

Kroodden 27

Kristiansand



Prisantydning: **kr 17 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Sørmeqleren / Jon A Røsstad presenterer Kroodden 27



Området
Kristiansand s

Adresse
Kroodden 27

Prisantydning
kr 17 900 000,-

Omkostninger: **kr 463 970,-**
Totalpris: **kr 18 363 970,-**
Kommunaleavgifter: **kr 25 015,-**
Formuesverdi: **kr 2 169 499,-**

Primærrom: 396 m²
Bruksareal: 544 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2007
Soverom: 6
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 1496 m²



Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler

90 02 00 59
jon@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Søgne og Songdalen
Sentrumsveien 27
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

Nydelig svært eksklusiv funkisvilla m sjøbod, båtplass, hybel med 12.000 kr i leie per mnd og 2 garasjer -Egen golf simulator!

Ikke boplikt beliggende i Kristiansands vakre skjærgård.

Ligger idyllisk til med sjøutsikt mot fredfull skjærgårdsidyll. En fin adkomst med hage og gårdsplass ønsker velkommen til det beste sørlandet har å by på. Fantastisk bebyggelse som har "alt". Til og med innendørs golf simulator.

U.etasje: Stue og kjøkken, 2 soverom, bad, bod, stor bod, teknisk rom, hobbyrom, kjellerstue.

1.etasje: Hall og garderobe, stue og kjøkken, vask og arbeidsrom

2.etasje: 4 soverom, stue, 2 bad og garderobe samt golf simulator

3.etasje: Loftstrom, soverom og terrasse

Dobbel garasje i huset samt frittsående dobbel garasje.

Inndeling iht godkjente byggetegninger:

U.etasje: Stue og kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom, soverom, bod, teknisk rom, hobbyrom.

1.etasje: Hall og garderobe, stue og kjøkken, vask og arbeidsrom

2.etasje: 4 soverom, stue, 2 bad og garderobe

3.etasje: Loftstue, 2 boder og innebygd terrasse

Dobbel garasje.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 396 kvm, Bruksareal: 544 kvm

Sekundærrom: 148 kvm.

Bra. pr. etasje.: U.etasje 165 m² - 1. etg. 162 m² - 2. etg. 155 m² - Loft. etg. 62 m²

P-rom inkl: Underetasje- Kjellerstue, Soverom, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken. 1.Etasje- Vaskerom, Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken. 2.Etasje - Bad, Soverom, Soverom 2, Gang , Soverom 3, Soverom 4, Bad 2, Hobbyrom

S-rom inkl.: U.etasje- Teknisk rom , Bod , Bod 2. 1.etasje- Garasje. Loft- Bod , Bod 2

Kommentar fra takstmann: Deler av areal i 1etg har romhøyde på ca 2,14m, dette er lavere enn normalt. Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra loft og etasjen er derfor ikke egnet til varig opphold/soverom. Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra 3.etg. Etasjen må derfor ikke benyttes til soverom eller til varig opphold. Enkelte mindre avvik på plantegninger. Tilbygg over terrasse er ikke tegnet inn eller søkt godkjent.

Garasje:

Bra: 45 m² - S-rom: 45 m²

S-rom inkl.: Garasje

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Tak over terrasse på fasade øst ut fra stue er ikke byggesøkt. Toppetajsen er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som loftstue med 2 boder. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

I hybel er det innredet soverom i deler av stua.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2007 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

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

DIVERSE

Det søkes per i dag om deling av eksisterende tomt, samt oppføring av ny enebolig med tilhørende garasje og uteområder. Det er en forutsetning for handelen at selger får fradelt deler av tomten og godkjent oppføring av enebolig. Tomtearealt på den fradelte parsellen er oppgitt til 902 kvm. Opprinnelig tomteareal er pt 2.398 kvm. Det nye tomtearealet vil bli på ca 1.496 kvm. Se vedlagt tegninger og situasjonsplan vedr fradelingen.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 Odd-Einar Grefstad den 23.05.23 12:20, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Bygningssakskyndigsbeskrivelse:

Enebolig med utleiedel over fire plan oppført i 2007. Yttervegger er av lettklinkerblokker med pusset overflate. Etasjeskille er av betong og det er montert gulvvarme i 3 av 4 etasjer. Taket har saltak utforming og er tekket med flate betong stein. Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje eller avvik som kan kreve vedlikehold eller oppgraderinger. Bygningsdeler med avvik/slitasje er nærmere beskrevet i rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Utvendig > Dører - 2. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er avvik: Tegn til varmgang i ledninger. En ledning er byttet ut av eier som ikke innehar elektrokompetanse.

