JOHAN ØYDEGARDS VEI 10

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	131230265

Adresse	Johan Øydegards vei 10		
Postnummer	4632	**Poststed**	KRISTIANSAND S

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2009	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	13år9mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	fremtind	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Morten	**Selger1etternavn**	Wetrhus

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: fs mur,amodt vvs,oneco

Redegjør for hva som er gjort og når: fullstendig oppbygging av bad i kjeller. Membranplater Membran og smøremebran på bad i 1etg er utfør selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: membranplater og smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: høst 2022 hvor kommunalt nett ikke klarte å drenere bort regnvann.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Norva 24

Redegjør for hva som er gjort og når: tett avløp. inspisert med kamera

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.06.2023

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: ny terasse bygget vår 2022

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: hovremyr

Redegjør for hva som er gjort og når: oljefyringstk fjernet ved drenering 2010

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: samsvarserklæring og sluttrapport fra oneco. oneco sjekket også 1 etg ved arbeid i kjeller.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: 16A sikring i garasje

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.06.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: kjeller bruksendret og godkjent sommer 2022

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alt av godkjenning og ferdigattest i boligmappen

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Eier i 2 etg har sin varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

ikke opprettet noe sameiet,men bruker chat for opplyse og bli enige om vedlikehold av sameiet.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.06.2023

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Wetrhus, Morten

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.06.2023

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Johan Øydegards vei 10, 4632

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 472, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 04.11.2024 **Rapportdato:** 05.11.2024 **Oppdragsnr.:** 15166-1246 **Referansenummer:** KN7475

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonen ligger i en tomannsbolig som er horisontalt delt. Bygningen er fra 1950.
Kjeller er renovert i 2023. Gulv i stue er ikke renovert, dette og gulv på vaskerom er eldre og av ukjent dato. Yttervegg på vaskerom og vegg som er murt er ikke byttet. Øvrige overflater på gulv og vegger er byttet. Nye overflater på bad og nytt utstyr. Det er ikke montert ventil eller el. vifte på badet. Trapp mellom kjeller og 1. etg har ikke rekkverk eller håndløper.
Vaskerom i kjeller er modent for renovering. Nytt kjøkken med utstyr i 2021. Bad i 1. etg. opplyses å være fra 2019. 1. etg.

For øvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

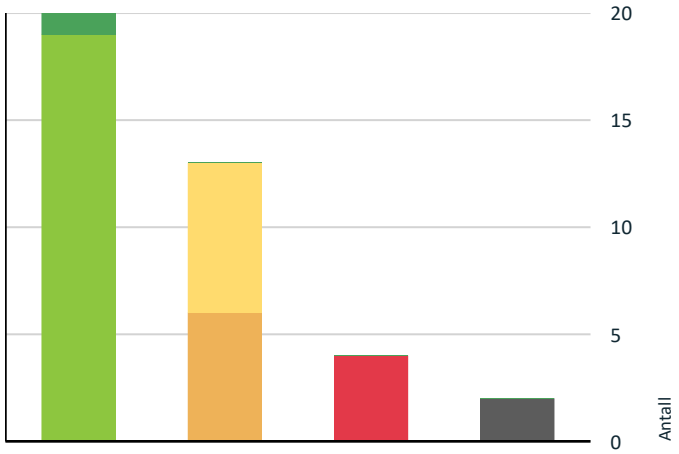
Kjeller er renovert fullstendig og ferdigstilt i 2023.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

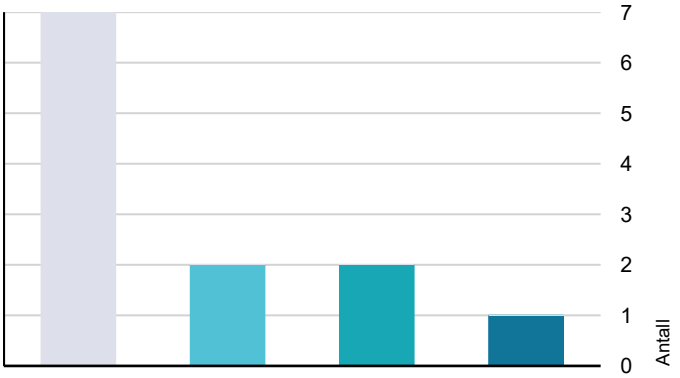
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning i alle punkter der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.
Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2023	Modernisering	Nyinnredet kjeller. Kjeller er innredet etter vannskade.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2 små i kjellerstue og to i vinkel i stue er fra 1960 og 1980 tallet. Øvrige vinduer er fra 2000 tallet. Man må være obs på alder på vinduer fra 1960 og 1980 tallet.

