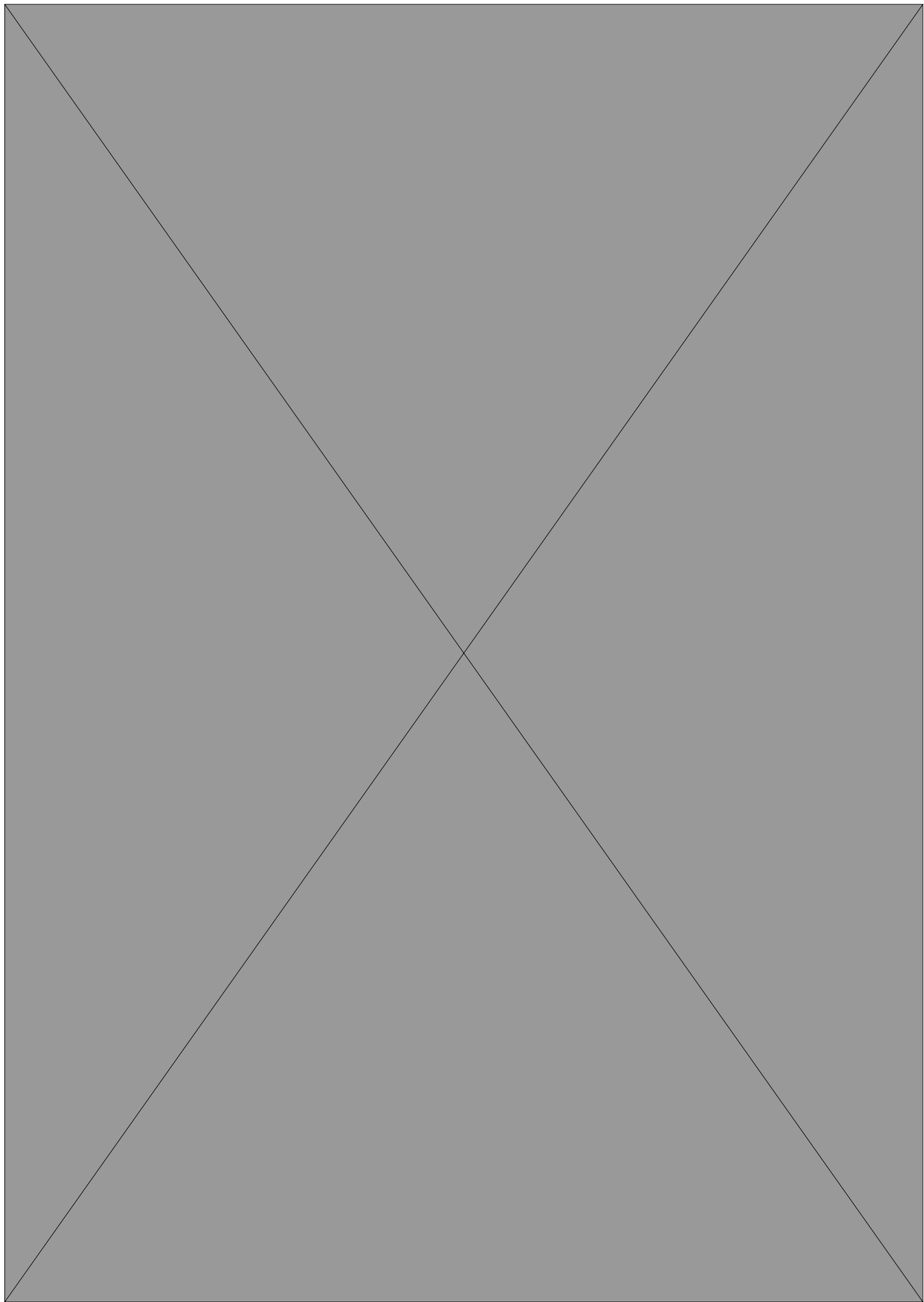


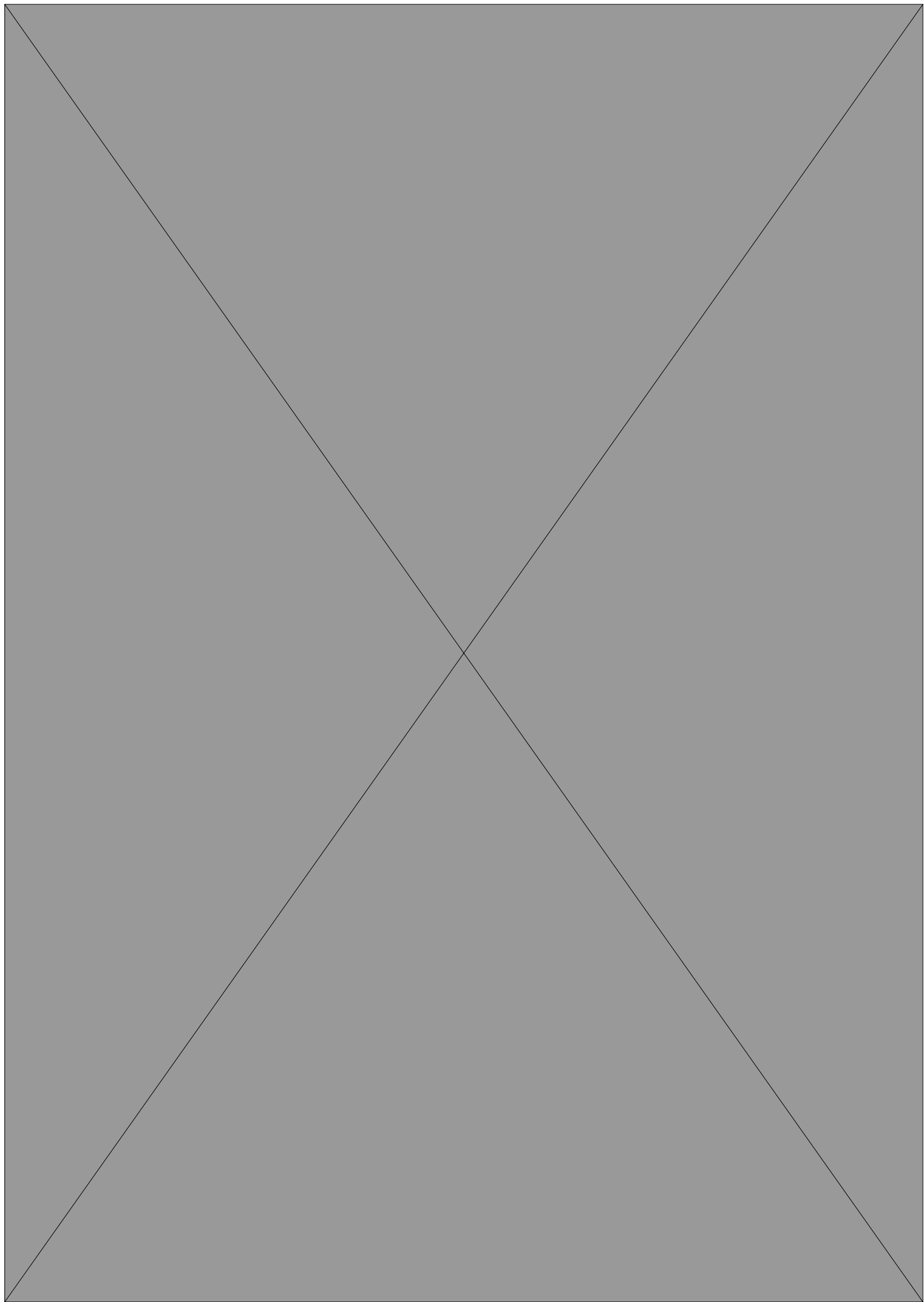
Boligfotograf.net

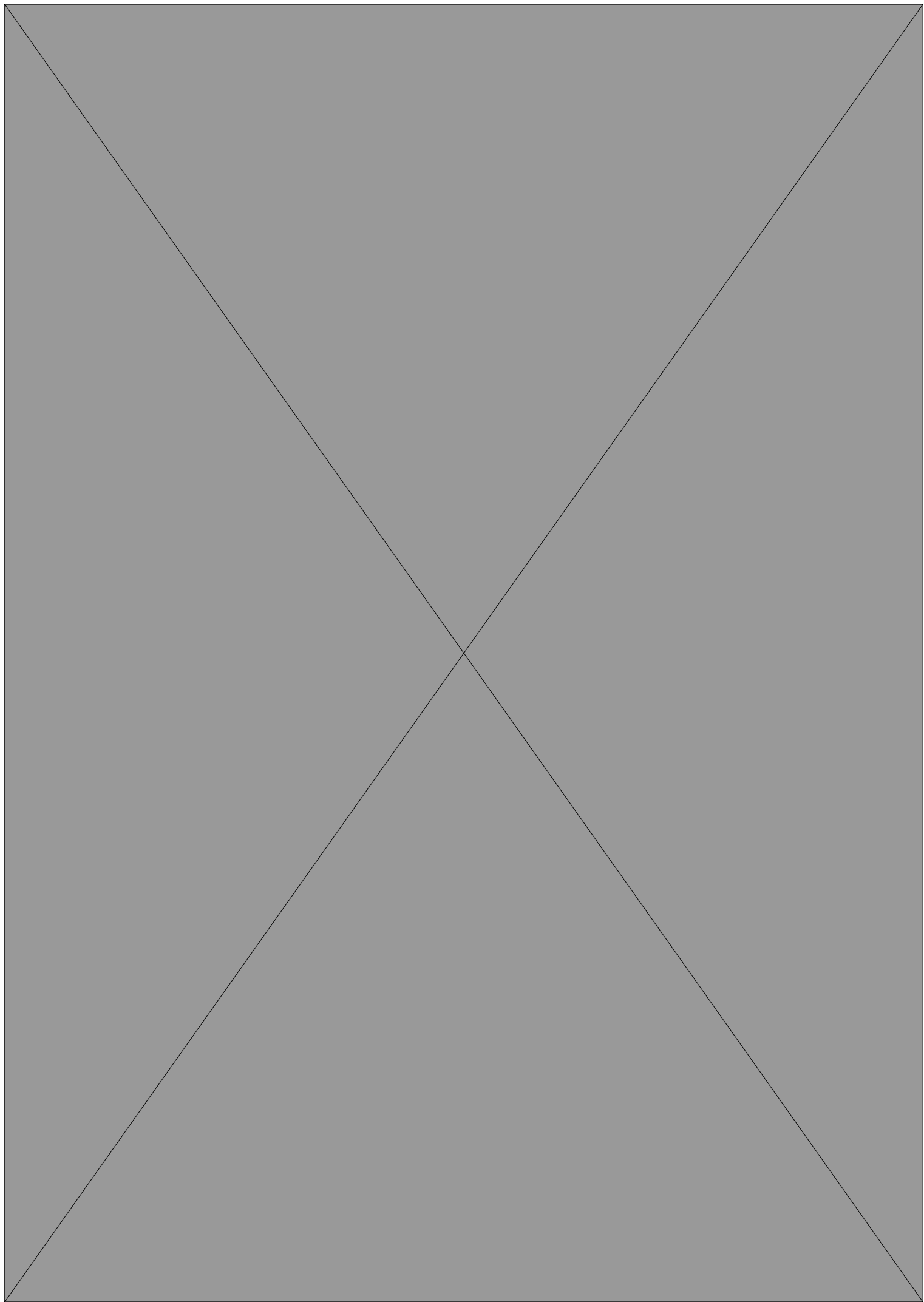


SØRMEGLEREN

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







Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hugins gate 1, 4631 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 152, bnr. 415

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 20308-1877

Referansenummer: SK2670

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje på Lund, Kristiansand.
Boligen har hatt større oppgraderinger igjennom mange år.
Boligen fremstår i god stand og oppusset.