TG 2:

Utvendig > Nedløp og beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger,

og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad. Det er avvik: Riss i servant.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom. Det er påvist skader på innredning

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS

3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral. Det er avvik: Mer enn halvparten av brukstiden på varmepumpe er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Tomteforhold > Drenering. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Terrengforhold. Det er avvik: Noe svakt fall bort fra bygningen på deler av tomten.

Tomteforhold > Septiktank. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

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.

Garasje taksmannens beskrivelse:
Frittstående garasje konstruert i tre og med deler av yttervegger og gulv i mur og betong. Taket er konstruert i tre og tekket med glasserte teglstein. Yttervegger er uisolerte og kledd med stående tre kledning. Eier opplyser at garasjen ikke er bygget av fagfolk. Deler av bygningsdeler bærer preg av noe ufagmessig utførelse. Takrenner har store sprekker og er stedvis ikke tilstede. Takstein stikker for langt ut slik at vann ikke treffer takrenne. Overflater er noe mangelfullt vedlikeholdt. Port av tre er svakt vedlikeholdt og viser tegn til noe deformasjon. Det bør påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger/oppgraderinger i årene som kommer. Tilstandsgrad 2 settes på utvendige overflater samt port og takrenner.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget

og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Kontroll av Varmepumpe utført av Try Rør AS

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Jeg har satt opp vegger og tak på terrasser

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Jeg har lagt nye fliser på terrasse

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Det er egen leilighet i første etasje
17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Godkjent ved bygging av huset i 2006

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Satt opp vegger og tak på terrasse. Tolket det slik at dette ikke var søknadspliktig. Under 50 kvm.

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)? Ja. Det skal fradeles tomt på eiendommen hvor det skal settes opp ny boenhet.

BELIGGENHET

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Sjønær og idyllisk beliggenhet med nydelig sjøutsikt og skjærgården i umiddelbar nærhet. Veletablert og barnevennlig boligområde. Kroodden ligger ca.15 min. kjøring fra Kristiansand sentrum. Fra eiendommen er det kort avstand til blant annet badeplasser, fine turstier og stort skogsområde innover ved Kanonmuseet. Det er gangavstand til busstopp med gode forbindelser til byen.

På Møvik finnes barne og ungdomsskole, flotte

bademuligheter i sjøen både fra strand og svaberg. I Voie er det nydelig turterreng med bl.a. lysløype, turstier og badevann.

Ca 5 minutter så er du på Flekkerøy som du ser fra eiendommen. Sommerstid er Flekkerøya et yndet sted, både for de som bor her, men også for turister. Det finnes dermed flere badeplasser og svaberg. Du finner også flere turstier på Flekkerøya for både gå- og treningsturer.

TOMT

Areal: 1 496 kvm, Eierform: Eiet tomt

Det skal søkes om deling av eksisterende tomt, samt oppføring av ny enebolig med tilhørende garasje og uteområder. Det er en forutsetning for handelen at selger får fradelt deler av tomten og godkjent oppføring av enebolig. Ved avslag på søknad om fradeling/oppføring av enebolig vil avtalen bli annullert og begge parter er fri fra avtalen. Tomteareal på den fradelte parsellen er oppgitt til 902 kvm. Opprinnelig tomteareal er pt 2.398 kvm. Det nye tomtearealet vil bli på 1.496 kvm. Se vedlagt tegninger og situasjonsplan vedr fradelingen.

PARKERING

Rikelig med p plasser og 2 doble garasjer på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.2012.

Ferdigattesten gjelder tilbygg til enebolig. Hagestue slik det er beskrevet i tillatelse 07.12.2011. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 02.11.2007.

Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Tillatelse til oppføring av enebolig datert 29.06.2005. BRA 394 kvm og Brutto grunnflate 222 kvm. Boligen skal tilknyttes offentlig vann, men det er privat avløpsanleggslik det var på eksisterende bolig som brant, Det er tett tank.