Vurdering av avvik:
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Slitt treverk rundt flere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

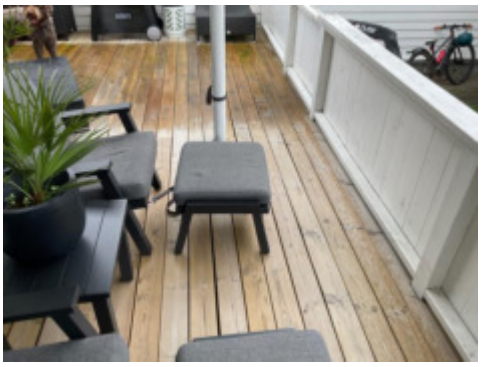
Balkong dør fra 1986. Stål branndør ut fra kjeller. Alder ukjent. Hove dør inn til boligen fra felles gang har ukjent alder. Ståldør har skader i utvendig fals.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassebord fra 2022. Flere terrassebord er ikke festet og har vridd seg. Rekkverk under 90 cm. Platting ved garasje er eldre, ca. 10 år.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



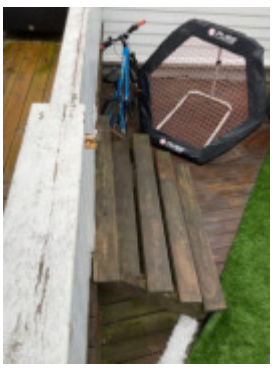
TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til veranda uten rekkverk. 4 trinn. Høye trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

I kjeller er overflater unntatt himling og yttervegg og en innvendig vegg, murt i vaskerom, ny i 2023. Noe knirk i laminat gulv. Gulver er ujevne og ved gange beveger flytende laminat seg. Normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1. etg. er det tregulv og fliser. Noe ujevnt/helning på gulv. Gulv har noe svakker og buler.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Støpt gulv hvor det er fliser, teppe og laminat. Noe ujevnt/helning på gulv. Gulv har noe svakker og buler. Ved banking på enket fliser er det avdekket noe hul lyd på deler av enkelte fliser.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det opplyses at det ikke er noen pålegg fra feier. Ferielukke på bad i kjeller.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ingen målbar fukt i påført vegg der det er tatt hull i påforingen. noe saltutslag på grunnmur i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Saltutslag på grunnmur på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



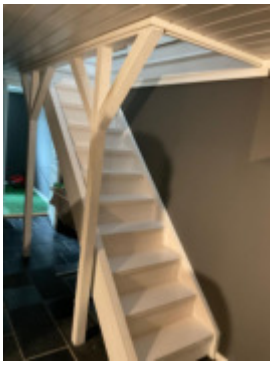
TG 3 **Innvendige trapper**

Ikke rekkverk eller håndrekke på trapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 **Innvendige dører**

Dører i kjeller er fra 2023. Dører i 1. etg. er av ukjent dato. Flere dører går opp og igjen av seg selv. Dette tyder på at dører ikke står i vegger som er i lodd eller er montert i lodd.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger. Bad fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Noe målbar fukt i vegg i dusjen ned mot gulv.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Ca. 1 cm fall på gulv fra topp flis ved terskel til topp under vasken.
Lite lokalt fall på gulv i dusjen. Søkk i gulv ved siden av sluken medfører at vann samler seg her.
Noe krakelert fugemasse mellom stein på gulv i dusjen.
Fukt kommer opp, er synlig i dusjen mot dusjvegger og overflater på gulv i dusjen er slitte og ujevne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

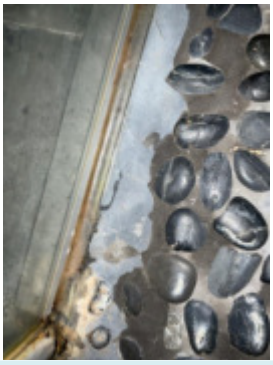
Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

2 sluke ri gulv. En i dusjen og en ved vask. Synlig membran går ned bak klemringen på begge sluker. Sluk i dusjen og sluk under vasken. Ingen synlig fukt rundt sluker som er synlig i himling i vaskerom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier









1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne.
Vedr. vegghengt toalett, så ligger det rør fra sisterne og ut mot sluk på bad i 1 etg. Røret er lagt under vask for å kunne renne ut i sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

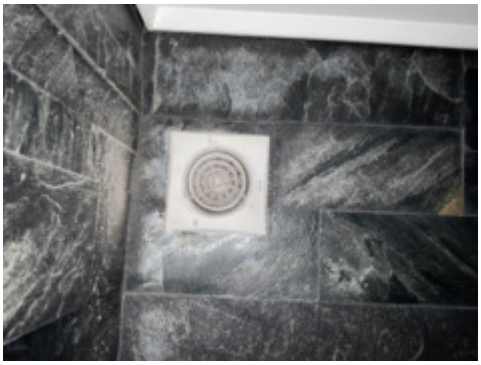


1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

El vifte virket ok.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj ligger mot yttervegg og mot kjøkken.

KJELLER > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger. Alt fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ca. 1,2 cm fall fra topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk en fra 2023. Alder ukjent. Synlig membran går ned bak klemringen.

