

Voielia 41D

Ytre Vågsbygd



Prisantydning: **kr 3 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Romslig påbygd enderekkehus over 3 etasjer



Uteområde

Romslig påbygd enderekkehus over 3 etasjer. Gjennomgående god standard. Velkommen til visning!

OMRÅDE

Ytre Vågsbygd

ADRESSE

**Voielia 41D, 4623
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 3 490 000,-

Omkostninger: **kr 98 150,-**

Totalpris: **kr 3 588 150,-**

Formuesverdi: **kr 864 997,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 647,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 050,-**



BRA-i: 169 m²

BRA Total: 169 m²

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1959

Soverom: 3

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 346.3 m²

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

VOIELIA 41D

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 626 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 11, bruksnummer 213 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, stue, bod.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Stue m/ trapp, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 49 m² Trapperom, 3 soverom, innredet rom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 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 boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden 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 skrånning eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Mål på terrasse er ca. angitt. Carport måler 17 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Underetasje: Vaskerom er i dag bad. Brendselrom er i dag vaskerom. Matbod er i dag en del av hall. Disp.rom i tilbygg er stue/soverom.

2. etasje: Ingen plantegning for tilbygg i 2. etasje, og ingen inntegnet rom i underetasjen på tilbygg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

346.3 m²

Beliggenhet

Meget barnevennlig og rolig beliggenhet i et godt etablert boligområde. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole og flere barnehager.

Voieskaugen ligger i 5 minutters gangavstand med et godt og variert turområde ut mot sjøen. Her finner du fine turmuligheter sommer som vinter, med 2,4 km lysløype, bademuligheter i Buvann og gode stier, bl.a. til

Kanonmuseet. Fin badestrand på Møvik. Gangavstand til Meny og Rema 1000 butikk. Dersom man har behov for utvidet servicetilbud, finner man det meste på Vågsbygd Amfi ca. 5 min unna med bil. Senteret byr på mye, som bla. dagligvarebutikker, vinmonopol, hyggelige kafeer, bakeri, bibliotek, interiørbutikker, motebutikker m.m. Det er ca. 7 km til Kristiansand sentrum. Fra boligen er det meget kort avstand til busstopp med hyppige avganger.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Defekt baderomsvifte og dusjkabinett.

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

I egenerklæringsskjema fra forrige eier står det: "Dugnad fra faglærte rørleggere og elektriker fra ulike firma i 2020 på badet i 3. etg. Det gamle badet ble revet ned til stender, og bygget opp igjen etter forskrifter."

Byttet defekt baderomsvifte. BK Elektro AS, 2023.

Byttet pakning vannlås, og installasjon av dusjkabinett. Andås Rør AS, 2015.

I egenerklæring fra forrige eier står det "Nytt vaskerom i 2014/2015".

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

Råte i gulvbjelke og balkong.

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

I egenerklæring fra forrige eier står det: "Ny drenering ble lagt av forrige eier i 2013".

Revet mørken balkong og reparert råte i gulvbjelke. Schou-Nilsen Entreprenør, 2022.

Maling av yttervegg etter fjerning av balkong og skifte av vinduer. Otto Pedersen, 2022.

Utskiftning av 3 vinduer. Schou-Nilsen Entreprenør, 2022.

I egenerklæring fra forrige eier står det "Kledning og vindu på bakvegg skiftet i 2016".

I egenerklæring fra forrige eier står det "Ny fasade på kjeller/stue i 2016 og gang i 2017".

- Er det utført arbeid med drenering?

I egenerklæring fra forrige eier står det: "Ny drenering ble lagt av forrige eier i 2013".

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Byttet defekt overspenningsvern. BK Elektro AS 2023.

I egenerklæring fra forrige eier står det "Lagt inn nytt strøminntak og sikringskap samt elektro på kjøkken i 2015.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Tett og gammelt rør.

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

I egenerklæringsskjema fra forrige eier står det: "Byttet vannledning og kloakk fra kommunalt anlegg og inn til rekken i 2019."

Rørfornyning av soilrør i bunnledning. Utført av Agder Rørfornyning AS (epoxi foring, PVC rørdeler, og klargjøring av rør. Utført desember 2022/januar 2023. Spylt opp tett felles bunnledning, via sluk i nummer 41D (d. 28.12.22).

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

Maur som krøp inn på kjøkkenet på våren 2021 og 2022. Bekjempet med bruk av vanlige maurfeller og maurspray.

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

Råte i balkong som ble revet og gulvbjelke som er fikset.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Velkommen til Voielia 41D!

Dette er et lyst og pent enderekket hus med en fin og gjennomgående god standard over 3 etasjer. Boligen ligger meget barnevennlig og rolig til i et godt etablert boligområde. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole og flere barnehager. Voieskauen ligger i 5 minutters gangavstand med et godt og variert turområde.

Det kan blant annet nevnes en flislagt gang/entré med gode oppbevaringsmuligheter. 3 gode soverom med god plass til seng og oppbevaringsskap/garderobes. Det er også et stort innredet rom på loft som i dag brukes som soverom. Det finnes ingen tegninger av dette rommet i kommunens arkiv. Lys stue med utgang til solrik terrasse og uteområde. Her kan deilige sommerdager nytes. God plass til sofagruppe og spisebord. Pent IKEA kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Laminat på gulv og malte flater på vegg. Vedovn i stue som gir godt med varme. I underetasjen finner du en innredet kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold) med god plass til sofagruppe. Her kan man ta en ekstra hvil i bakken etter den ellers travle hverdagen. Utgang til hage fra kjellerstue. I boligen underetasje og loftetasje finner du et bad med vegghengt wc, servant og dusjkabinett. Vaskerom i underetasje.

Boligen har tilhørende carport og en fin usjenert hage.

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 24.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (16.09.2024). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 1958 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har taksteinsplater rustdannelser flere steder, vedlikehold bør beregnes. H-pannen betongtakstein på tilbygg er fra 1980-tallet og har normal slitasje. Takrenner og beslag er i bra stand. Kledningen har stort sett normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Gavlvegg på hovedhus og tilbygg er slitt, vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Kledning på bakveggen er av nyere dato og er i bra stand. Flere vinduer er av nyere dato og er i bra stand. Stuevinduer er fra 1980-tallet og er slitt, oppgradering bør beregnes. Terrasse har normal slitasje, rekkverk er iht. krav. Terrasse trenger vanlig vedlikehold, rekkverk er iht. krav. Innvendig ble vaskerom og bad oppusset for ca. 10 år siden. Bad i 2. etasje ble oppusset i 2020. Hulltaking ble utført inn mot bad i 2. etasje og ved utforèt trevegg i stue i underetasjen, ingen synlig- eller målbar fuktighet ble registrert. Hulltaking kunne ikke utføres inn mot bad og vaskerom i underetasjen pga. murvegger. Dusjkabinett i bad

er en god løsning mht. fukt. IKEA-kjøkkeninnredning er fra 2014 og er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, noe avvik ble registrert. Sikringssskap med automatsikringer. Det ble foretatt mye oppgradering av el-anlegget i 2015, ref. samsvarserklæring som ligger oppbevart i sikringssskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, 2 kontrollskap er montert. Innvendig stoppekran er montert i bad. Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i stua, brannplate anbefales montert på gulvet. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Innvendig > Pipe og ildsted. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold. Brannslukningsapparat - skader eller eldre enn 10 år. Kostnadsestimat: Under 10 000.

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

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Utvendig > Stuevinduer.

Utvendig > Dører.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendig > Radon.

Innvendig > Innvendige trapper.

Innvendig > Andre innvendige forhold .

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer på kjøkkenet, fryseskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering

Carport.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i stua, brannplate anbefales montert på gulvet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter/Energifarge

G -Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 647 pr .2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 4733. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 050 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 864 997 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 286 990 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 7797. Tinglyst: 29.07.1975. Bestemmelse om veg. Bestemmelse som gir Voielia 41C og 41D veirett over hverandres eiendommer, fra offentlig vei til sin hovedinngang. Eier av Voielia 41C har i nødvendige tilfeller adgang til å gå over eiendommen (41D) til sin eiendoms bakside hvor annen adkomst etter forholdene ikke kan benyttes.

Dagboknr.: 7801. Tinglyst: 29.07.1975. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold. Voielia 41A, B, C og D plikter å dekke nødvendige utgifter vedørende fellesanlegg.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 7794. Tinglyst: 29.07.1975. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold.

Dagboknr.: 7797. Tinglyst: 29.07.1975. Bestemmelse om veg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen fra byggeår i kommunens arkiv. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse av ukjent årsak. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. Det ble gitt byggetillatelse på et rekkehus med 4 leiligheter den 08.11.1957.

Det ble gitt tillatelse på vindfang og redskapsrom datert 27.06.1972, på tilbygg datert 10.10.1985 samt på carport 13.06.1989. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Gang/inngangsparti er godkjent som vindfang og redskapsrom. Badet i underetasjen er blitt utvidet, og er godkjent som vask og delvis brensel. Vaskerom er godkjent som brensel. Kjellerstue m. bod er godkjent som disponibelt rom og kjeller. Rom/deler av rom i underetasje som er godkjent som redskapsrom, brensel, kjeller og disp. er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Kjøkkenet er blitt utvidet, i del godkjent som spisestue (godkjent til varig opphold). Det foreligger ikke tegninger av det ene soverommet i 2.etg. (tilbygg). Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommet samsvarer med det det er godkjent som. Rommet regnes ikke som godkjent til varig opphold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad om bruksendring/godkjenning/pålegg om retting påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Det er blitt bygd terrasse ut i fra stua. Dør ut i fra innredet kjellerstue er blitt endret til større skyvedør. Det har tidligere vært en veranda ut fra stua på boligens fremside. Veranda og balkongdør er nå blitt fjernet. Endringene er ikke omsøkt. Eventuelle pålegg/søknader som følge av dette eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Takstmann har påvist avvik i forhold til rømningsvei: Kun rømning via innvendig trapp fra 2. etasje. Rømningsstige og godkjent vindu bør monteres ved gavlvegg. Takstmann har påvist avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggt teknisk forskrift. Utetthet i gipsplate på øverste loft mot nabo.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 076 "Voielia" datert 23.04.1957. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie**Legalpant**

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

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

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 3 490 000

Totalpris

Kr 3 588 150

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

98 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 578 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 588 150,00 (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 avvikle kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 101 960,00,- 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

Veslemøy Wisted og Leo Andre Jensen

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius og Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no, tlf: 476 00 602

Sørmeagleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222, Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

25.09.2024



Lys og romslig stue



Stue med god plass til sofagruppe



Utgang til solrik terrasse fra stue



Solrik terrasse med god plass til utemøbler



Enderekkehus med usjenert uteområde



Pent og romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken med integrerte hvitevarer



Her kan deilige middager spises med venner og familie



Trapp opp til loftetasje



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Det foreligger ikke godkjent byggetegning av dette rommet i kommunens arkiv.