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

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at takteking ble lagt nytt i 2005
-06 rett før de overtok.
Takrenner og nedløp av plast og metall.
Taknedløp går i lukket rør ut fra tomten.
Det er ikke stigtrinn på taket. Det er høyt. Det
feies fra luke på loftet. Det har ikke vært noen
innsigelser fra feier på det. Det er ikke montert
snøfangere på taket. (Det var ikke krav til
snøfangere når huset ble bygget). Men det
anbefales å montere på grunn av sikkerhet.
Inni vegger er det stående plank med not og fjær.
Disse var ved byggetiden en vanlig måte å bytte
vegger på. Det er på utsiden stående trekledning.
Den er delvis luftet. Noen plasser litt lite. Men det
ser ut til å virke ok.
Kledningen er i følge eier malt i 2024.
Det er luke med stige opp i fra gang til loft. Eier
opplyser om at det er isolert mellom etasjeskillere
til 2.etg.
Det er laget lufteåpninger i raft (overgang
tak/gulv, takutstikk) på loftet.
Noen eldre merker på undertaket. Disse er eldre.
Tørt.
Vinduer er byttet i kjeller, 1. og 2. etasje. Det ble
gjort i 2016.
Ytterdør inn til boligen i 1.etg. byttet i 2024. Ny
ytterdør til kjelleren i 2024. Terrasse dør ut i fra
2.etg. fra 2016.
Balkong i tre ut i fra 2.etg. Rekkverk i tre. Høyde
på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Ok
vedlikeholdt.
Terrasseplattning. Terrassebord i tre.
Utvendig trapp i mur. Det er ikke montert
rekkverk i trappen. Det er krav til rekkverk i
trapper ute. Dette på grunn av sikkerhet.
Garasje. Den har ny dør inn til boligen. Det er
fikset litt rundt trappen.
I 2009 ble det lagt nytt armert gulv med industri
fliser. 2023 ble det satt inn ny leddport med
elektrisk portåpner. Det er montert nye takstein
og takrenner på garasjen i 2023.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pusset opp de fleste rom i kjelleren i 2023. Ellers
ble det gjort en større oppussing i alle etasjer i
2016.
Boligen fremstår som oppusset og godt
vedlikeholdt.
Boligen var bebodd og møblert på
befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for
inspeksjon.
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.
Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt
større enn godkjente avvik. Det er vanlig i eldre
boliger.
Det er også registrert noen mindre
høydeforskjeller på andre gulv. Det vil imidlertid
sjelden være økonomisk rasjonelt som et
enkelstående tiltak i en bolig som dette. Dersom
boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere
slike tiltak.
Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.
Mursteinpipe sjekket av brannvesen i 2007. Ok.
Vedovn i 2.etg. er ikke koblet til. 2023.
Vedovn i 1.etg. er ok. 2023.
Eier opplyser om at feier ikke hadde noen
merknader ved forrige kontroll.
Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det
var 9,9V%. Tørt.
I 2024 er det satt inn trapp fra 1.etg. og ned til
kjelleren. Trappen er litt bratt, men det måtte
gjøres slik.
Det er også byttet trapp mellom 1. og 2.etg. Den
har rekkverk i stål på en side. Det er for store
lysåpninger i rekkverk i forhold til sikkerhet og
dagens krav. Det er ikke montert håndløper på
veggen mellom 1. og 2.etg.
Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Badet i 1.etg. er pusset opp. Opplegg for vaskemaskin.
Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Ok. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.
Eier har smørt membran på gulvet. Men det er ikke brukt slukmansjett. Når en ser i sluket ser det ok ut. Men det er ikke gjort helt som utførelsen krever. Det har ikke vært noen lekkasjer i rommet.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte trakk luften ut.
Det er tykke vegger av tre mot badet fra soverom.
Det ble boret et stykke inn i veggen og fuktmålt.
Det var tørt.

Bad

Badet i kjelleren er pusset opp.
Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Ok. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.
Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring.
Eier opplyser om å ha smørt membran, men ikke brukt slukmansjett. Ingen synlige lekkasjer fra rommet.
Nytt dusjkabinett i fra 2023. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Elektrisk vifte trakk luften ut.
Det er ikke boret hull mot våtrommet. Eier opplyser om at rommet nesten aldri er brukt.
Det er dusjkabinett i rommet. Det har aldri vært vann på vegger.
Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Hvitevarer fra 2016. Oppvaskmaskin fra 2023.
Det er montert ny vifte til kjøkken og hette i 2023.

SPELALROM

Toalettrom. Toalett montert på gulvet. Elektrisk avtrekksvifte. Rommet er pusset opp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Lite synlige vannrør. Ingen synlige lekkasjer. Rør er byttet ut når bad, kjøkken og diverse er byttet. Hovedstoppekran inne er bak luke i kjelleren. Stakeluke synlig. Lufterør over tak. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Vvbereder på 287 liter fra 1998.
Eier opplyser om at det har vært elektrisk kontroll i boligen i 2021. Det ble da gjort noen mindre oppgraderinger som de mente var nødvendig. Samsvarserklæring i boligmappen.
Sikringsskapet ble utbedret i 2024, med nødvendige jordfeilbrytere og automatsikringer. Samsvarserklæring i boligmappen.
Det er 5 nye røykvarslere i boligen fra 2024. Det er brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.
Eier opplyser om at hele tomten ble gravd ut i 2009 med ny drenering fra alle nedløp.
Eier opplyser om at i 2016 ble murer pusset etter bytting av vinduer. Det ble også lagt inn lufting overheng for den isolasjons knotteplasten som går under vinduer.
Ingen synlige sprekker på grunnmurer.
Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker.
Flatere terreng rundt boligen. Eier opplyser om at i 2020 ble det oppgradert med ny plen, belegningsstein og hekk.
Eier opplyser om at aller rør fra nedløp/overflatevann er lagt nye når det ble lagt nye rør, el. fiber i gata. Nye rør fra veien og inn til septiktank foran garasjen.
Septiktanken har nådd forventa brukstid.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

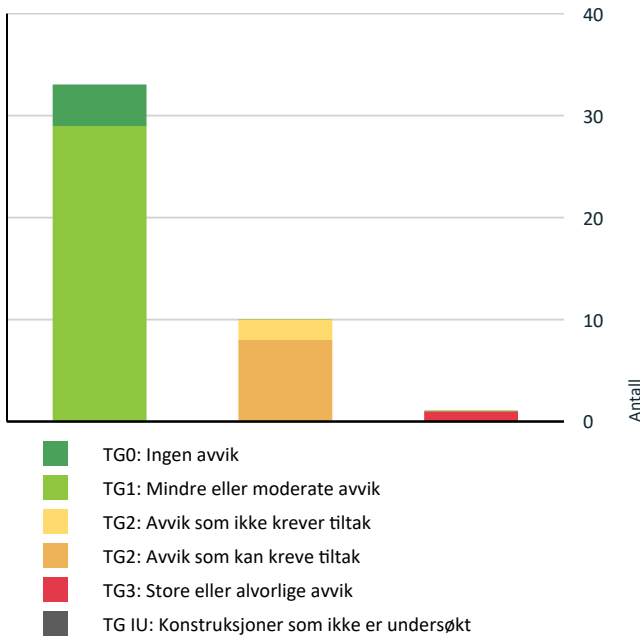
Rom i kjelleren er litt annerledes innredet enn på tegninger. De er betegnet i arealmålingen etter bruken. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Bod