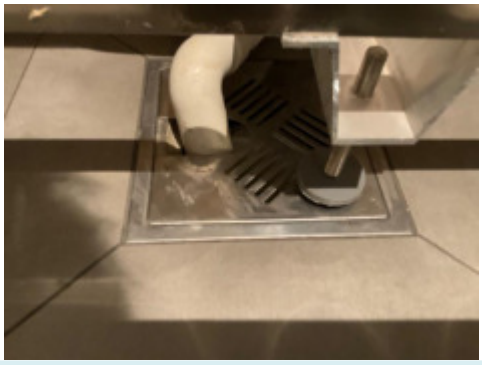
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Fot til badekar står på slukristen.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Fot til badekaret bør settes slik at man får åpnet slukrist for inspeksjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok. Etter faktura er det pose pose rundt cisterne.

Årstall: 2023



KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen målbar fukt i veggen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre fliser på gulv. Eldre sluk. 2 nye vegger inn mot vaskerom. Grunnmur og murt vegg fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner mot ytterveggen. Grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Saltutslag på yttervegg/grunnmuren ved utslagsvask og der vannrør kommer opp av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold vegg under oppsikt for å se om det kommer vann eller mer fukt. Utvikler fukten seg, må man foreta tiltak med dreneringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fungerte ok.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

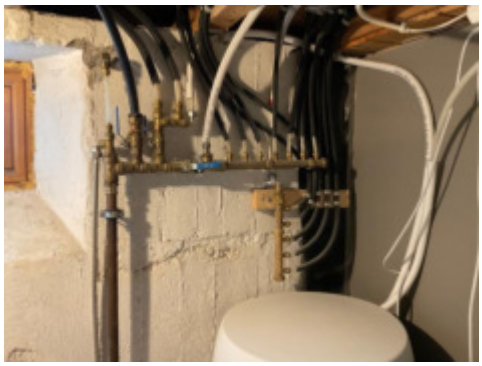


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Samlestokk på vaskerom. Ikke skap. Lekkasjevann vil dryppe/renne ned på gulv på vaskerom. Rør i rør fra 2019, 2021 og 2023.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







TG 1 Avløpsrør

Alder ukjent, men antar fra 2000 tallet og fra 2023.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







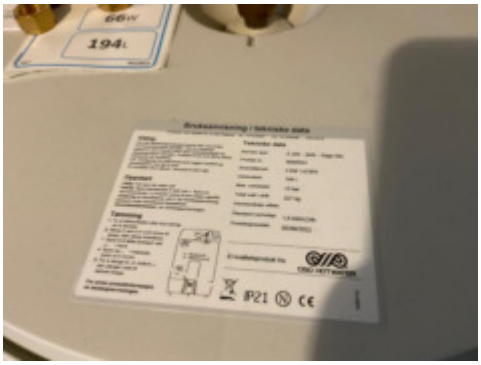
TG 1 Ventilasjon

Lufting via vinduer og Terrassedør.

TG 1 Varmtvannstank

VVB fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt el. anlegg i kjeller. Når el. anlegg ble fornyet i kjeller opplyser eier at el. anlegg i 1. etg. ble kontrollert.

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.
   2023 2023 i kjeller. 1. etg. ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Eier opplyser dette. Ikke samsvarserklæring i sikringsskap.

   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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas at boligen står på løsmasser av sand og leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering på østvegg er lagt om i 2020. Synlig isolasjon. Denne e rikke innkapslet. Dett bør gjøres. Enten puss eller plast, grunnmurs plast med klemlist som føres helt opp til toppen av isolasjonen. Drenering på øvrige vegger er ukjent, antagelig fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmurer fra byggetiden. Ingen store sprekker er registrert. Enkelt mindre svinn sprekker er registrert.

TG IU Terrengforhold

Flat tomt. Avrenning fra tomt er noe begrenset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Man må være obs på alder på vann og avløpsrør fra boligen og ut til offentlig nett og til septik tanken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Ukjent type. Ingen opplysninger fra kommunen /tømmeinstans på at det er feil på tank.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Godkjennelse fra kommunen datert 15.05.2001

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke kontrollert, kun oppmålt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

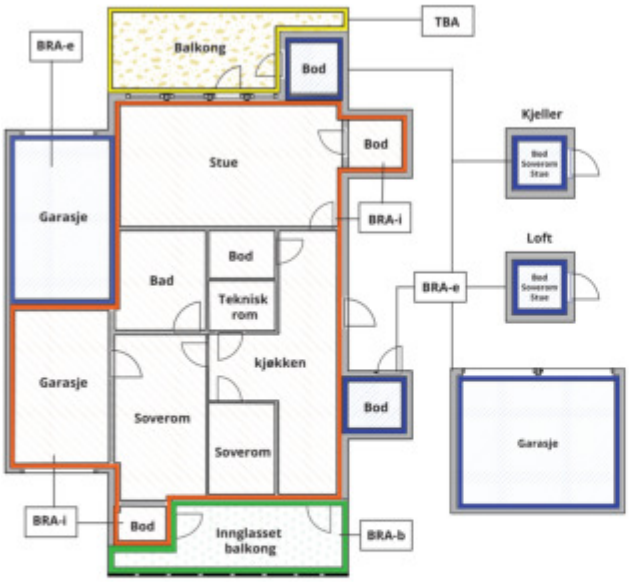
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	72			72	30
Kjeller	76			76	
SUM	**148**				**30**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang , Entré , Soverom , Soverom 2, Stue , Bad , Kjøkken , Kott		
Kjeller	Bad , Soverom , Vaskerom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Gang		