Overbygg over terrasse i 2. etg er bygget på ca 2010 i følge eier. Dette tilbygget er ikke byggemeldt kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge

og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Garasje- Tiilatelse til oppføring av garasje 21.06.2000. Tiltaket er medlt kommunen 05.11.2003 I følge vedtaket skal kommunen ha medling skriftlig/ muntlig når garasjen er oppført. Ikke krav til fedrigattest.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse- Felt B9, tilhører reguleringsplan Kroodden, datert 26.11.2014. Reguleringsbesytemmelser §1.6.3. I felt B9 kan det oppføres 1 ny boenhet på hver av eiendommene G/Bnr: 7/26, 46 og 546 uten detaljregulering. 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.

VEI / VANN / AVLØP

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

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1957/500509-2/93 Bestemmelse om veg. Tinglyst 26.02.1957

1961/4061-1/93 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 31.07.1961
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/9940-1/93 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 27.10.1972

1997/19556-1/93 Bestemmelse om veg. Tinglyst 22.12.1997
Rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:222

1998/17923-2/93 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 27.11.1998
Rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:25

1998/19193-1/93 Bestemmelse om veg. Tinglyst 21.12.1998
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:546

KROODDEN 27

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:1
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:2
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:3
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:4
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:5
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:6
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:7
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:8
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:9
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:10
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:11
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:12
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:547 Snr:13
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

1999/17111-1/93 Skjønn. Tiglyst 28.10.1999
Riksvei 457 Fastlandsforbindelse til Flekkerøy.
Sak nr.B 2/88 og 24/88
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/533-1/93 Bestemmelse om veg. Tinglyst
12.01.2004
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:578
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettigheter som følger eiendommen:
Rettigheter på 4204-7/25
1998/17923-1/93 Bruksrett. Tinglyst 27.11.1998
Rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:7 Bnr:26

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter B

ODEL

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

17 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
447 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 17 900 000,-))

463 970,- (Omkostninger totalt)

18 363 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en
låneobligasjon og at eiendommen selges til
prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 25 015 pr. år
Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift,
abonnementsgebyr vann og slamtømming, forbruk vann
stipulert, tilsynsgebyr private avløpsanlegg, slamavskiller
annet hvert år.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr
beregnet for 203 kr. 3.542,-. Gebyret faktureres forhold
til antall tømminger.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 14.508,- pr. år for denne
eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 2 169 499,- for år 2021. Sekundær: Kr. 7 810 197,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kroodden 27, Gnr. 7 Bnr. 26 og Gnr. 7 Bnr. 547 Snr. 10 i
Kristiansand kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Tore Stray Laastad

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, fryseskap og komfyr medfølger i handel.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 90 02 00 59

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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.

HVITVASKING

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt

ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

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

OPPGJØR

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. Sørmeegleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

14-23-0030

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/14-23-0030. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jon Andreas Røstad, tlf. 90 02 00 59

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 850)

Oppgjør (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 17 900 000,-) (Kr.223 750)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Totalt kr. (Kr.258 985)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 26.05.2023