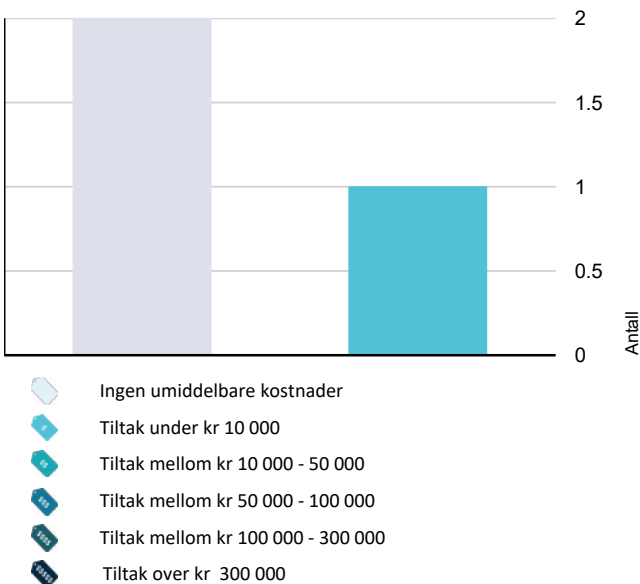
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1939

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier opplyser om at taktekking ble lagt nytt i 2005-06 rett før de overtok.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

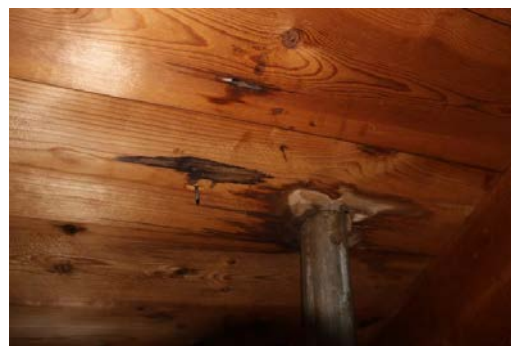
Takrenner og nedløp av plast og metall. Taknedløp går i lukket rør ut fra tomten.
Det er ikke stigtrinn på taket. Det er høyt. Det feies fra luke på loftet. Det har ikke vært noen innsigelser fra feier på det. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet.



Veggkonstruksjon

Inni vegger er det stående plank med not og fjær. Disse var ved byggetiden en vanlig måte å bytte vegger på. Det er på utsiden stående trekledning. Den er delvis luftet. Noen plasser litt lite. Men det ser ut til å virke ok.
Kledningen er i følge eier malt i 2024.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er luke med stige opp i fra gang til loft. Eier opplyser om at det er isolert mellom etasjeskiller til 2.etg.
Det er laget lufteåpninger i raft (overgang tak/gulv, takutstikk) på loftet.
Noen eldre merker på undertaket. Disse er eldre. Tørt.

TG 1 Vinduer

Vinduer er byttet i kjeller, 1. og 2. etasje. Det ble gjort i 2016.

Årstill: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vindu i kjelleren ble det laget større åpninger til.

TG 1 Dører

Ytterdør inn til boligen i 1.etg. byttet i 2024. Ny ytterdør til kjelleren i 2024. Terrasse dør ut i fra 2.etg. fra 2016.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre ut i fra 2.etg. Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Ok vedlikeholdt.

Årstall: 1981 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning. Terrassebord i tre.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje. Den har ny dør inn til boligen. Det er fikset litt rundt trappen. I 2009 ble det lagt nytt armert gulv med industri fliser. 2023 ble det satt inn ny leddport med elektrisk portåpner. Det er montert nye takstein og takrenner på garasjen i 2023.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Pusset opp de fleste rom i kjelleren i 2023. Ellers ble det gjort en større oppussing i alle etasjer i 2016.

Boligen fremstår som oppusset og godt vedlikeholdt.

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Stue 2.etg.

Tilstandsrapport



Spisestue 2.etg.



Kjellerstue med lavere takhøyde. Eldre oppusset.



Soverom/kjellerstue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskillere har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er vanlig i eldre boliger. Det er også registrert noen mindre høydeforskjeller på andre gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt 2 cm retningsavvik i stuen 1.etg.

TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinpipe sjekket av brannvesen i 2007. Ok.

Vedovn i 2.etg. er ikke koblet til. 2023.

Vedovn i 1.etg. er ok. 2023.

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



Mursteinspipe på loftet med feieluke.

Tilstandsrapport



Peisovn i 2.etg. Den er ikke koblet til pipen.



Peisovn i 1. etg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 9,9V%. Tørt.



TG 2 Innvendige trapper

I 2024 er det satt inn trapp fra 1.etg. og ned til kjelleren. Trappen er litt bratt, men det måtte gjøres slik.

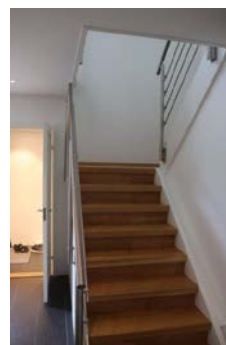
Det er også byttet trapp mellom 1. og 2.etg. Den har rekkverk i stål på en side. Det er for store lysåpninger i rekkverk i forhold til sikkerhet og dagens krav. Det er ikke montert håndløper på veggen mellom 1. og 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet i kjelleren er pusset opp.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.

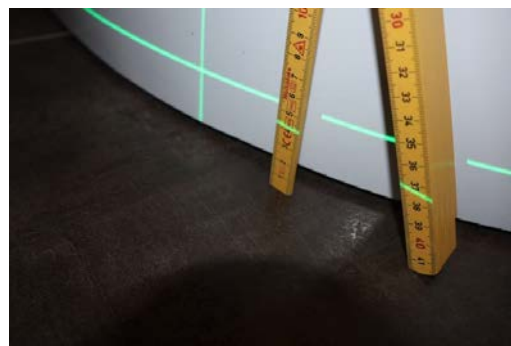
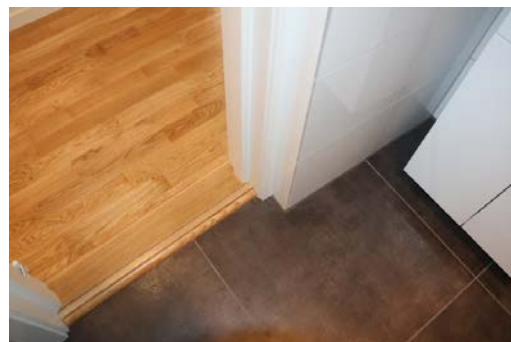
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett må brukes i rommet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring.