Soverom 2



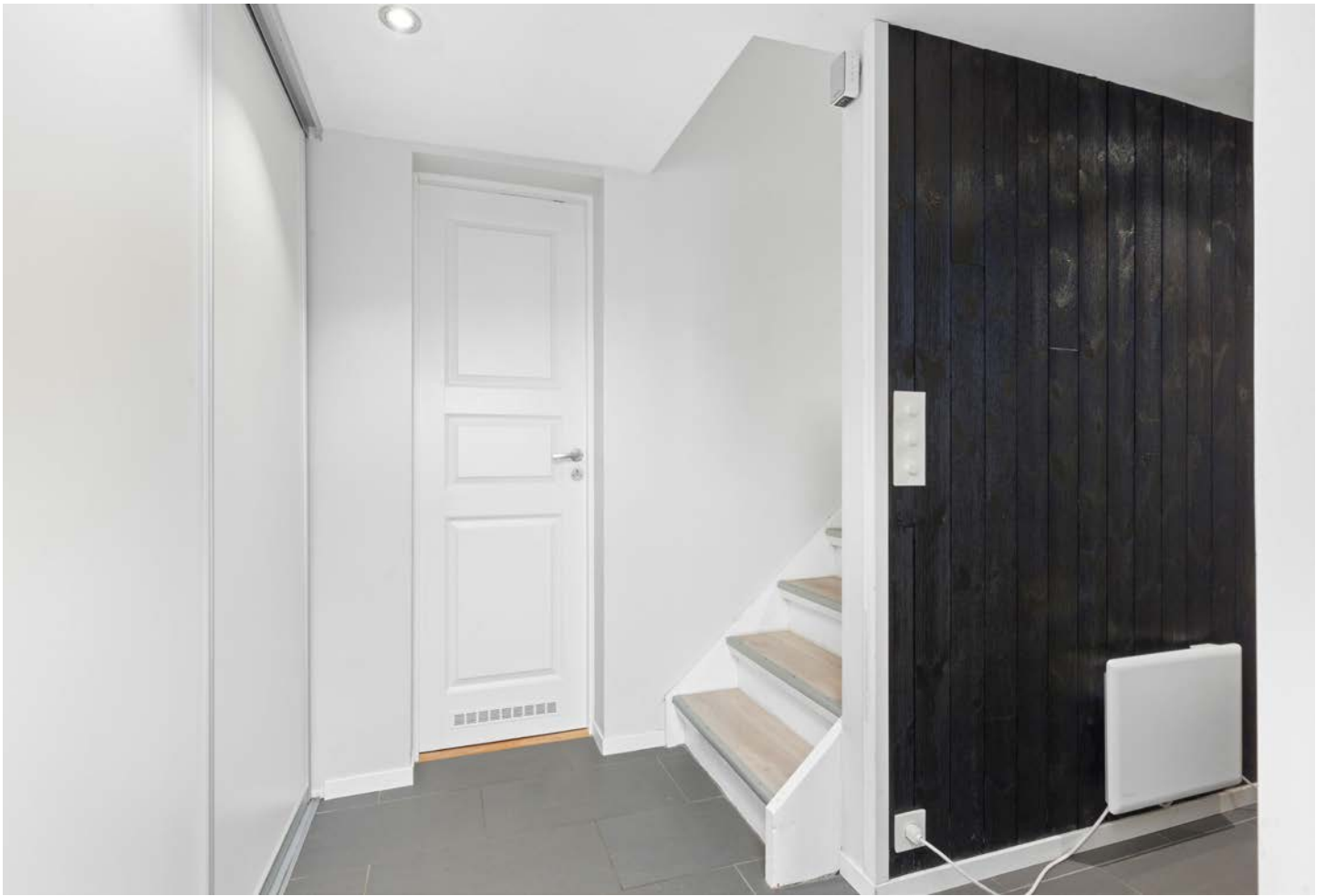
Soverom 3



Soverom 4



Bad på loft som inneholder wc, servant med underskuffer og dusjkabinett



Trappegang i underetasje



Innredet kjellerstue med plass til sofagruppe (ikke godkjent til varig opphold)



Pent bad med vegghengt wc, servant og dusjkabinett



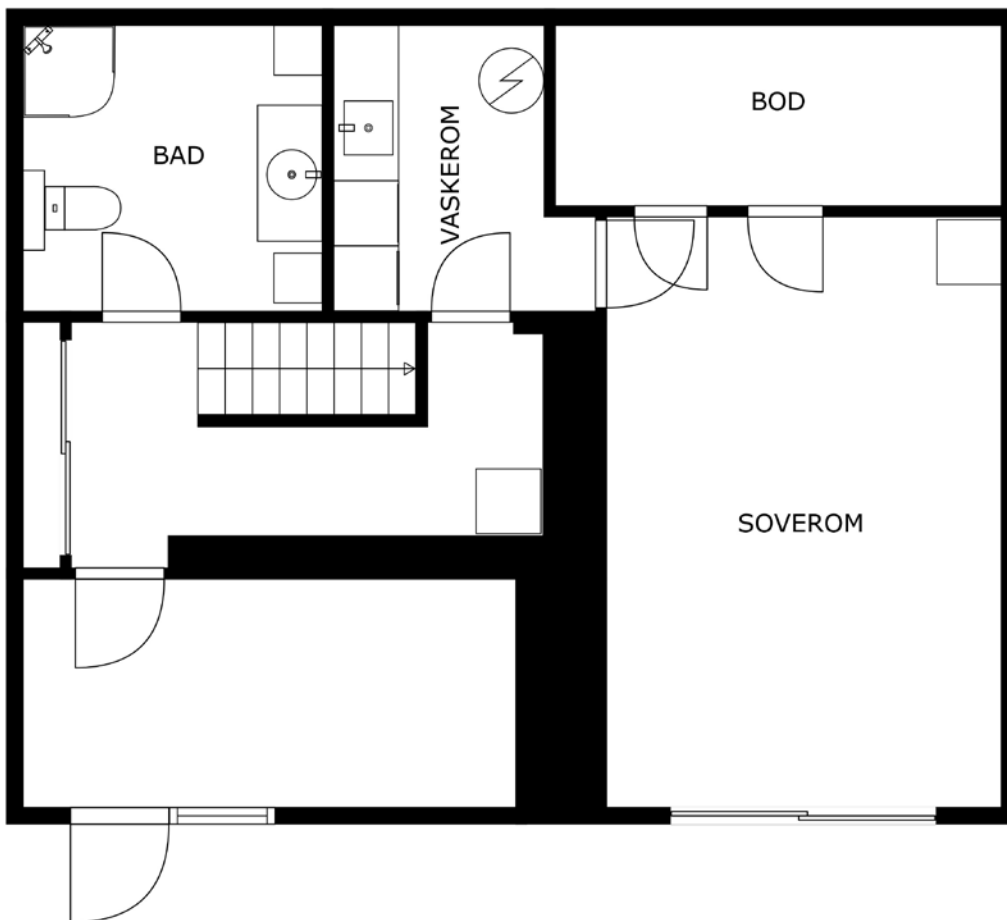
Vaskerom med fliser på gulv



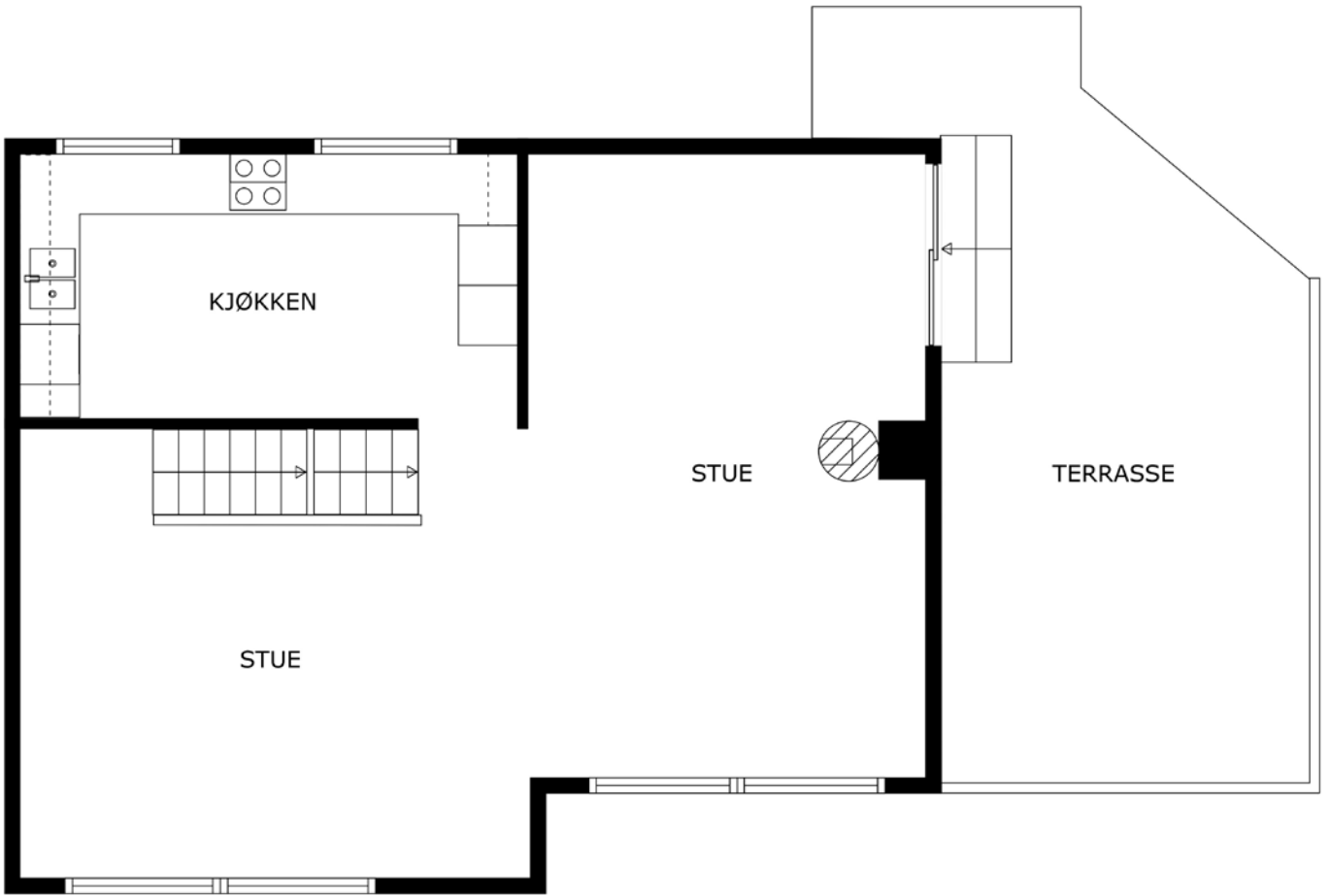
Romslig flislagt gang med oppbevaringsmuligheter