Kommentar

TBA er areal for veranda. Areal er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kjeller er renovert fullstendig og ferdigstilt i 2023.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	29			29	
SUM	**29**				

SUM BRA	29

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	141	7
Garasje	0	29

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Morten Wetrhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	472		1			Eiet

Adresse
Johan Øydegards vei 10

Hjemmelshaver
Morten Wetrhus

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.06.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/KN7475

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SÆDBERG & LIAN
RÅDHUSGATA 10
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 131-23-0265 (Inger Sædberg Birkenes)
Vår referanse: 3243389/21962512
Bestilling: C3 2023-07-26 (3) 120

Dato
26.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
718611	200	28.9.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	152	472	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Saksnr. 200908128

Begjæringsskjemaet sendes til		☒ Begjæring om oppdeling i seksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
Kristiansand kommune, oppmålingsvesenet, orgnr. 985 713 510		

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Kristiansand kommune, oppmålingsvesenet for videresekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1001	Kristiansand	152	472		

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
011078 41462	Maria Aune Henriksen		1/2
151271 43525	Oddleif Henriksen		1/2

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	180	BG	11				21				31			
2	B	131	iG	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 311 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.



Doknr: 718611 Tinglyst: 28.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Maria Aune Henriksen
Maria Aune Henriksen

Oddleif Henriksen
Oddleif Henriksen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Undertegnede erklærer at

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

Sted og dato	Underskrift [6]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [6]
Kr. Sand 12/8-09	Maria Aune Henriksen	Maria Aune Henriksen	
Kr. Sand 12/8-09	Oddleif Henriksen	Oddleif Henriksen	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 9)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
152	472			**i Kristiansand kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17.09.2009	Pål Helle	KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN Alf Gunnarsrud

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av isse ark, kreves imidlertid signering også her.

Maria Aune Henriksen
Maria Aune Henriksen

Oddleif Henriksen
Oddleif Henriksen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 1 av 6

KRISTIANSAND KOMMUNE

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 80

Gnr.:152 Bnr.:472 Fnr.: Snr.:

Adresse: Johan Øydegards vei 10

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser. koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

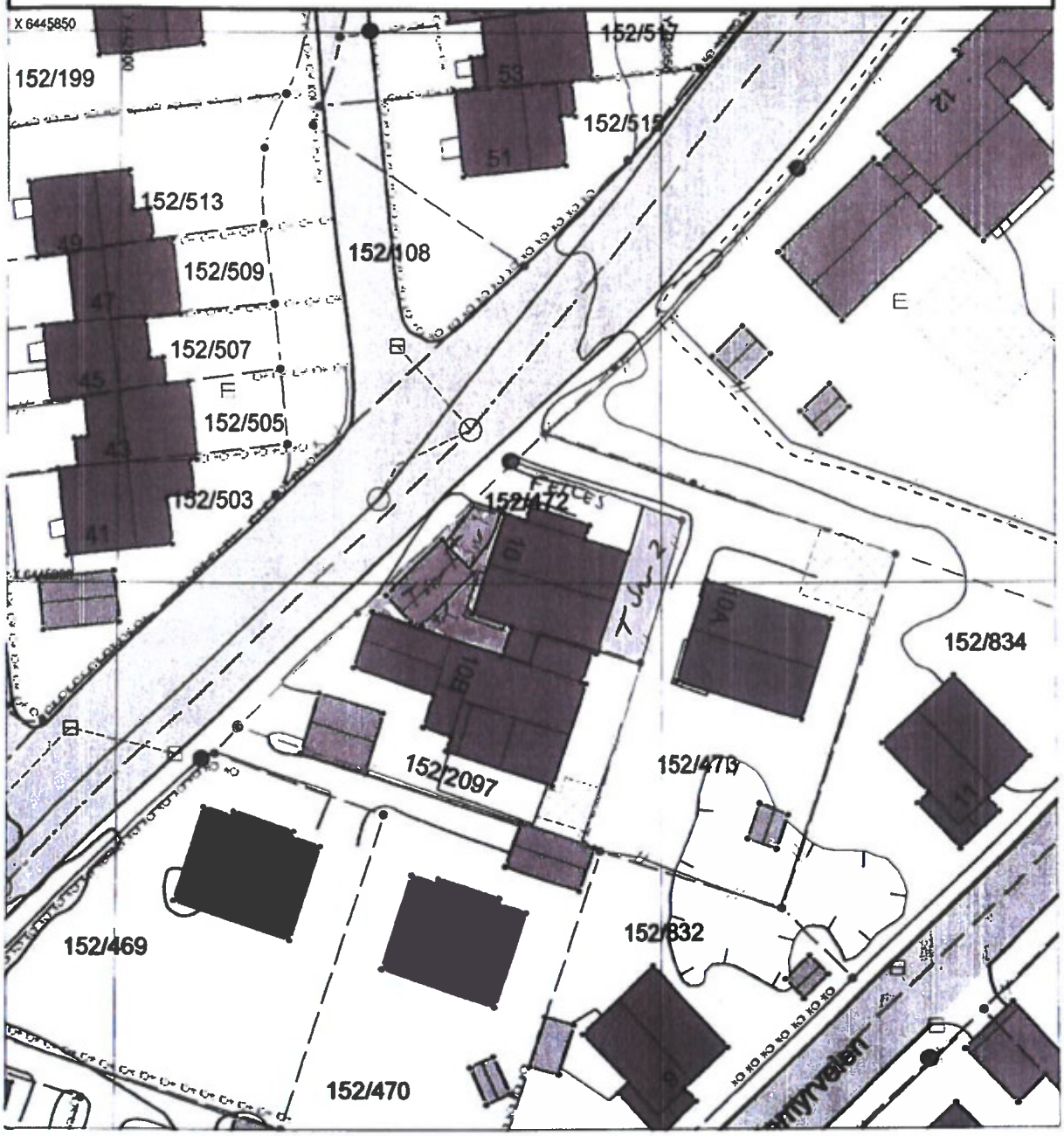
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