Eier opplyser om å ha smørt membran, men ikke brukt slukmansjett. Ingen synlige lekkasjer fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Eier opplyser om at badet er nesten ikke brukt.

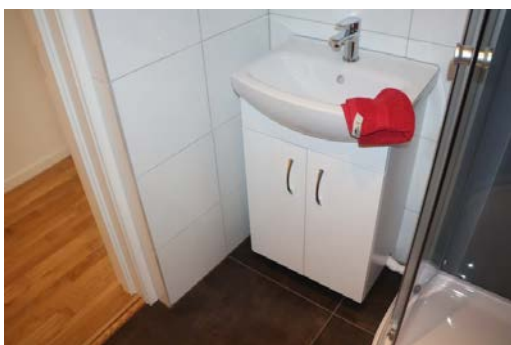


KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nytt dusjkabinett i fra 2023. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.



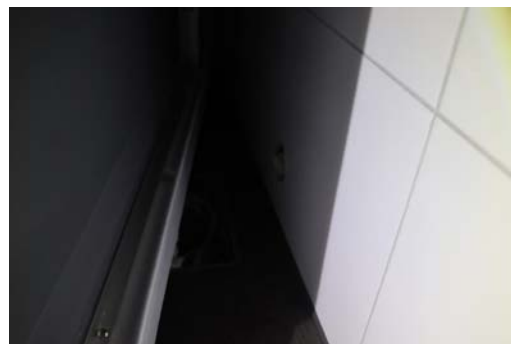
Vifte er montert inne i skap. Det var visst eneste mulighet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull mot våtrommet. Eier opplyser om at rommet nesten aldri er brukt.

Det er dusjkabinett i rommet. Det har aldri vært vann på vegger. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.



Rør inn igjennom veggen for å kunne tilkoble kjøkken i kjelleren.

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1.etg. er pusset opp. Opplegg for vaskemaskin.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.

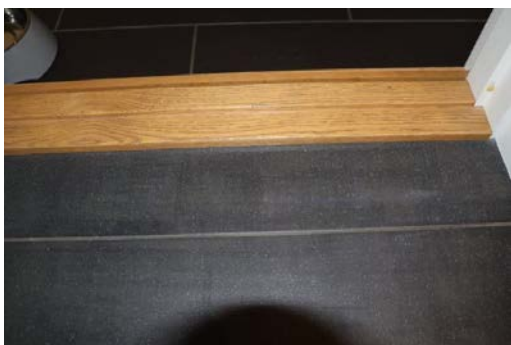
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket må regelmessig renses. Duskabinett må brukes i rommet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eier har smørt membran på gulvet. Men det er ikke brukt slukmansjett. Når en ser i sluket ser det ok ut. Men det er ikke gjort helt som utførelsen krever. Det har ikke vært noen lekkasjer i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

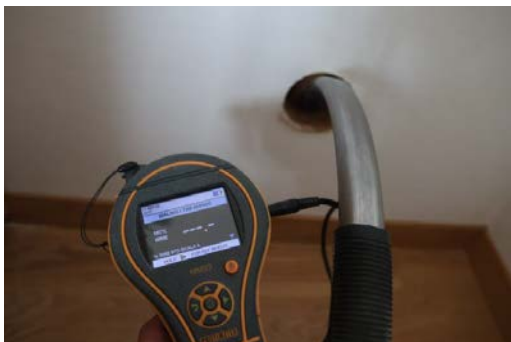
Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tykke vegger av tre mot badet fra soverom. Det ble boret et stykke inn i veggen og fuktmålt. Det var tørt.



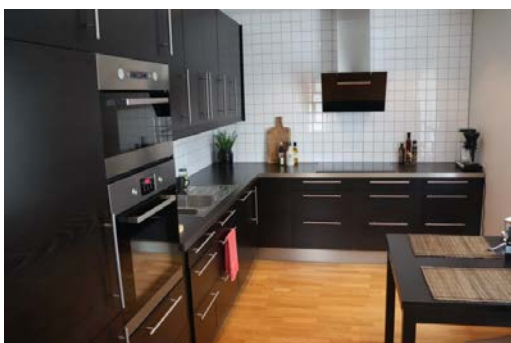
KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Hvitevarer fra 2016. Oppvaskmaskin fra 2023.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er montert ny vifte til kjøkken og hette i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Toalett montert på gulvet. Elektrisk avtrekksvifte. Rommet er pusset opp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

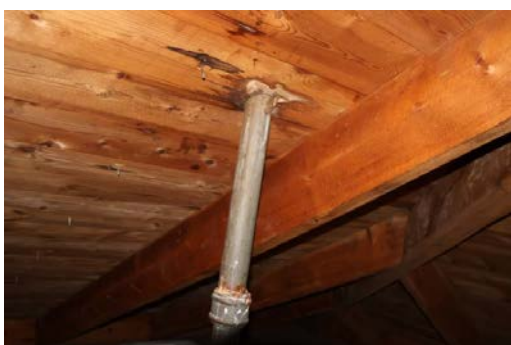
Lite synlige vannrør. Ingen synlige lekkasjer. Rør er byttet ut når bad, kjøkken og diverse er byttet. Hovedstoppekran inne er bak luke i kjelleren.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Stakeluke synlig. Lufteør over tak. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.



Lufteør over tak. Den tidens dimensjon.



Stakeluke i kjelleren.

TG 1 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Vvbereder på 287 liter fra 1998.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser om at det har vært elektrisk kontroll i boligen i 2021. Det ble da gjort noen mindre oppgraderinger som de mente var nødvendig. Samsvarserklæring i boligmappen. Sikringsskapet ble utbedret i 2024, med nødvendige jordfeilbrytere og automatsikringer. Samsvarserklæring i boligmappen.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er 5 nye røykvarslere i boligen fra 2024. Det er brannslukkingsapparat i boligen.

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at hele tomten ble gravd ut i 2009 med ny drenering fra alle nedløp.

Årstill: 2009

Kilde: Eier



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eier opplyser om at i 2016 ble murer pusset etter bytting av vinduer. Det ble også lagt inn lufting overheng for den isolasjons knotteplasten som går under vinduer. Ingen synlige sprekker på grunnmurer.