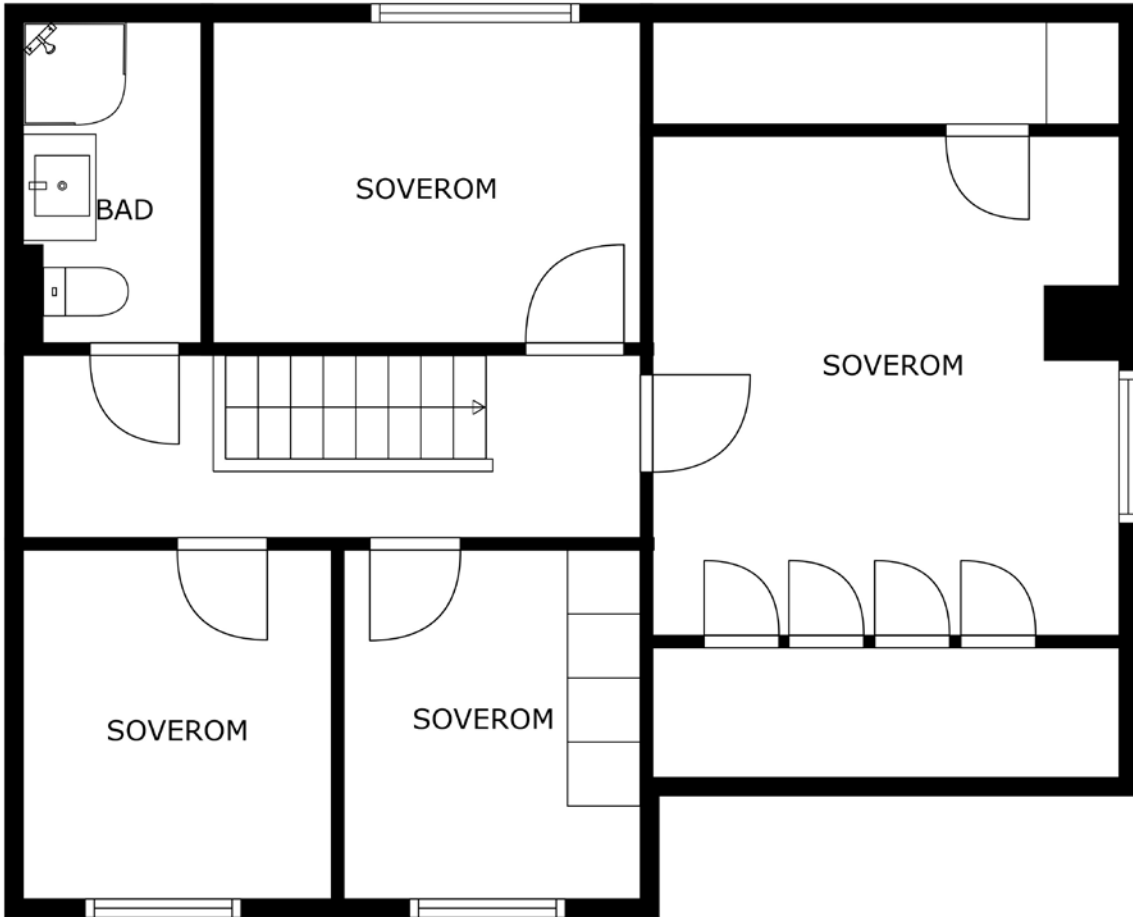
Uteområde



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Voielia 41D - Nabolaget Voiebyen nordøst - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Voieåsen Linje M2, N2, A26	3 min	0.2 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	13 min	1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min	6.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	6.8 km
Kristiansand Kjevik	25 min	

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	13 min	1 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 313 elever, 15 klasser	22 min	1.6 km
Sjøstrand skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	22 min	1.6 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 458 elever, 40 klasser	6 min	3 km
Møvig skole (8-10 kl.) 303 elever, 24 klasser	14 min	1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min	3.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min	8.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

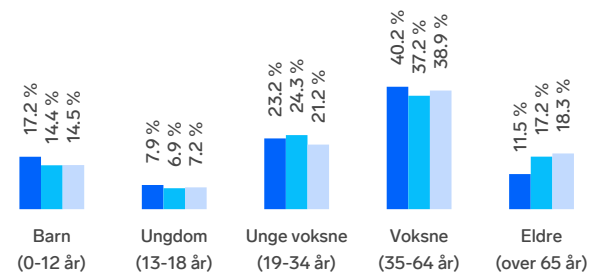
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voiebyen nordøst	1 196	485
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min	0.8 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min	1.1 km
Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn	17 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	11 min	0.8 km



Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

Sport

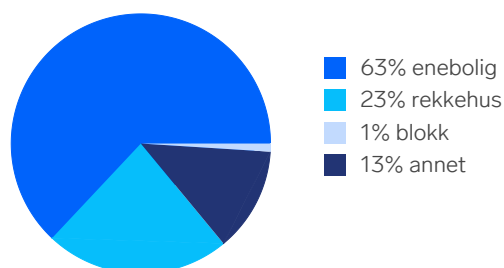
 Korvettveien balløkke østre 6 min 
Ballspill 0.4 km

 Brøviklia balløkke 6 min 
Ballspill 0.4 km

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 25 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 6 min 

Boligmasse



«Mange hyggelige naboer og generelt rolig og trygt område med ekstremt god infrastruktur.»

Sitat fra en lokalkjent

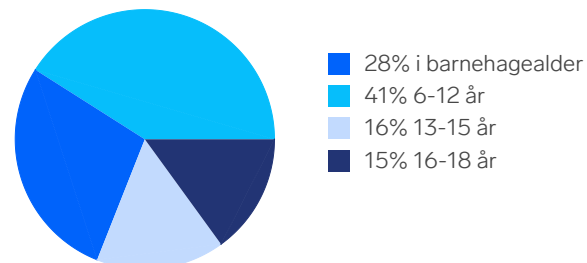


Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 7 min 

 Boots apotek Vågsbygd 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

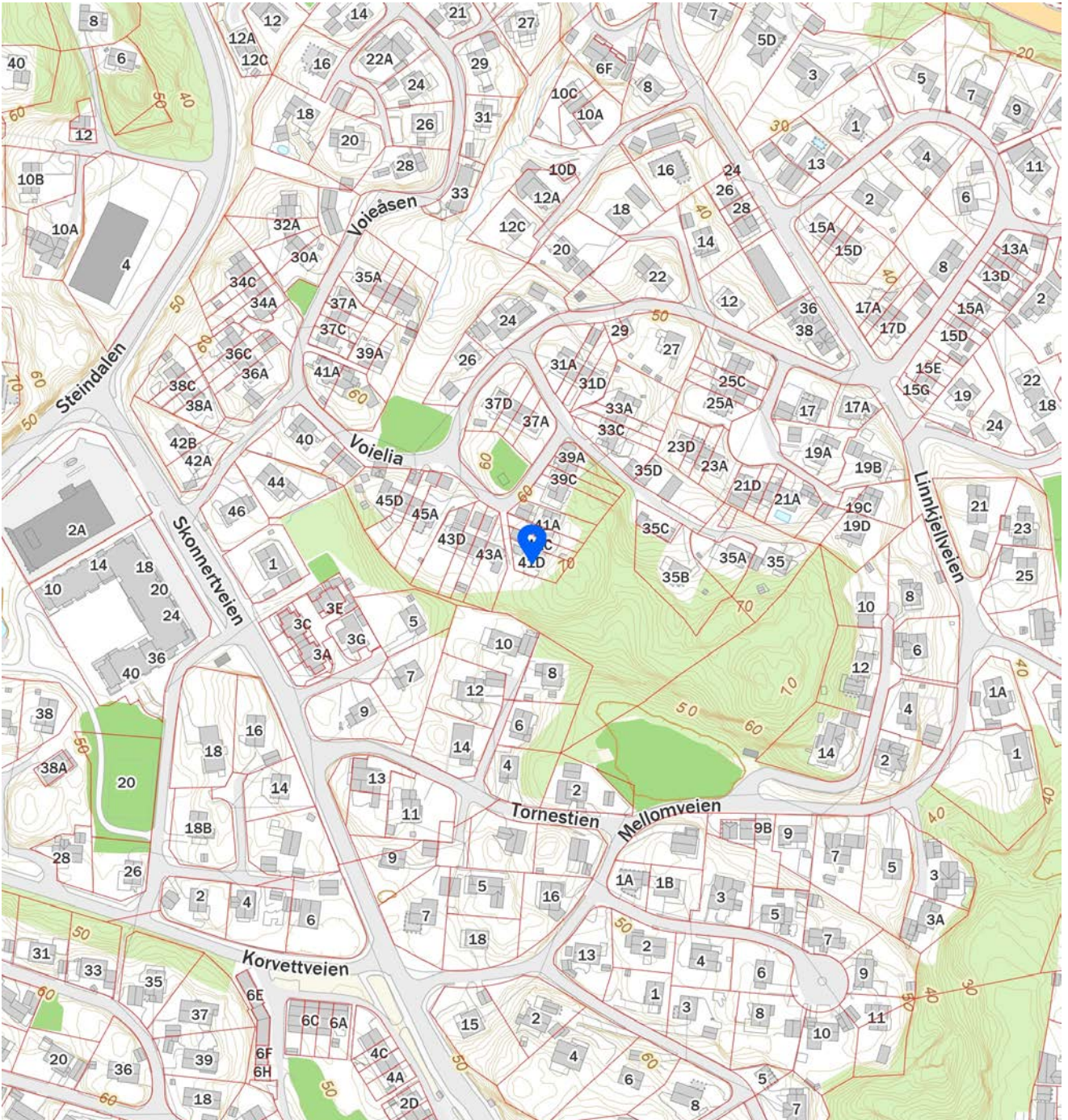
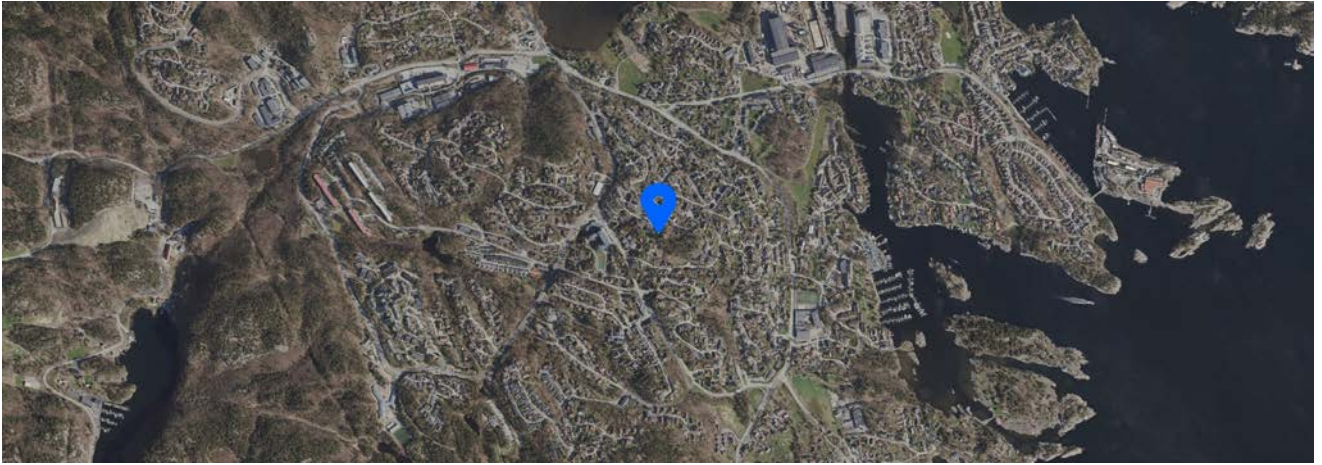


0% 45%

 Voiebyen nordøst
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Voelia 41D, 4623 KRISTIANSAND S

22 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Voelia 41D	Voelia 41D	

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?