Sørmegleren / Jon A Røstad presenterer Kroodden 27









Plan Under etasje / Hybel

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



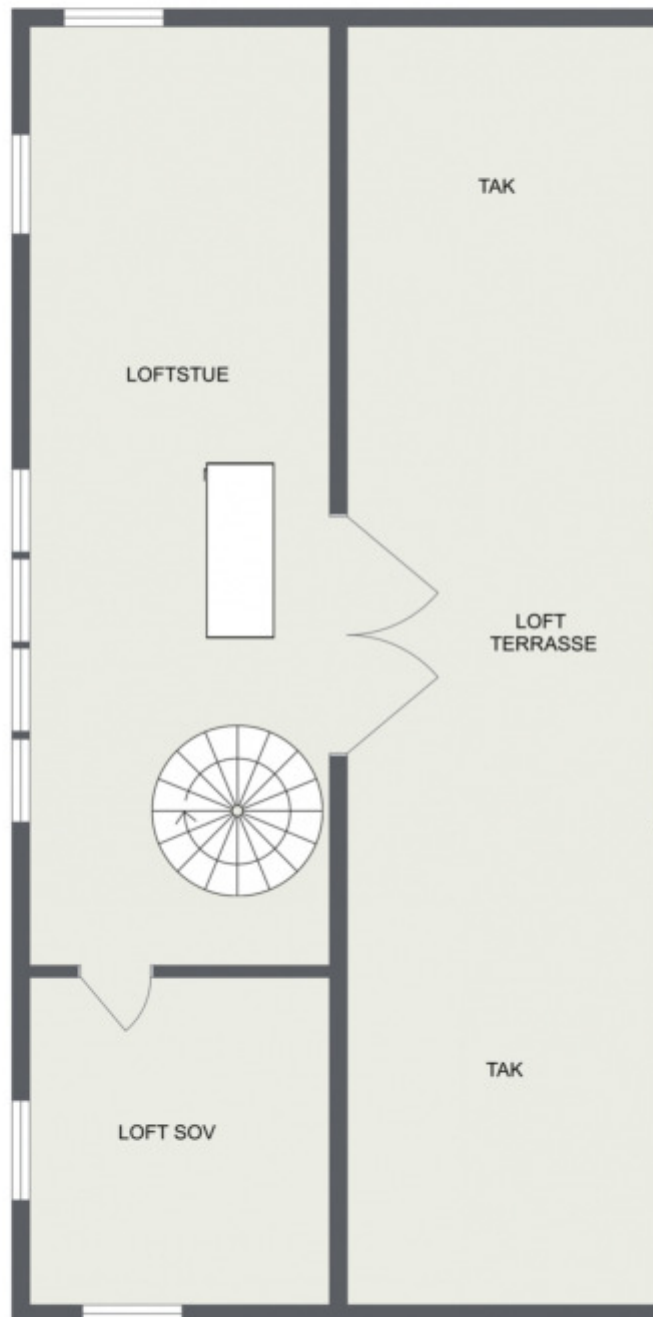
Plan 1.etg

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plan 2.etg

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plan 3.etg Loft

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.





Panorama!



Spektakulært fra A til Å



Kroodden 27

Nabolaget Møvik - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kroodden	3 min
Linje M1, N2	0.2 km
Møvig	14 min
Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	1.1 km
Kristiansand stasjon	11 min
Linje F5	8 km
Kristiansand rutebilstasjon	12 min
Buss, tog	8.5 km
Kristiansand Kjevik	25 min

Skoler

Sjøstrand skole (1-7 kl.)	21 min
447 elever, 21 klasser	1.7 km
Voiebyen skole avd. Voie (1-3 kl.)	23 min
140 elever, 6 klasser	1.9 km
Flekkerøy skole (1-7 kl.)	5 min
350 elever, 7 klasser	3.2 km
Voiebyen skole avd. Torkelsmyra (4-7 kl.)	5 min
221 elever, 8 klasser	3.2 km
Møvig skole (8-10 kl.)	16 min
378 elever, 15 klasser	1.3 km
Vågsbygd videregående skole	8 min
510 elever	4.9 km
Kvadraturen Skolesenter	14 min
1200 elever	9.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

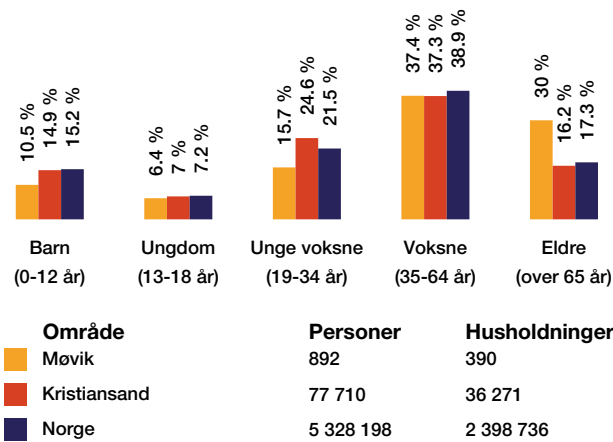
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ternevig barnehage (0-5 år)	22 min
27 barn	1.8 km
Voietun barnehage (1-5 år)	23 min
64 barn, 4 avdelinger	1.9 km
Mummidalen barnehage (0-5 år)	3 min
30 barn, 2 avdelinger	2 km

Dagligvare

Joker Ytre Vågsbygd	3 min
PostNord	2 km
Rema 1000 Voiebyen	3 min
Post i butikk	2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sormegleren avd. Søgne og Sogndalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

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



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100



Gateparkering
Lett 85/100

Sport

-  Møvik skole

15 min 

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.3 km
-  Sjøstrandbingen

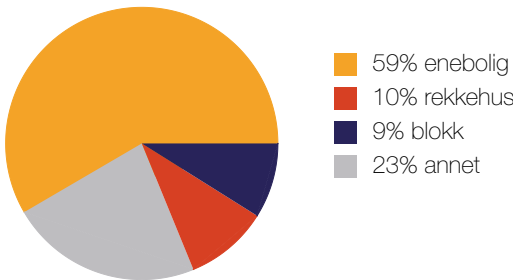
16 min 

Ballspill 1.3 km
-  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos

6 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber

7 min 

Boligmasse



«Ingen parkeringsavgifter, badestrand og friluftsområde, båtplasser rett ved. Utsikt over hele innseilingen til Kristiansand. Sol fra morgen til kveld. Barne- og ungdomskole i gåavstand.»