Årstill: 2016

Kilde: Eier

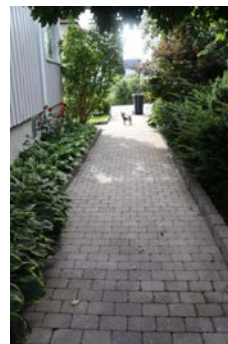
Tilstandsrapport



! TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at aller rør fra nedløp/overflatevann er lagt nye når det ble lagt nye rør, el. fiber i gata. Nye rør fra veien og inn til septiktank foran garasjen.



! TG 0 Terrengforhold

Flatere terreng rundt boligen. Eier opplyser om at i 2020 ble det oppgradert med ny plen, belegningsstein og hekk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Kumlokk til septiktank foran garasjeporten.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken har nådd forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert bod laget inntil boligen i bakgården.
Ok vedlikeholdt og ok til sitt bruk.

TG: 1.

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

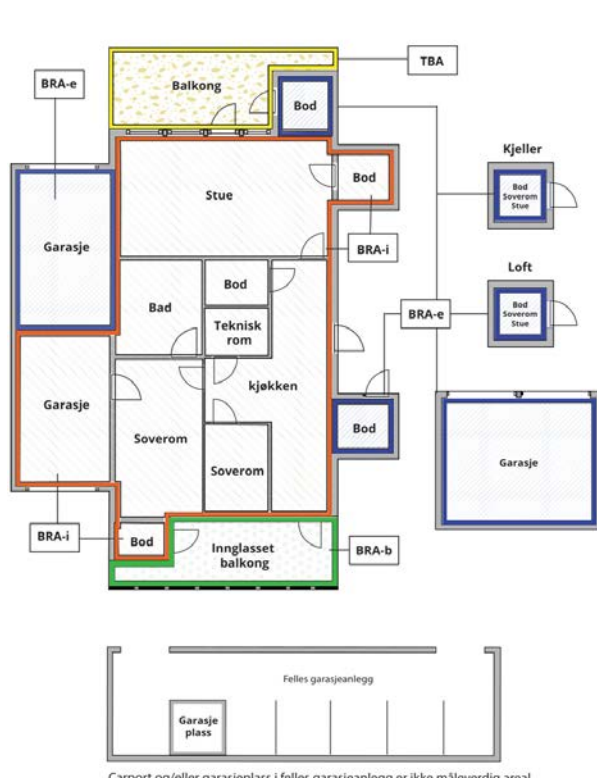
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
2.etasje	72			72	7
1.etasje	75			75	12
Kjeller	89			89	
SUM	236				19
SUM BRA	236				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftet har gulvareal på 72 m².

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

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

Garasjen er tatt med for kjeller når det er dør inn fra boligen direkte til garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjelleren er litt annerledes innredet enn på tegninger. De er betegnet i arealmålingen etter bruken. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse. Se tilstandsrapport

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har mindre takhøyde enn dagens krav. Rom er tatt med etter bruken.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	206	30
Bod	0	4

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Arild Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	415		0	331.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hugins gate 1

Hjemmelshaver

Andersen Arild, Andersen Lana

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Lund, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	17.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.06.1976		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.1939	Garasje 17.6.59. Men den er ikke der i dag.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2024		Gjennomgått		Nei
Godkjent carport	28.06.1981		Gjennomgått		Nei
Veranda 2.etg. godkjent	21.12.1981		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK2670>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Hugins gate 1, 4631 KRISTIANSAND S

16 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hugins gate 1

Postadresse

Hugins gate 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt i 2007

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.

Vi har bodd i boligen siden den ble kjøpt i 2007

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Hovedselger

Andersen, Lana

Medselger

Andersen, Arild

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler termostatstyrt

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SIAS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny membran, fliser baderoms innredning dusjkabinett.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye takstein på garasje, bod og inngangsparti med tilhørende takrenner og nedløp.
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester Dahl og Tønnesen
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2008
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lys i takk og rydding av noe eldre elektrisk (utbedring) og varmekabler.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
SIAS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei
- 10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**



Støpning og trekking av kabel rør kontrollert i ettertid.

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik, alt av rør er koplet til av kommune slik at når renseanlegg er ferdig er det bare å kortslutte kom.

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet M hette (avtrekk over kokeplater) på kjøkken.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er 2 nye moderne peis ovner på eksisterende sted for ovn i 1 og 2 etg. Da vi flyttet inn ble det utbedring av feil montert ovn montert av forrige eier på anbefaling fra KBV. (den ble fjernet 2007)

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

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 sjanse 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 94005351

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

3. juli 1964

357-410

Avdelingsnr. 4052 1964
Vet.
Kristiansand byrett

Erklæring

Undertegnede som eler av matr.nr. 1 Huginsgt.
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings-
og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere
til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vil-
kårene for dispensasjonen og Kristiansands Ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve
det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner
det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses
uten Kristiansands Ingeniørvesens samtykke.

Mr. sand den 4/5 1964
May Inthansen
Eiers egenhendige underskrift



Færdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Hrs T. Danielsen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. *4^a*

Odins gate

vånningshus

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den *9^e mai* 1939

Silger Olsen
bygningschef.

H. Fjergen Hansen

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Herr Adolf Antonsen

1

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr.

Hugins gaten

ferdiggarasje

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 17. juni 1959

John Timmer

[Signature]
bygningssjef.

Kjetil Antonsen
Huginsgate 1

4600 KRISTIANSAND S.

276/76 - RH/twm

18. mars 1976

HUGINSGATE 1 - OMINNREDNING AV TILBYGG.

Bygningskontrollen tillater ominnredning og tilbygg som omsøkt og på følgende vilkår:

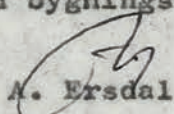
Baderom må luftes med egen kanal til over tak og ha tilfredsstillende frisklufttilførsel.

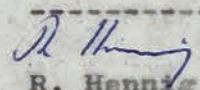
Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

Forøvrig må alt arbeide utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 170.- må innbetales.