August 2020

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.

Oktober 2020 til Februar 2022. Boligen har blitt leid ut siden 11.02.2022.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Wisted, Veslemøy

Medselger

Jensen, Leo Andre

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekt baderomsvifte og dusjkabinett.

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

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I egenerklæringskjema fra forrige eier står det: "Dugnad fra faglærte rørleggere og elektriker fra ulike firma i 2020 på badet i 3. etg. Det gamle badet ble revet ned til stender, og bygget opp igjen etter forskrifter."

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Står ikke oppgitt fra forrige eier

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet defekt baderomsvifte.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

BK Elektro AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall



2023

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet pakning vannlås, og installasjon av dusjkabinett.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andås Rør AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2015

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I egenerklæring fra forrige eier står det "Nytt vaskerom i 2014/2015".

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke firmanavn.

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Råte i gulvbjelke og balkong.

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**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I egenerklæring fra forrige eier står det: "Ny drenering ble lagt av forrige eier i 2013".

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført for to eierforhold siden. Ingen navn står oppgitt



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Revet morken balkong og reparert råde i gulvbjelke.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Schou-Nilsen Entrepreneur

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Maling av yttervegg etter fjerning av balkong og skifte av vinduer.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Otto Pedersen

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2022

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utskiftning av 3 vinduer

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Schou-Nilsen Entrepreneur

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2016

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

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

I egenerklæring fra forrige eier står det "Kledning og vindu på bakvegg skiftet i 2016".

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke firmanavn.

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2016

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I egenerklæring fra forrige eier står det "Ny fasade på kjeller/stue i 2016 og gang i 2017

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke firmanavn.

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2013

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I egenerklæring fra forrige eier står det: "Ny drenering ble lagt av forrige eier i 2013".



8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke firmanavn.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekt overspenningsvern.

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**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet defekt overspenningsvern.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BK Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2015

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I egenerklæring fra forrige eier står det "Lagt inn nytt strøminntak og sikringskap samt elektro på kjøkken i 2015.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke firmanavn.

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett og gammelt rør.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I egenerklæringsskjema fra forrige eier står det: "Byttet vannledning og kloakk fra kommunalt anlegg og inn til rekken i 2019."

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OSR ans

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2022

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornyng av soilrør i bunnledning. Utført av Agder Rørfornyng AS (epoxi foring, PVC rørdeler, og klargjøring av rør. Utført desember 2022 /januar 2023. Spylt opp tett felles bunnledning, via sluk i nummer 41D (d. 28.12.22).

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Agder Rørfornyng AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur som krøp inn på kjøkkenet på våren 2021 og 2022. Bekjempet med bruk av vanlige maurfeller og maurspray.

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

Beskriv omfanget

Råte i balkong som ble revet og gulvbjelke som er fikset.

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

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94040048

Egenerklærings skjema

Name: **Wisted, Veslemøy**
Date: **2024-09-22**

Name: **Jensen, Leo Andre**
Date: **2024-09-22**

Identification:
 Wisted, Veslemøy

Identification:
 Jensen, Leo Andre



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

📍 Voielia 41 D, 4623 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 11, bnr. 626

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 18128-1923

Referansenummer: YW3061

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1958 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har taksteinsplater rustdannelser flere steder, vedlikehold bør beregnes. H-pannen betongtakstein på tilbygg er fra 1980-tallet og har normal slitasje. Takrenner og beslag er i bra stand. Kledningen har stort sett normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Gavlvegg på hovedhus og tilbygg er slitt, vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Kledning på bakveggen er av nyere dato og er i bra stand. Flere vinduer er av nyere dato og er i bra stand. Stuevinduer er fra 1980-tallet og er slitt, oppgradering bør beregnes. Terrasse har normal slitasje, rekkverk er iht. krav. Terrasse trenger vanlig vedlikehold, rekkverk er iht. krav.

Innvendig ble vaskerom og bad oppusset for ca. 10 år siden. Bad i 2. etasje ble oppusset i 2020. Hulltaking ble utført inn mot bad i 2. etasje og ved utforèt trevegg i stue i underetasjen, ingen synlig- eller målbar fuktighet ble registrert. Hulltaking kunne ikke utføres inn mot bad og vaskerom i underetasjen pga. murvegger. Dusjkabinett i bad er en god løsning mht. fukt. IKEA-kjøkkeninnredning er fra 2014 og er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, noe avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Det ble foretatt mye oppgradering av el-anlegget i 2015, ref. samsvarserklæring som ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, 2 kontrollskap er montert. Innvendig stoppekran er montert i bad. Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i stua, brannplate anbefales montert på gulvet.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Underetasje:

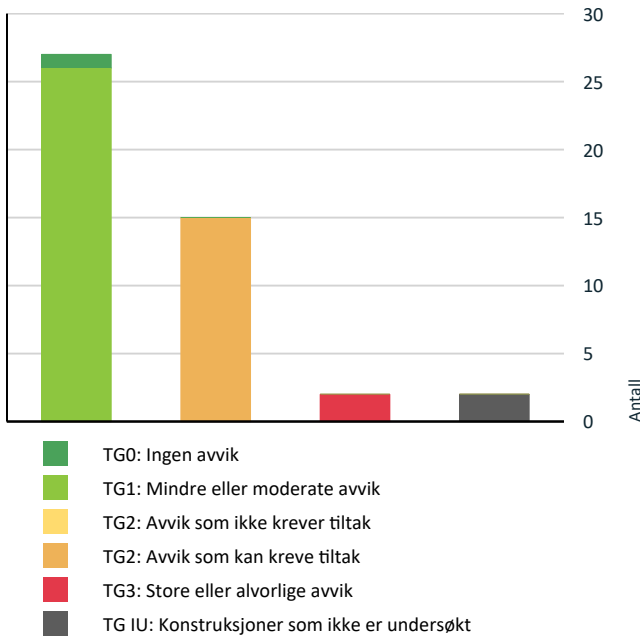
Vaskerom er i dag bad.
Brendselrom er i dag vaskerom.
Matbod er i dag endel av hall.
Disp.rom i tilbygg er stue/soverom.

2. etasje:

Ingen plantegning for tilbygg i 2. etasje, og ingen inntegnet rom i underetasjen på tilbygg.

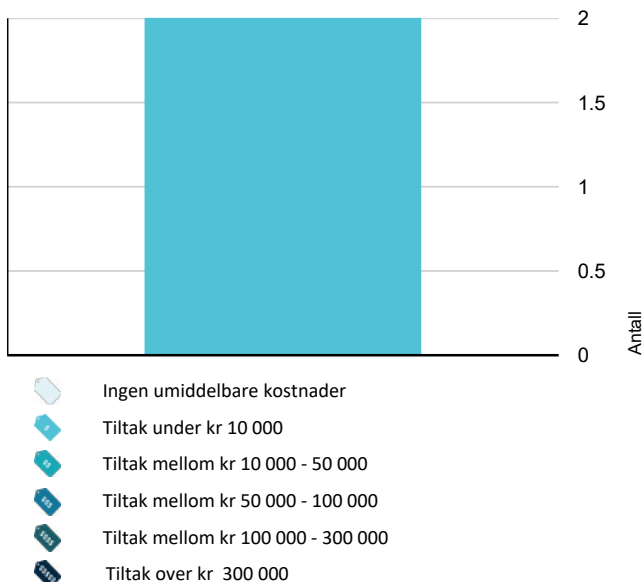
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Stuevinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

🔧 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksteinsplater har rustdannelser flere steder, vedlikehold bør beregnes.

H-pannen betongtakstein ved tilbygg er fra 1980-tallet, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

🔧 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

🔧 TG 2 Veggkonstruksjon

Vestlandskledning er av blandet årgang og har stort sett normalt slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Gavlvegger er slitt, utbedringer trengs.

Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

🔧 TG 1 Veggkonstruksjon, bakvegg

Kledningen er av nyere dato og er i bra stand.

🔧 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med plasslagde taksperrer i 2" x 6" utførelse med takbord til undertak.

Fuktsøkt i undertak flere steder ved jordslagsmerker, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Merkene bør holdes under kontroll.

Mangelfull ventilasjon ved takgesims kan føre til kondensproblemer i konstruksjonen, utbedringer bør beregnes.

Ventiler i gavlvegg.

Utetthet i brannvegg mot nabo bør tettes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

🔧 TG 1 Vinduer

Underetasje:

Vindfangvindu er fra 2014.

1. etasje:

Kjøkkenvinduer er fra 2016 og er i bra stand.

2. etasje:

Vinduer er datostemplet, 2016, 2019 og 2 stk. er fra 2020.

Vinduslister på vindu ved gavlvegg i 2. etasje bør behandles.

🔧 TG 2 Stuevinduer

Stuevinduer er fra 1984 og er slitt, vindusglass på store vinduer er punktert.

Oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

🔧 TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør er i bra stand. Døra er utett mellom karm og ramme og bør justeres.

Skyvedør av PVC i underetasjen er i bra stand.

Skyvedør i stua er av nyere dato, døra har kilt seg ved dørvrider og kan ikke åpnes, utbedringer trengs.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Inngangsdør.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse trenger vanlig vedlikehold mht. maling etc.

Rekkverk er i henhold til krav.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Overflater gulv:

Underetasje:

Vindfang: Fliser.

Hall m/trapp: Fliser.

Bad: Fliser.

Vaskerom: Fliser.

Stue: Fliser.

Bod: Parkettgulv (2 typer).

1. etasje:

Stue: Laminatgulv.

Kjøkken: Laminatgulv.

2. etasje:

Trapperom: Laminatgulv.

Bad: Fliser.

Soverom x 4: Laminatgulv.

Forbehold om feil må tas.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, avvik i rommet var 25 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i underetasjen, avvik i rommet var 4 mm.

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i trapperom 2. etasje, avvik i rommet var 22 mm.

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

Knirk i gulv noen steder.

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.

TO 2 Radon

Tilstandsrapport

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

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

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe x 2, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

1 pipe er fra byggetid, og 1 er fra 1980-tallet. Vanlig vedlikehold bør beregnes.

Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er ikke montert, bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i utføret trevegg i stue i underetasjen, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.



! TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp er montert.

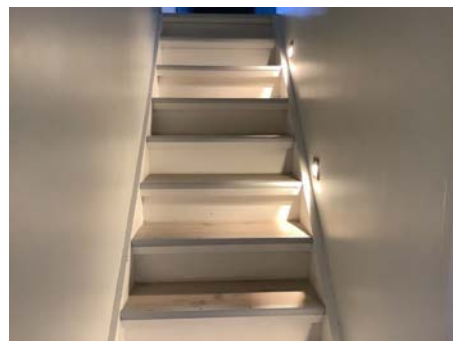
Håndløper er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Trapp fra underetasje til 1. etasje.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Hulrom under gulvfliser mange steder i vindfang og enkelte steder i hall og stue i underetasjen.

Masse bortstuet i bod under befaringen, forbehold må tas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2015 iflg. eier.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser/malte vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er flatt gulv i rommet.