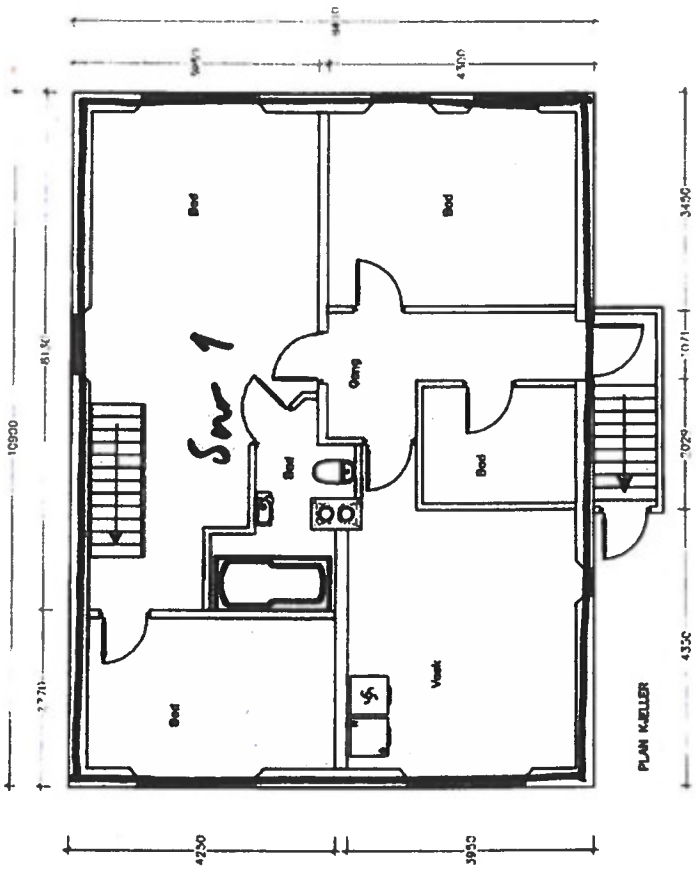
0 5 20 m

Dato: 11.06.2009

Sign.: AA.Syvertsen

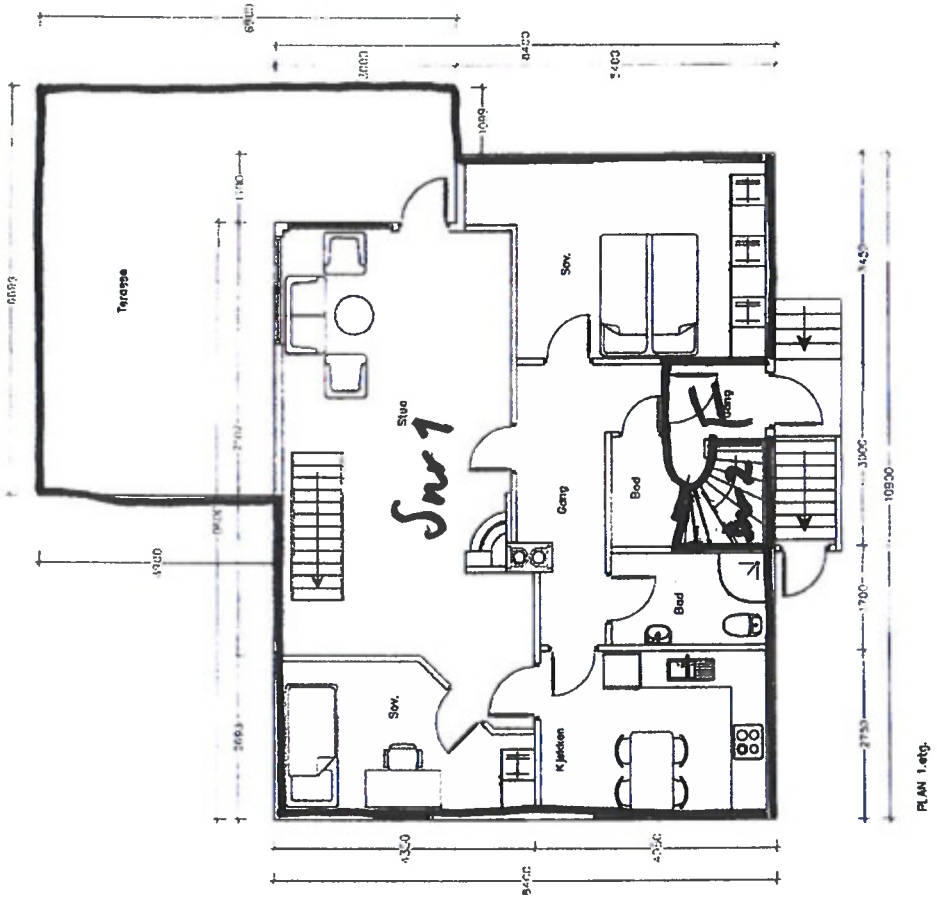


Vedlegg 2 av 6



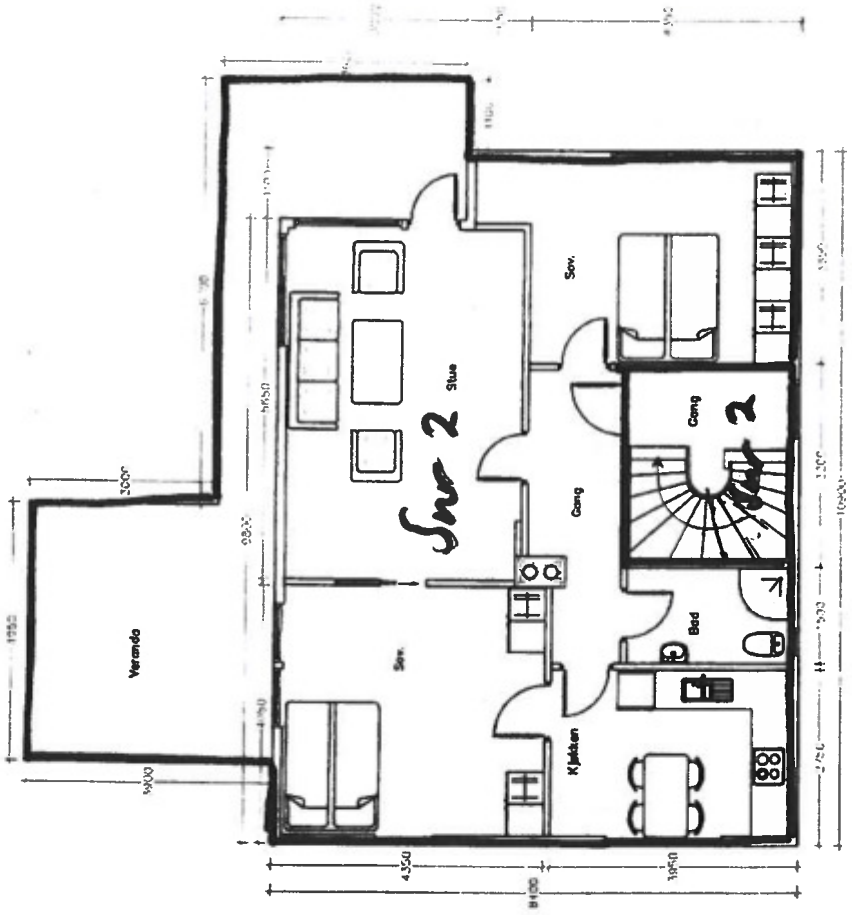
BYGGMESTER ODDLEIF HENRIKSEN
Johan Øydegards vei 10
Plan U.etg.
Gnr. 152
Bnr. 472
14.10.2008
1:100
321.U
LR

Vedlegg 3 av 6



BYGGMESTER ODDLEIF HENRIKSEN
Johan Øydegaards vei 10
Plan 1.etg.
Gnr. 152
Bnr. 472
DATO: 14.10.2008
TEGN.NR: 321.P1
MÅL: 1:100
ENDRINGER: 1R

Vedlegg 4 av 6



BYGGMESTER ODDLEIF HENRIKSEN

Johan Dydegaards vei 10

Plan 2.etg.