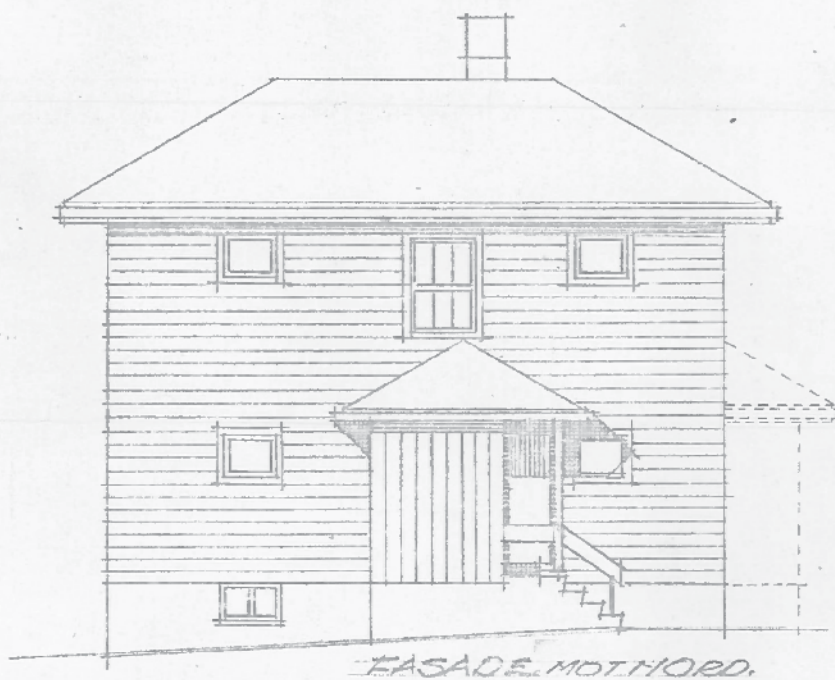
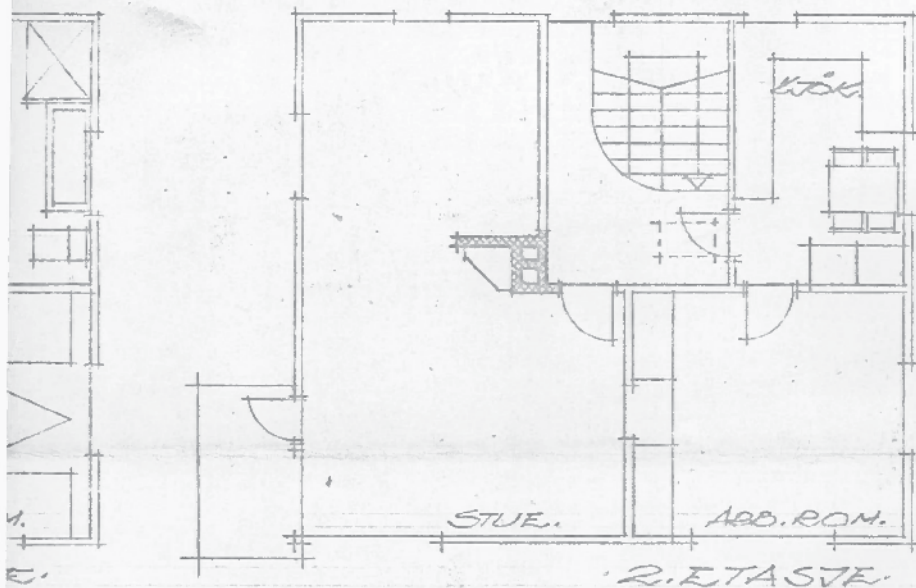
Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal


R. Hennig

Gjenpart: ingeniørvesenet

Byggm. Svein Brekka, Mellomveien 16, 4620 VÅGSBYGD

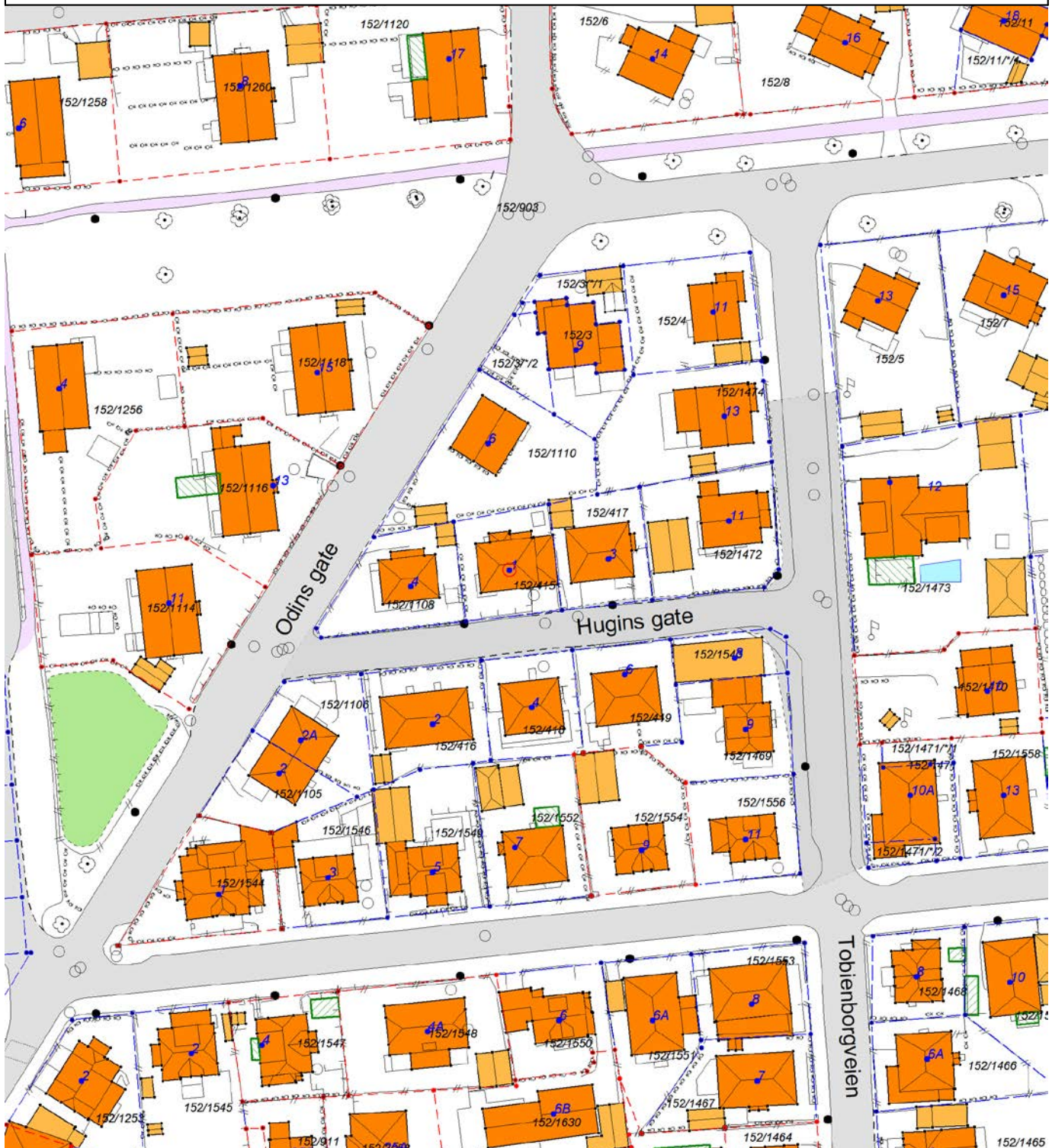
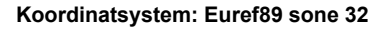