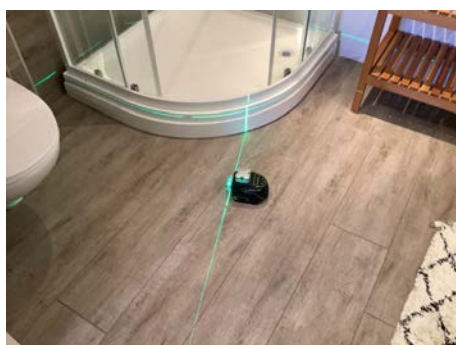
Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er ca 10 år gammel.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

Ventilrist er montert i dørbildet.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga murvegger rundt rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet ble oppusset i 2014 iflg. eier.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk ble ikke kontrollert av det er montert under vaskemaskinen, forbehold må tas.

Membran er ca. 10 år gammel.

TG er satt ut i fra alder på membran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.



Kontrollskap for røropplegget.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

Åpning i dørkarm da dørbildet er fjernet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga murvegger rundt rommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2020 iflg. eier.

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og baderomspanel på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er ca 10 år gammel.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

Ventilrist er montert i dørbildet.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøkning i konstruksjonen.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

IKEA-kjøkkeninnredning er fra 2014 og er i bra stand.

Induksjon-plate topp er montert.

Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

⌚ TG 1 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

2 rørskap er montert.

Innvendig stoppekran er montert i bad i underetasjen.

⌚ TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i boligen er oppgradert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

⌚ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

⌚ TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er av nyere dato og er på ca 200 liter.

⌚ TG 1 Elektrisk anlegg

1. ETASJE > KJØKKEN

⌚ TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider i 2015 ligger oppbevart i sikringskapet.

Mye oppgradering ble utført i 2015.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1958 Det ble utført mye oppgradering i 2015, ref. samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



Dokumentasjon av varmekabler før støping.



Kursoversikt.



Dokumentasjon for utførte el-arbeider.

Tilstandsrapport



TG 3 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 foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt nyere platonplate ved grunnmuren, tilpasning mot terreng bør gjøres under terrassen.

Taknedløp som føres ut ved grunnmur bør føres bort.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om rørfornyng av soilrør i bunnledning. Utført av Agder Rørfornyng AS (epoksi foring, PVC rørdeler, og klargjøring av rør. Utført desember 2022 /januar 2023. Spylt opp tett felles bunnledning, via sluk i nummer 41D (d. 28.12.22).

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

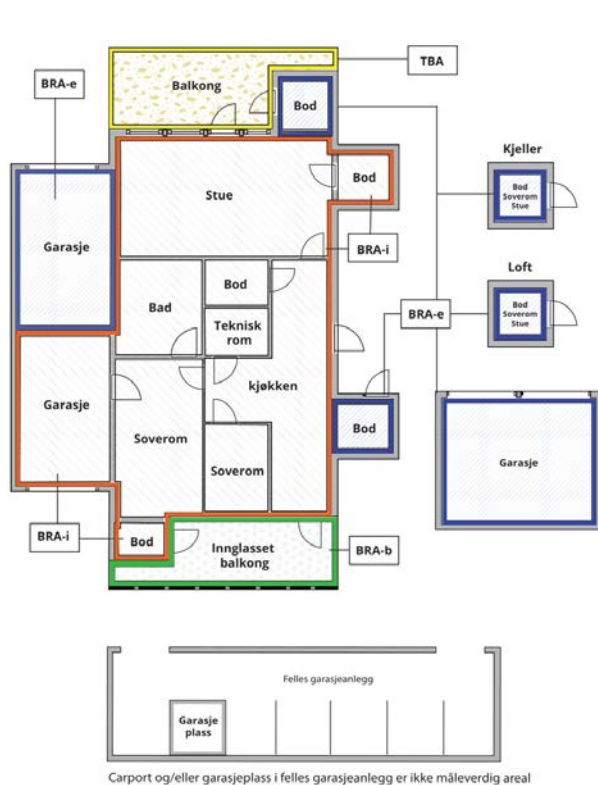
Hva er måleverdig areal?

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	57			57	
1. etasje	63			63	25
2. etasje	49			49	
SUM	169				25
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Stue , Bod		
1. etasje	Stue m/trapp , Kjøkken		
2. etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Innredet rom, Bad		

Kommentar

Mål på terrasse er ca. angitt.

Carport måler 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:

Vaskerom er i dag bad.
Brendselrom er i dag vaskerom.
Matbod er i dag endel av hall.
Disp.rom i tilbygg er stue/soverom.

2. etasje:

Ingen plantegning for tilbygg i 2. etasje, og ingen inntegnet rom i underetasjen på tilbygg.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Utetthet i gipsplate på øverste loft mot nabo.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad i 2. etasje ble oppusset i 2020, ingen dokumentasjon er fremlagt.

Forøvrig er det utført enkelte arbeider, eier har informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kun rømning via innvendig trapp fra 2. etasje.

Rømningsstige og godkjent vindu bør monteres ved gavlvegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Morten Berggren (ansvarlig for utleie)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	626		0	346.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Voielia 41 D

Hjemmelshaver

Jensen Leo Andre, Wisted Veslemøy

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.09.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YW3061>

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 11 Bnr.: 626 Fnr.: Snr.:
Adresse: Voielia 41D
Areal i m²: 346
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 11.09.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Voielia 41D

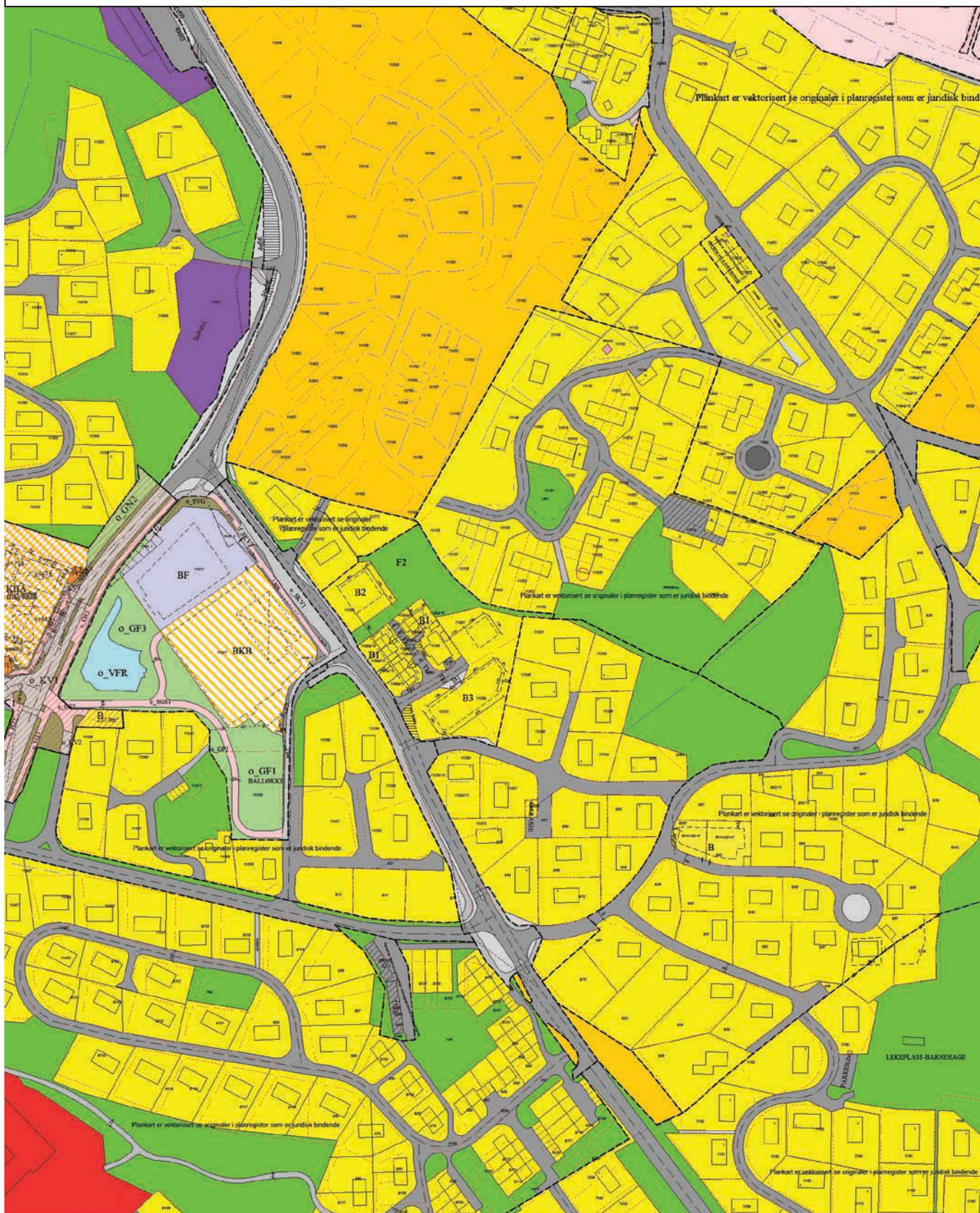
Målestokk: 1:3000

Dato: 11.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 076

VOIELIA

Stadfestet 23.april 1957

§ 1.

Det regulerte området er på planen begrenset med rød strek. Innenfor dette området plasseres bygningene i forhold til vegger og grenser som angitt på reguleringsplanen.

§2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig bebyggelse i 1, 1 1/2, eller 2 etasjer. På tomten kan det, dersom bygningsrådet godkjenner det, oppføres en garasje eller et uthus på inntil 30 kvm.

§ 3.

På tomtene Veg 11 nr. 3, 5, 7, 9, 11, Veg 12 nr. 8, 10 kan det oppføres hus på 1 eller 1 1/2 etasje.

§ 4.

Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m.

§ 5.

Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22,5 og 45 grader.

§ 6.

Bygningsmyndighetene skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

§ 7.

Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådet godkjent måte. Gjerder skal ikke ha større høyde enn 1,2 m og innenfor samme tomtegruppe bør de ha ensartet konstruksjon og høyde.

§ 8.