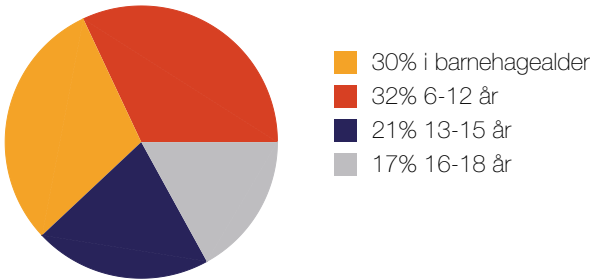
Sitat fra en lokalkjent



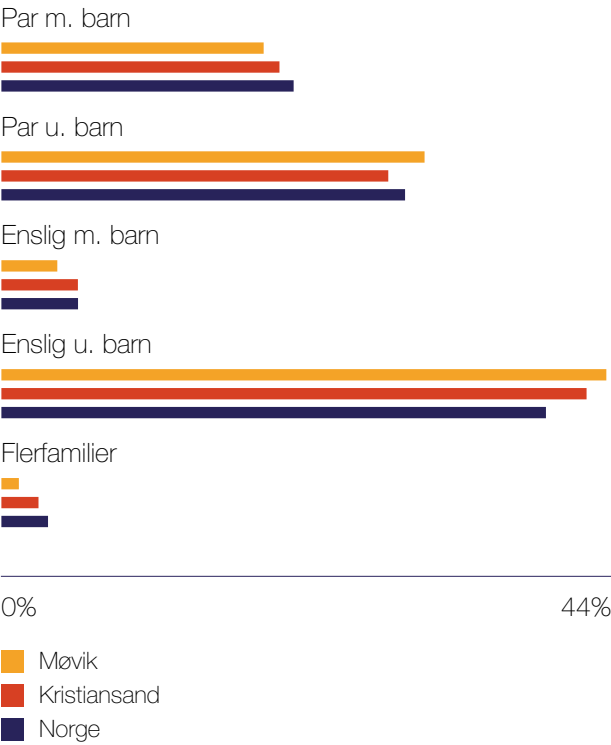
Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd 8 min 
-  Apotek 1 Sagmyra 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