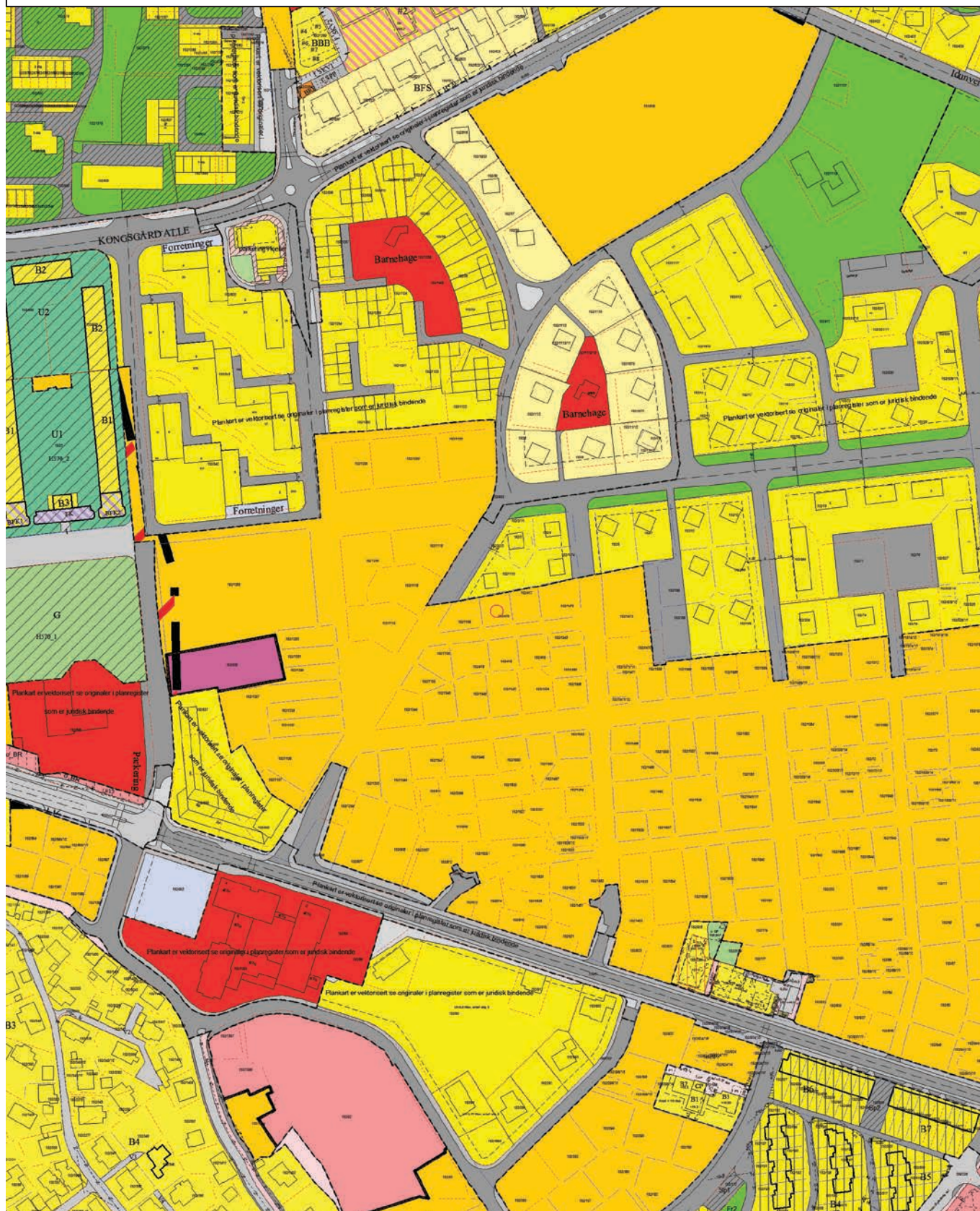
276/76
 MOTTATT
 - 9. MRS. 1976
 P. SAND
 BYGNINGSÅRN..

ANTHONISEN, MÅL 1:100 - FRIH SØDAL ARK. KR. SAND 6/176



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00





 Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

 Matrikkelkart

 Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Ras- og skredfare
- ✓  Bestemmelseområde
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Grav og urnelund - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende

 Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - nåværende



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Område: temakart

Dato: 03.09.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T13 Luftkvalitet

-  Gul sone
-  Rød sone

T12 Støy

-  Gul sone
-  Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

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

T11a - Flysikkerhet

-  T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
-  Restriksjonsområde innflygningstys
-  Vurderingssone turbulens
-  Vurderingssone lysendring
-  T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
-  Terreng
-  Hinderflate - Høyde
-  Innflygningsflate - Grense
-  Uttflygningsflate - Grense
-  Uttflygningsflate - Senterlinje
-  Hinderflate - Grense
-  Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

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

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

-  Buss (nåværende)
-  Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

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

T8 Kulturmiljø

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

T7 Fiskeri

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

T6 - Dyrket mark

-  Fulldyrka jord
-  Overflatedyrka jord
-  Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

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

T4 Naturmangfold

-  Svært viktig
-  Viktig
-  Lokalt viktig

T3 Flom

-  Havnivåstigning +3m
-  Stormflo
-  Flom i vassdrag

T2 Kvikkleire

-  Marin grense
-  Mulig marin leire

T1 Skred

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



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”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.



Eiendom:

Hugins gate 1, 4631 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	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

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

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