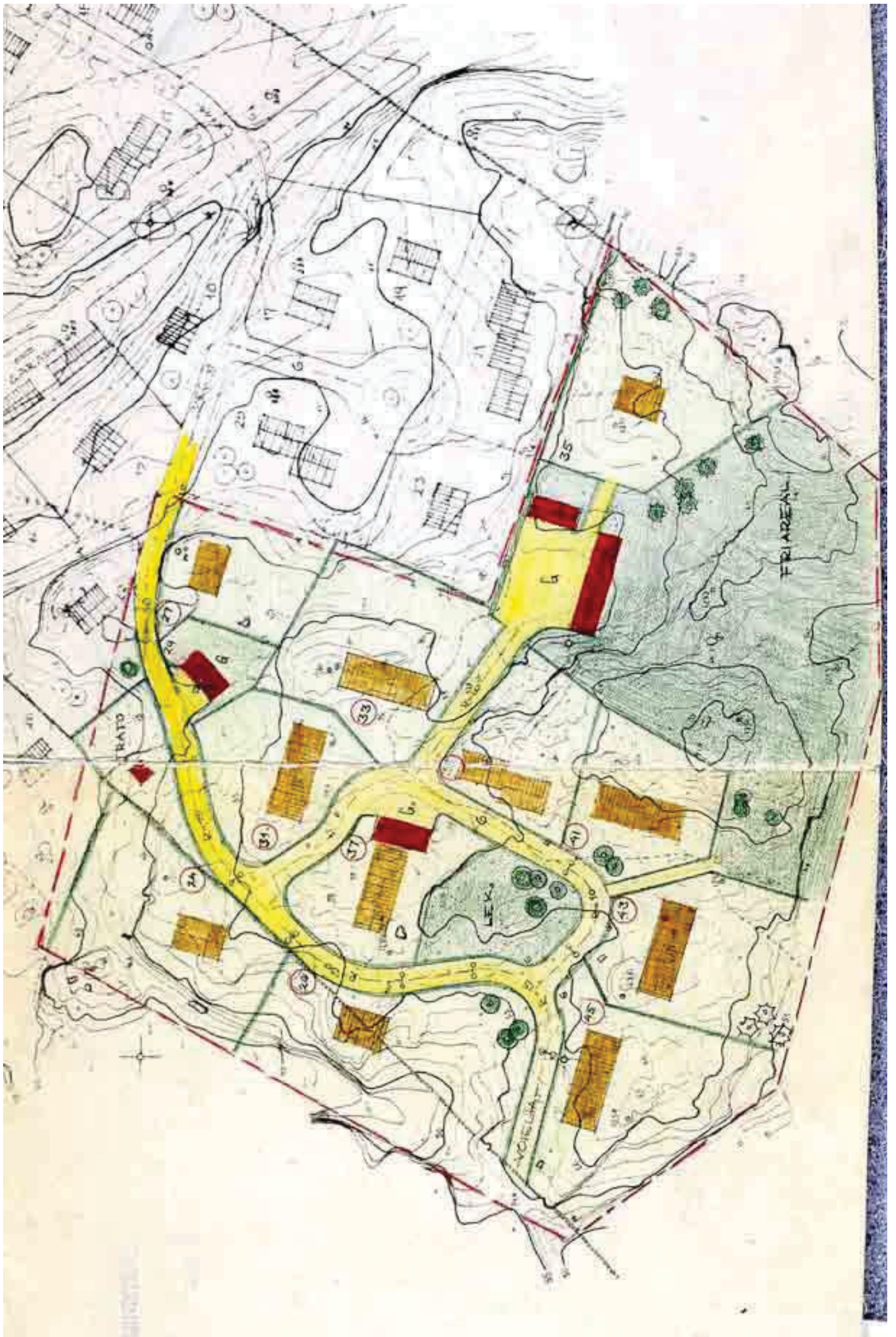
Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningslov og forskrifter, og de til enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.

§ 9.

Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

§ 10.

Bygningsrådet kan dispensere fra vedtektene når særlige grunner taler for det, og når det skjer innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.



REGNELSER

PLANENS BEGRENSNING



EKSISTERENDE BYGG



PLANLAGTE BYGG



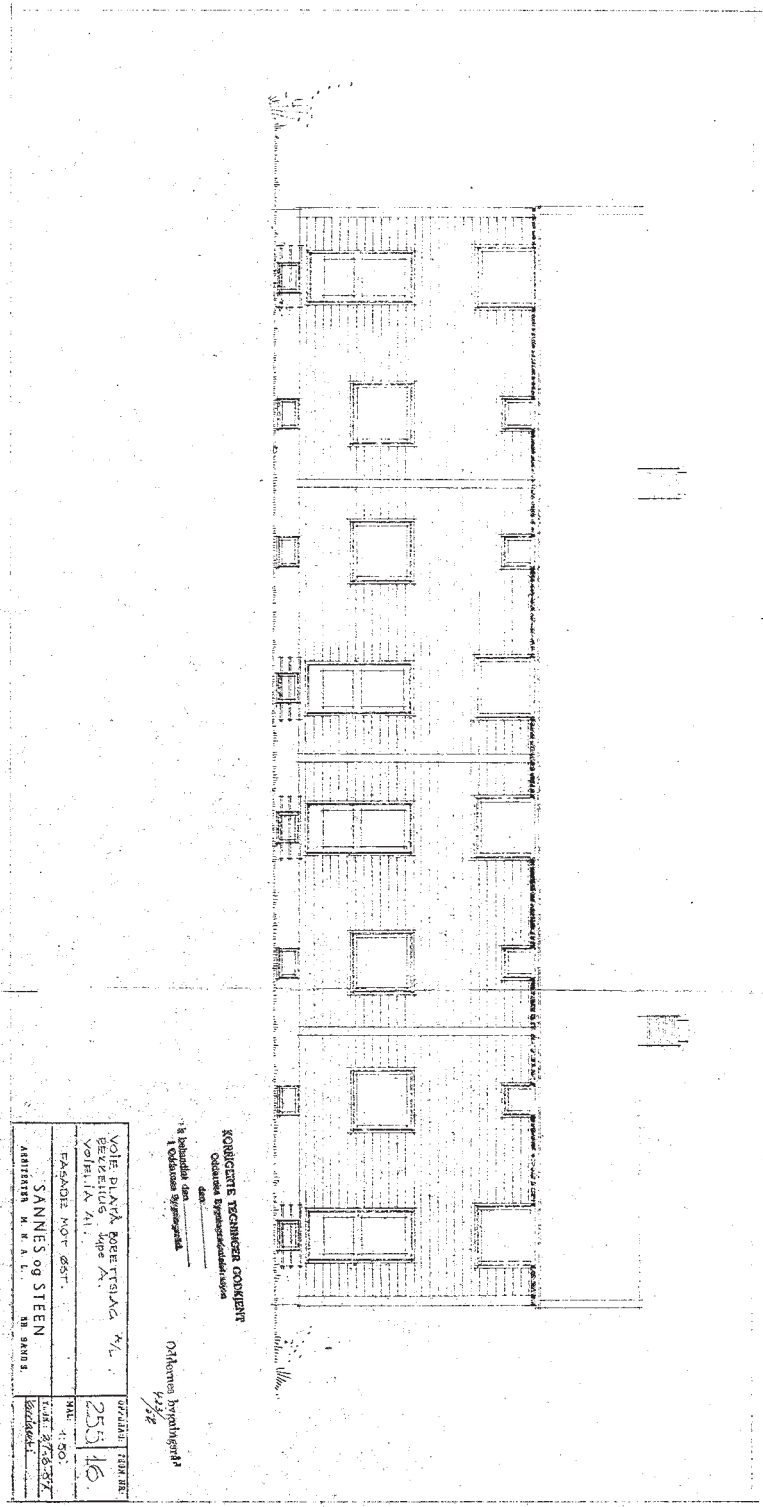
OFFENTLIGE BYGG.

PLANEN ER 11/12-56 UTVIDET TIL OGSÅ Å
OMFATTE DET OMRÅDE SOM ER BEGREN-
SET AV STIPILET LINJE (---)

ODDERNES HERREDS. ING. KONTOR

11/12-56

f.



KORREKTURER TIL DENNE PLAN
 Oplag: 100
 Udgivet: 1955

1. Etageplan
 1. Etageplan
 1. Etageplan

VOLIE PLAVK. ROBERTSMA 4/2	12,5	16
BEZÆTTELSE, Mape A.	12,5	16
VEJLIV. M. I.	12,5	16
FASANDE NOV. ØST.	12,5	16
SANNES og STEEN	12,5	16
AMMETER N. S. S.	12,5	16
100	12,5	16

Johan Skarpeid
Voielia 41 D
4620 VÅGSBYGD

1642/84 AMO/rh

10.jan.1985

VOIELIA 41 D - TILBYGG TIL BOLIG

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 28.november 1984 på følgende vilkår:

Tilbygget må ha samme utførelse som eksisterende bygg.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen ut-føres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.


Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyrkr. 420.- bes innbetalt på vedlagte regning nr.....²³⁰²⁴.....

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Et sett tegninger returneres.


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen

Vedlegg

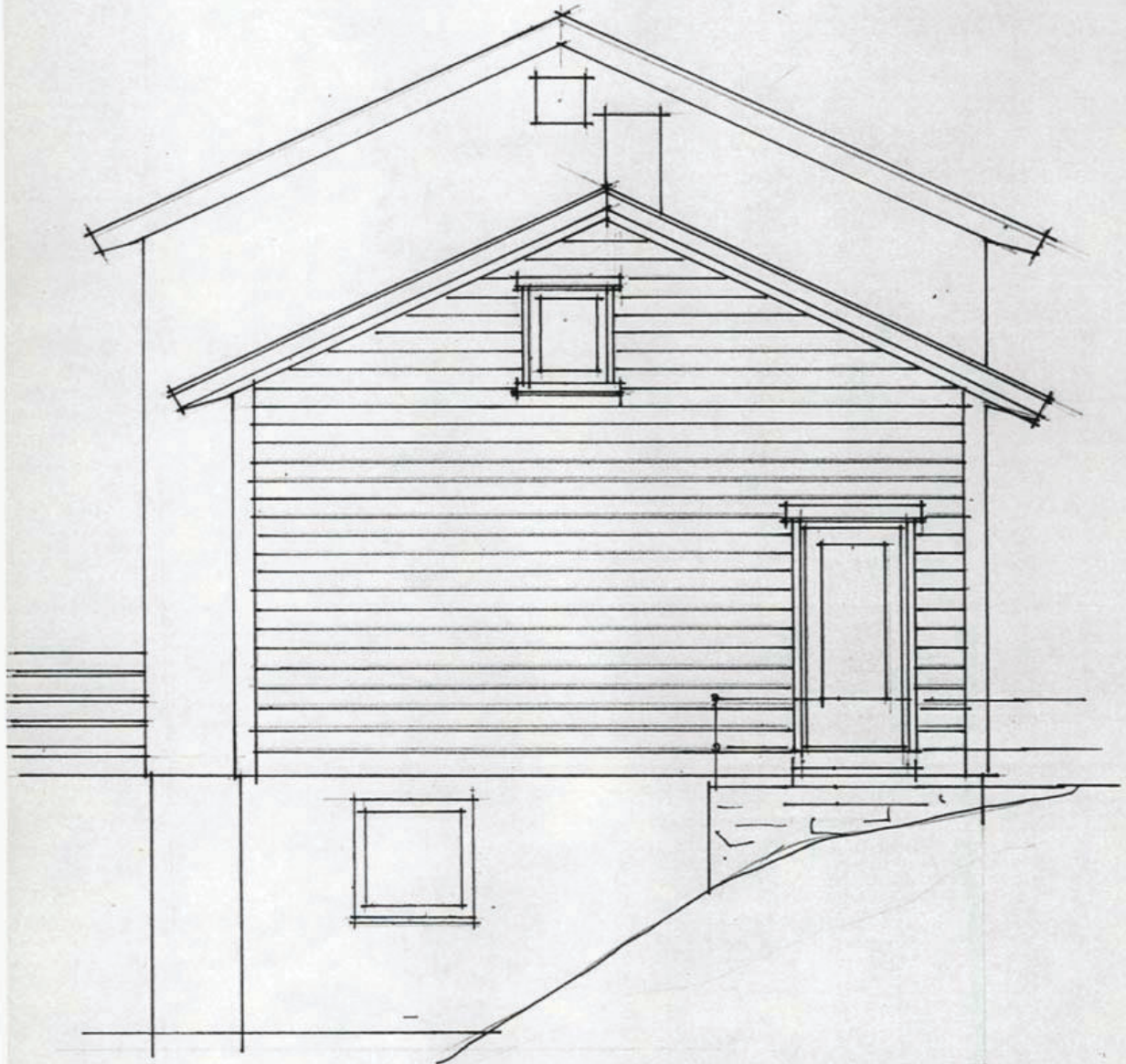
KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr.