Gnr. 152 Bnr. 472

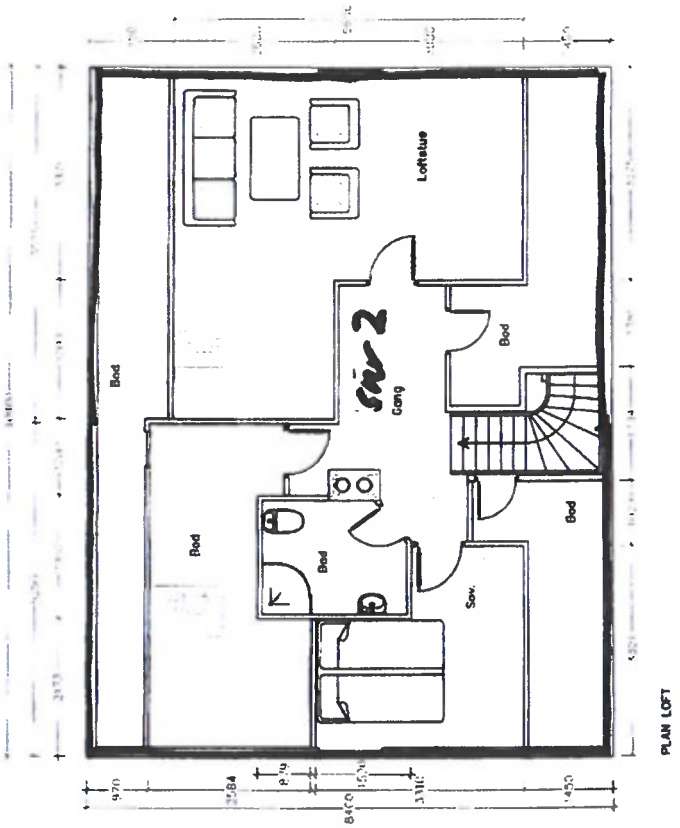
DATO 14.10.2008

M/L 1:100

TEGN.NR.: 321.P2

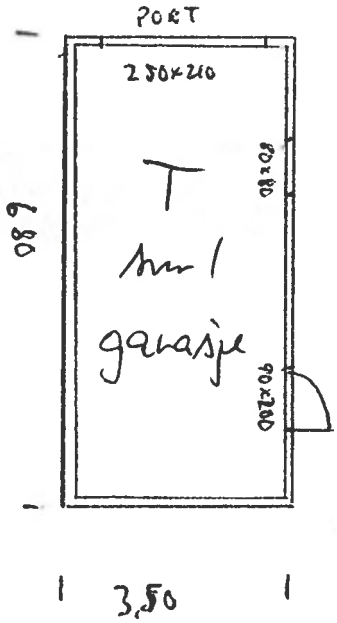
SAKSBEH: LR

Vedlegg 5 av 6



BYGGMESTER ODDLEIF HENRIKSEN		Gnr. 152	Bnr. 472
Johan Øydegaards vei 10	BYGGHERRE:	DATO: 14.10.2008	TEGN.NR.: 321.P3
Plan loft		MÅL: 1:100	SEKSJONERT: LR

Vedlegg 6 av 6



Johan Øydegardsvei 10
gnr 152 bnr 472
Garasje

Meglerhuset Sædberg AS
Postboks 238
4663 Kristiansand

DeReSe-konsulent Sverre Grindheim
Kirkeveien 85
4580 Lyngdal

Meglerhuset Sædberg AS, orgnr. 979440669, samtykker med dette til seksjonering eiendommen:
Johan Øydegards vei 10, gnr.152 bnr.472 i Kristiansand kommune.

Hjemmelshavere er
Maria Aune Henriksen, 011078
Oddleif Henriksen, 151271

Øvrige betingelser er uendret.

Kristiansand 12/8 - 2009

For Meglerhuset Sædberg AS

Meglerhuset Sædberg as
Eiendomsmeglerforretning
Markensgt. 48/8, Postboks 238
4663 KRISTIANSAND
Tlf. 38 17 89 00, www.sedberg.no
Org.nr. 979 440 669

gjentas med blokkbokstaver/ stempel

Åse Sædberg
Eiendomsmegler MNEF

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SÆDBERG & LIAN
RÅDHUSGATA 10
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 131-23-0265 (Inger Sædberg Birkenes)
Vår referanse: 3243388/21962507
Bestilling: C3 2023-07-26 (3) 119

Dato
26.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8536	93	28.4.2006	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	152	472	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

full mail

Returneres til:
HELGELAND STEINAR
JOHAN ØYDEGARDS VEI 10 B
4632 KRISTIANSAND

Fødselsnr./Org.nr.

TINGLYST
Kristiansand tingrett
8536

Ref.nr.
53389

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	Kristiansand	152	472			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	X Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
X 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn
X Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 160 000

Utlyst til salg på det frie marked
☐ Ja X Nei

Omsetningstype
X 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 160.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
963 296 716	KRISTIANSAND KOMMUNE	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
20746 38706	HELGELAND STEINAR	☐ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr 8536 Tinglyst 28 04 2006 Emb 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Jfr. side 3 i skjøte.