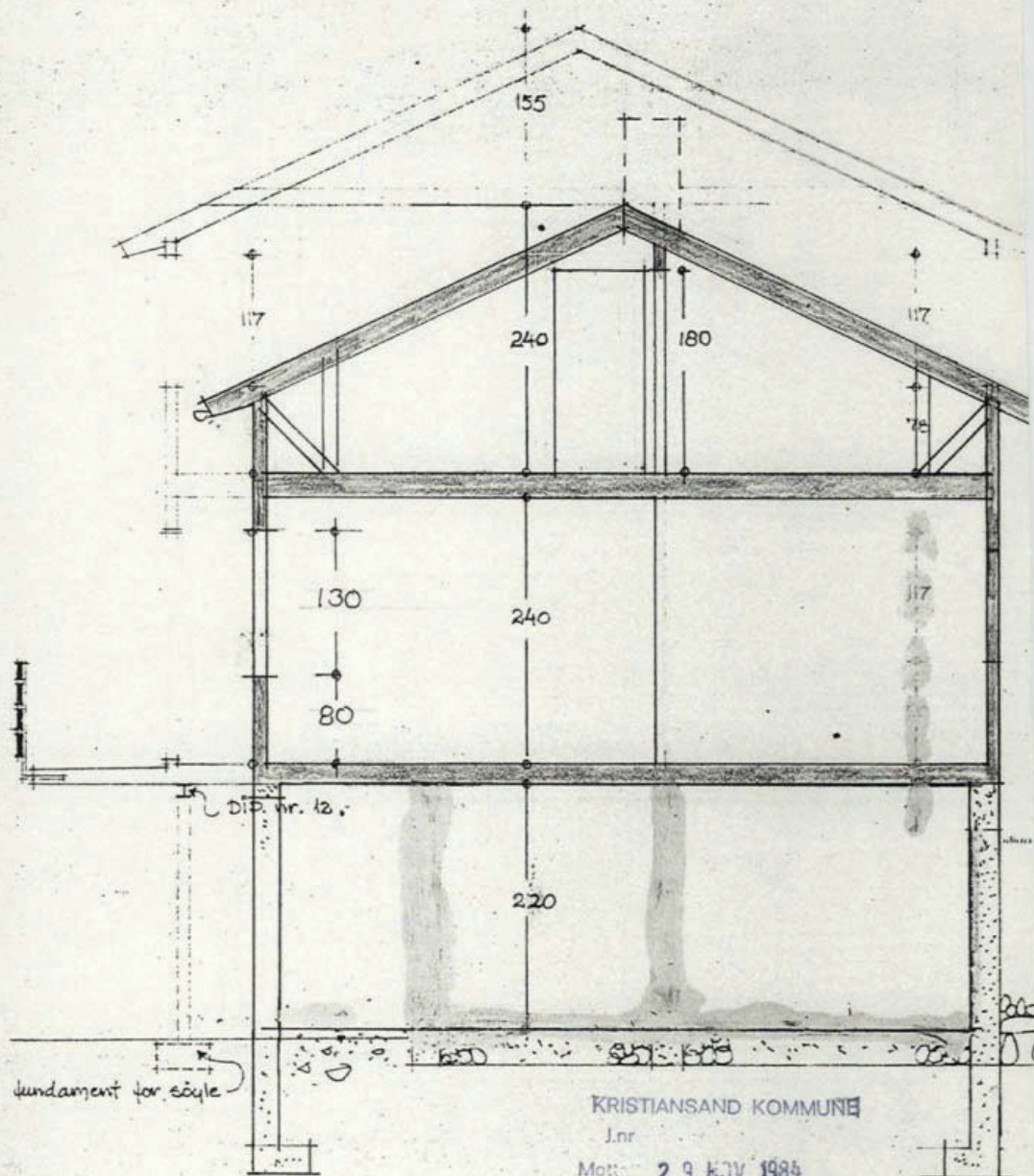
Mottatt: 29 NOV. 1984

Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN



FASADE MOT SYD



fundament for søyle

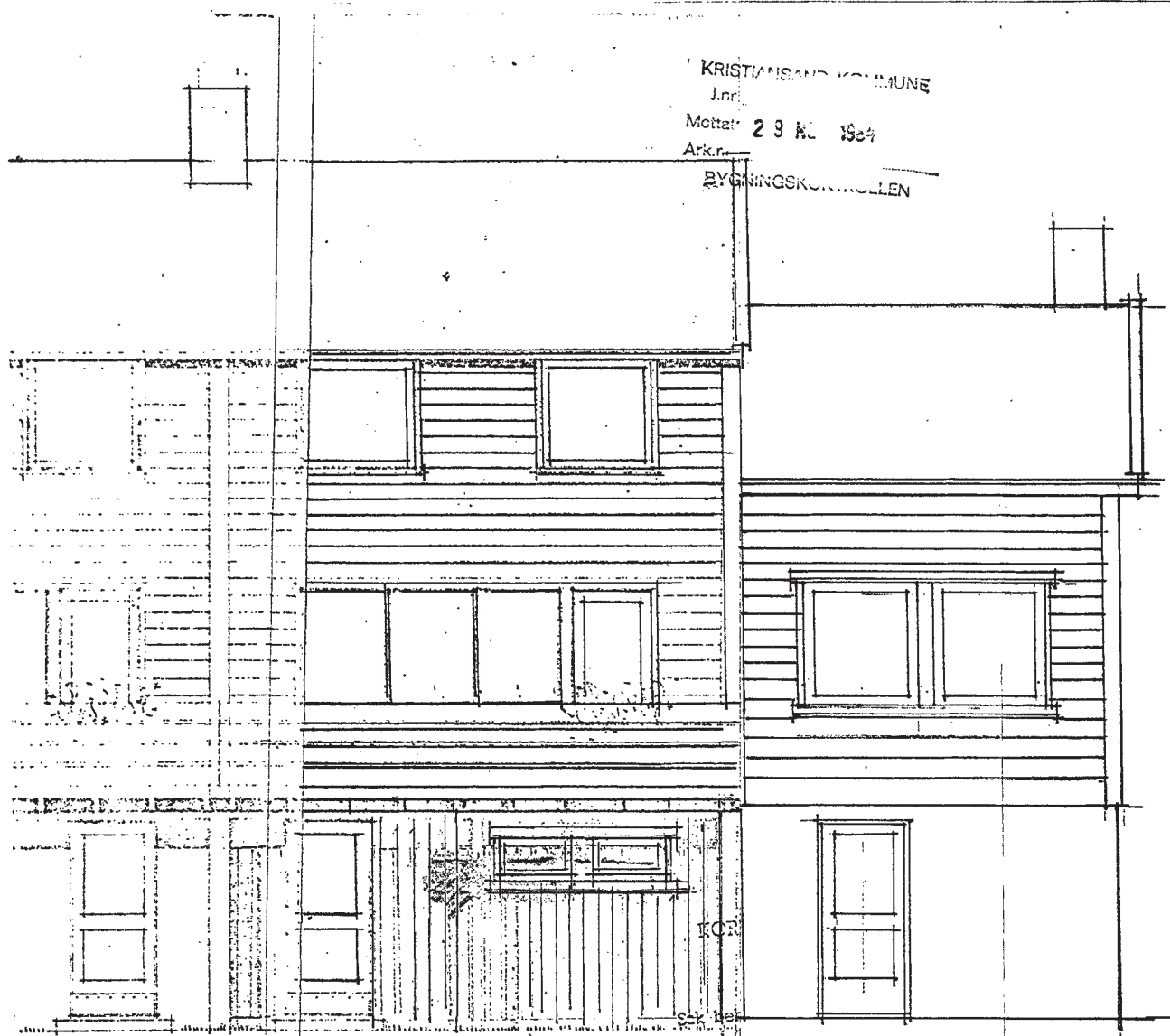
DIP. nr. 12.

SNITT A-A

KRISTIANSAND KOMMUNE
 Lnr. _____
 Motnr. 29 NOV. 1984
 Arknr. _____
 BYGGINGSKONTROLLEN

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

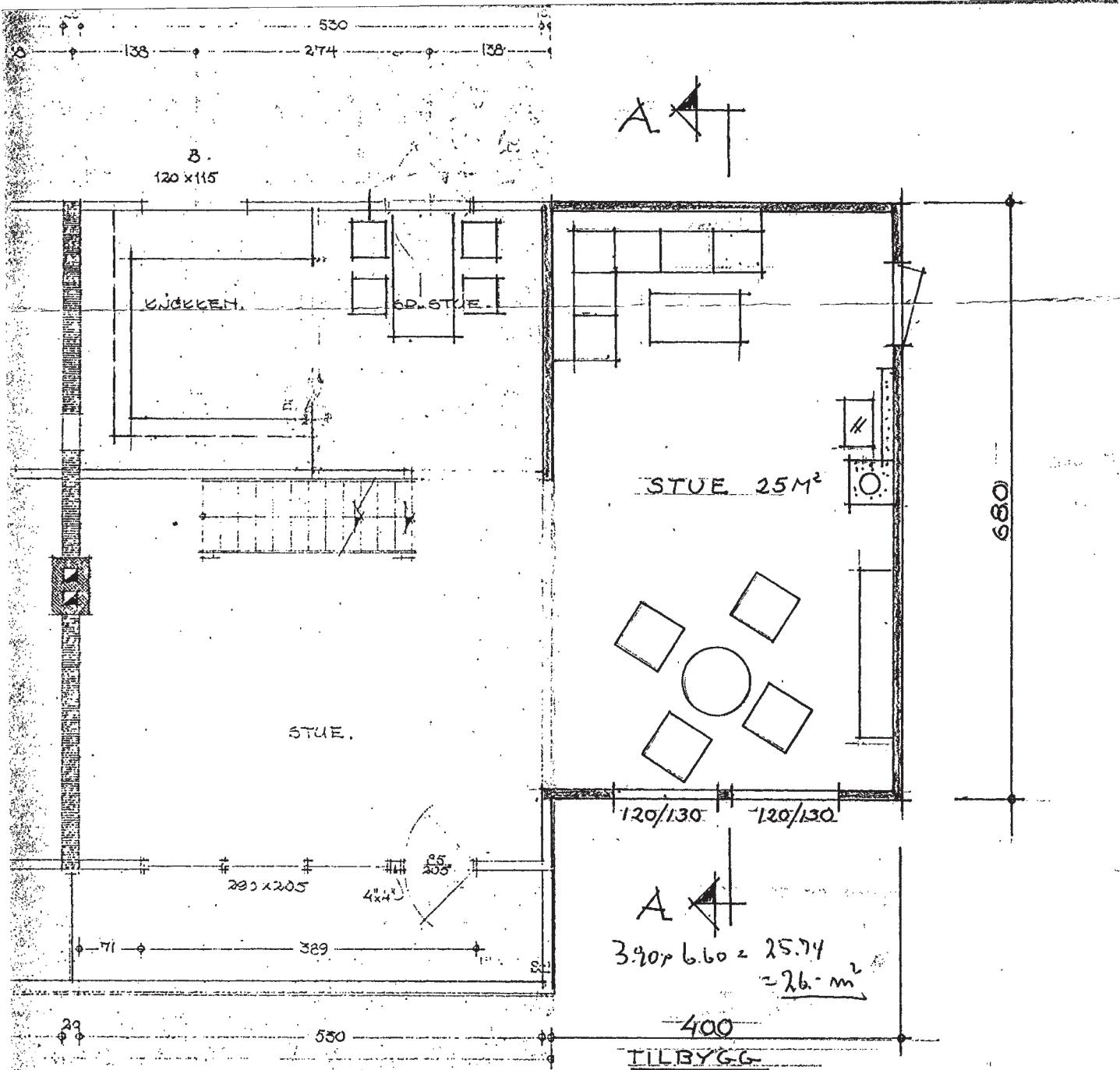
KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr.
Mottatt: 29.10.1957
Ark.no.
BYGNINGSKONTROLLEN



TILBYGG

VOIE PLATA BORETTSLAG REKKEHUS Type A VOIELIA 41.	JOHAN SKARPEID
FASADE MOT VEST.	DATO. MÅL 1:50
SANNES og STE ARKITEKTER M N A L.	J. Skarpeid

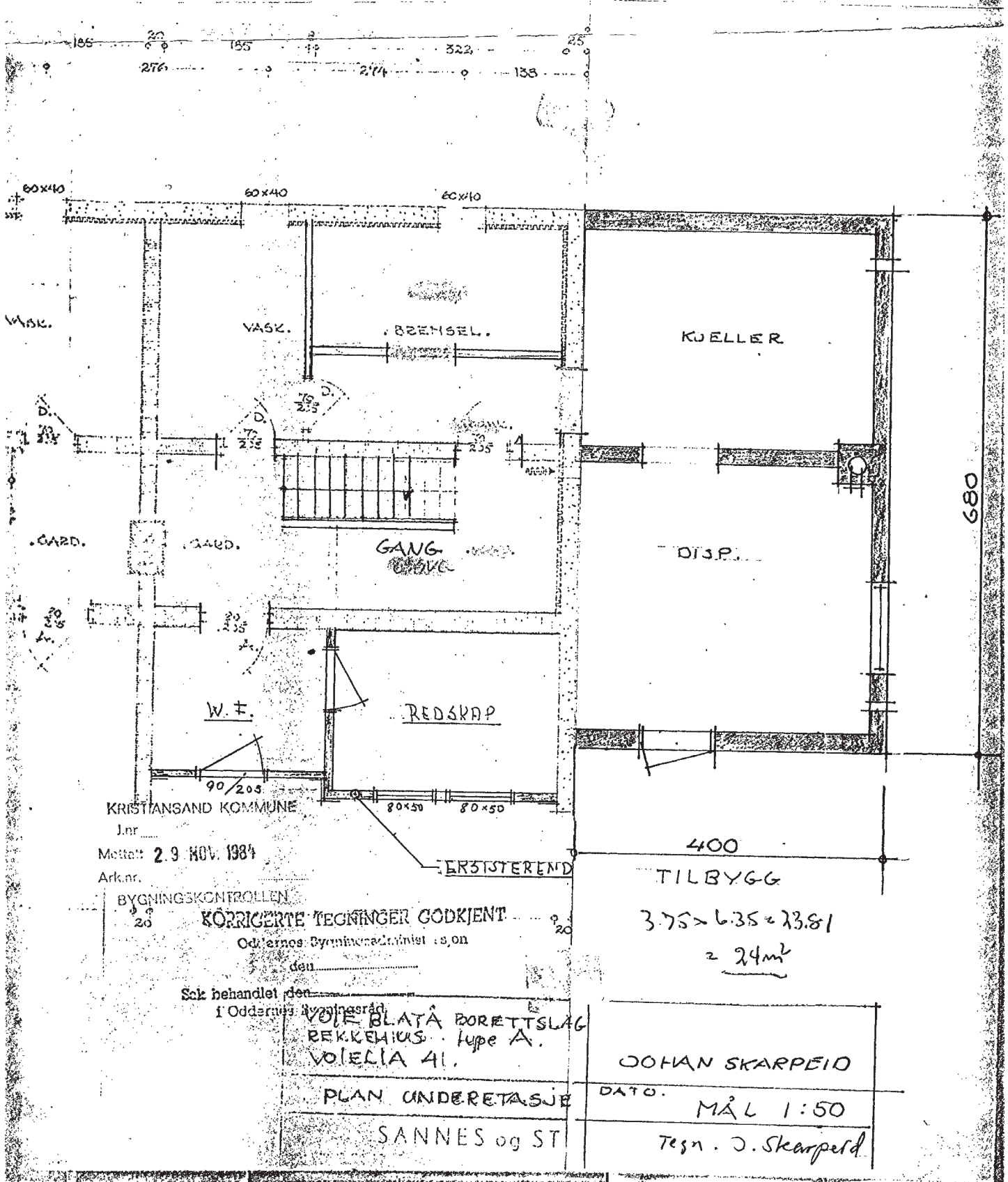
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



VOIE PLATA BORETTSLAG BEKKEHUS type A. VOIELIA 41.	JOHAN SKARPEID
PLAN 1. ETASJE.	DATE. MÅL 1:50
SANNES og ST ARKITEKTER. M. M. A. L.	J. Skarpeid

KRISTIANSAND KOMMUNE
Inr.
Mett: 29 KS. 1984
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

GFB 7/10-85



KRISTIANSAND KOMMUNE
 Jnr.
 Mottatt: 2.9. NOV. 1984
 Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN
 KORRIGERTE TEGNINGER GODKJENT

Oddernes Bygningsteknisk A/S
 den

Søk behandlet den

VOLE BLATA BORETTSLAG
 REKKEHUS Type A.
 VOLELIA 41.

PLAN UNDERETASJE
 SANNES og ST

400
 TILBYGG
 $3.75 \times 6.35 = 23.81$
 $\approx 24m^2$

JOHAN SKARPEID
 DATO. MÅL 1:50
 Tegner J. Skarpeid

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Johan Skarpeid
Voielia 41 D
4623 KRISTIANSAND S.

651/89
AMO/rh

13. juni 1989

VOIELIA 41 D - CARPORT

Deres søknad av 24. mai 1989.

Bygningssjefen godkjenner carporten som anmeldt.

De kan selv stå som ansvarshavende for arbeidet.

Statiske beregninger og tegninger for betongdekke må innsendes og bygningsskontrollen varsles før støping.

Bygningsskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

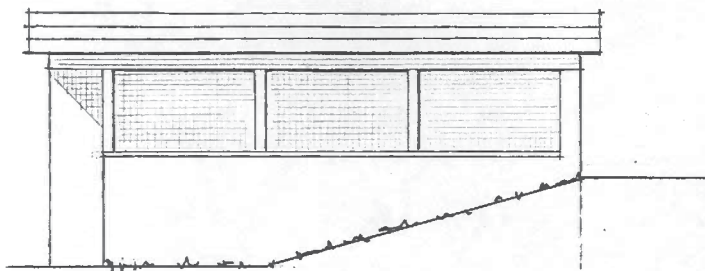
Gebyr kr. 390.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 67260.....

Et sett tegninger returneres.

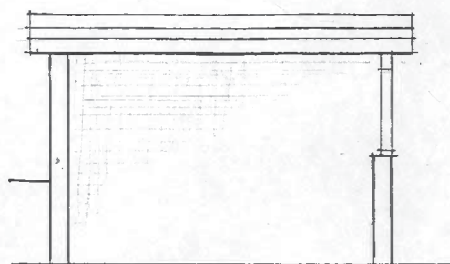
P. Dalen
bygn.sjef

Alf-Martin Olsen

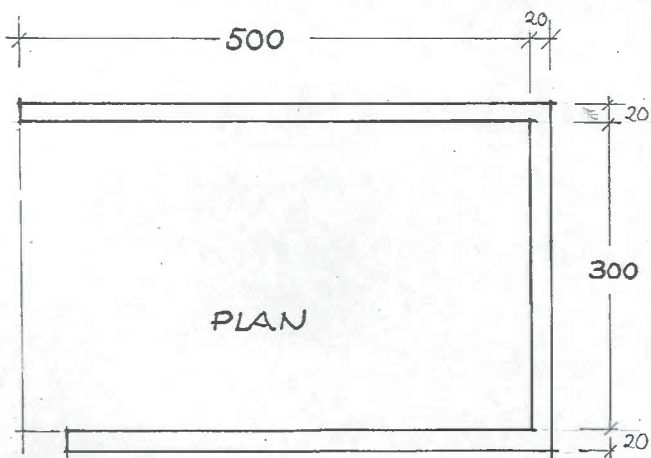
Vedlegg



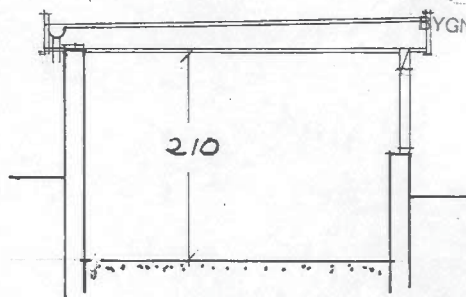
FASADE MOT SYD



MOT VEST



PLAN



SNITT

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr. _____

Mottatt 25 MAI 1989

Ark.nr. _____ Saksbeh. _____

BYGNINGSKONTROLLEN

MÅL 1:50

DATO: 20.05.89

CAR - PORT

G.NR. // B.NR 626

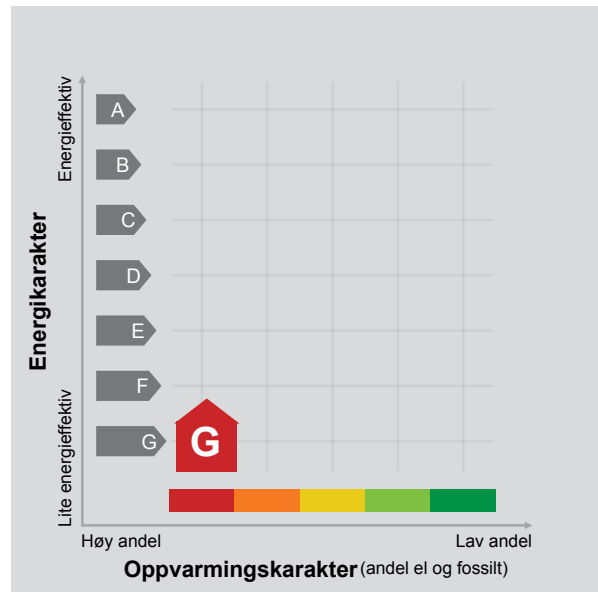
JOHAN SKARPEID
VOIELIA 41 D



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

ENERGIATTEST

Adresse	Voielia 41D
Postnummer	4623
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	626
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	168134347
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24898
Dato	15.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig


- Montere automatikk på utebelysning

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Følg med på energibruken i boligen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



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 oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



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



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



Eiendom:

Voielia 41D, 4623 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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