Rett kopi

Dato	Utstederens underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
	Kristiansand

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
For Kristiansand kommune i flg. fullmakt	Gunnar Sannæs s

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen.

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

389

Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt. 6

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 472 , skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Oddleif Henriksen
for HELGELAND STEINAR

Viggo Hellevig
VIGGO HELLEVIG

OPPLLIF HENRIKSEN.

Kan tinglyses
Kr. sand 24.4.06
Åse Sedberg

Ren kopi

389

EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 152 Bnr.: 472 Fnr.: Snr.:1

Adresse: Johan Øyderards vei 10

Areal i m2: 111

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

– – – – – – – – – – – – – – Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 19.06.2023

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Johan Øydegards vei 10

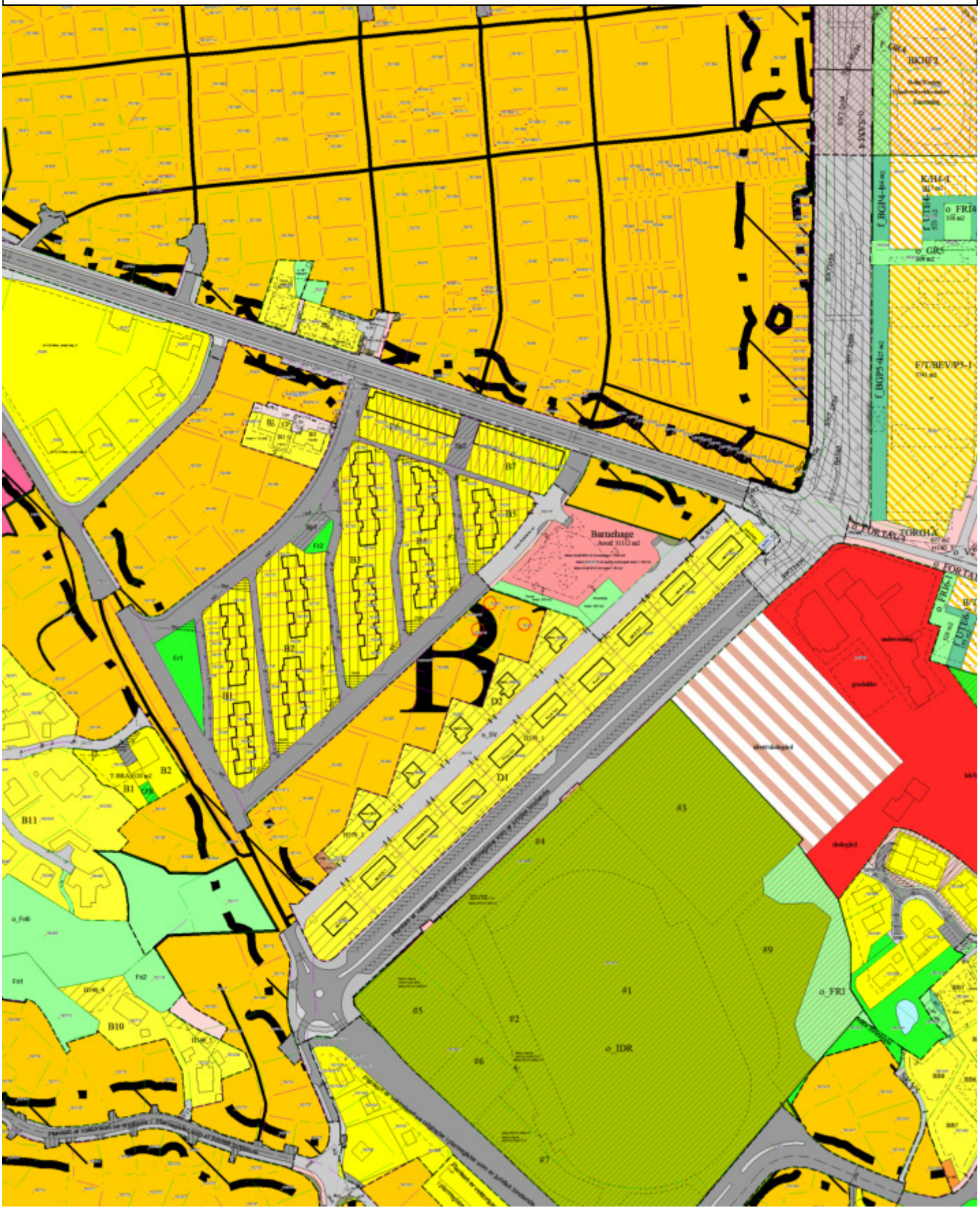
Dato: 19.06.2023

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



b. Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes

Innen arealene B4-B30 gjelder følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser:

Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter.

Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m2. Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.

Utomhusanlegg skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker.

Notater

Notater

Notater

Notater