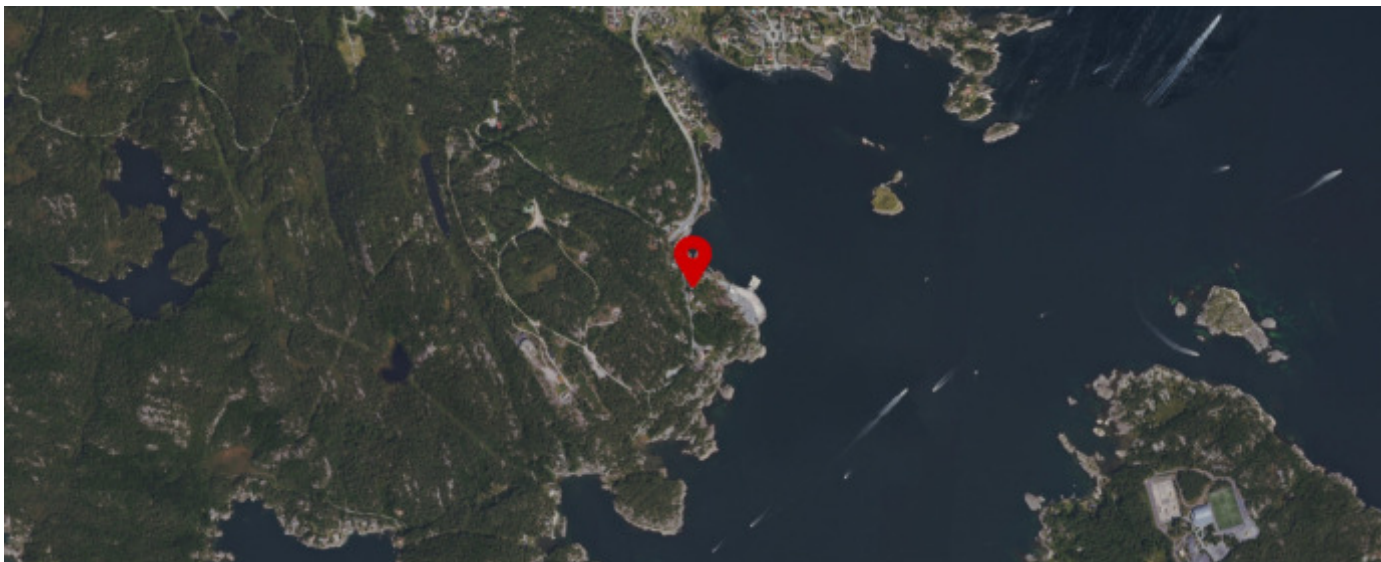


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	34%
Ikke gift	37%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren avd. Søgne og Sogndalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

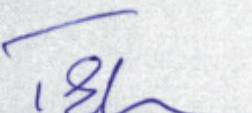
LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☒ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt 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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

Sted/dato

Sellers signature _____

Sellers signature _____

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Søgne og Songdalen	
Oppdragsnr.	
14230030	

Selger 1 navn
Tore Stray Laastad

Gateadresse	
Kroodden 27	
Poststed	Postnr
Kristiansand s	4624

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?
☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent ved bygging av huset i 2006

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt opp vegger og tak på terrasse. Tolket det slik at dette ikke var søknadspliktig. Under 50 kvm.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Det skal fradeles tomt på eiendommen hvor det skal settes opp ny boenhet.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Laastad	084e1707fbf53a4cda8d298 db3350d7bf22cd450	08.03.2023 13:51:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14230030

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Kroodden 27, 4624 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 7, bnr. 26

Areal (BRA): Enebolig 544 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 19.05.2023

Rapportdato: 23.05.2023

Oppdragsnr.: 14661-1107

Referansenummer: YZ1849

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS



Gyldig rapport
23.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

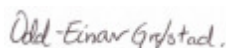
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig



Odd-Einar Grefstad
Uavhengig Takstingeniør
odd@agderbt.no
915 63 064

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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel over fire plan oppført i 2007.
Yttervegger er av lettklinkerblokker med pusset overflate.
Etasjeskille er av betong og det er montert gulvvarme i 3 av 4 etasjer. Taket har saltak utforming og er teknet med flate betong stein. Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje eller avvik som kan kreve vedlikehold eller oppgraderinger.

Bygningsdeler med avvik/slitasje er nærmere beskrevet i rapporten.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	162	115	47
2.Etasje	155	155	0
Loft	62	0	62
Underetasje	165	126	39
Sum	544	396	148
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	0	45
Sum	45	0	45

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

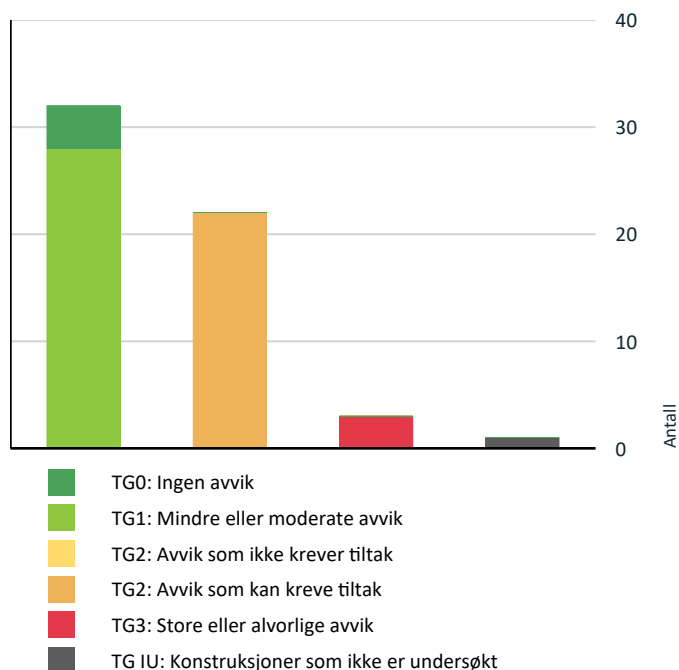
Enkelte mindre avvik på plantegninger. Tilbygg over terrasse er ikke tegnet inn eller søkt godkjent.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

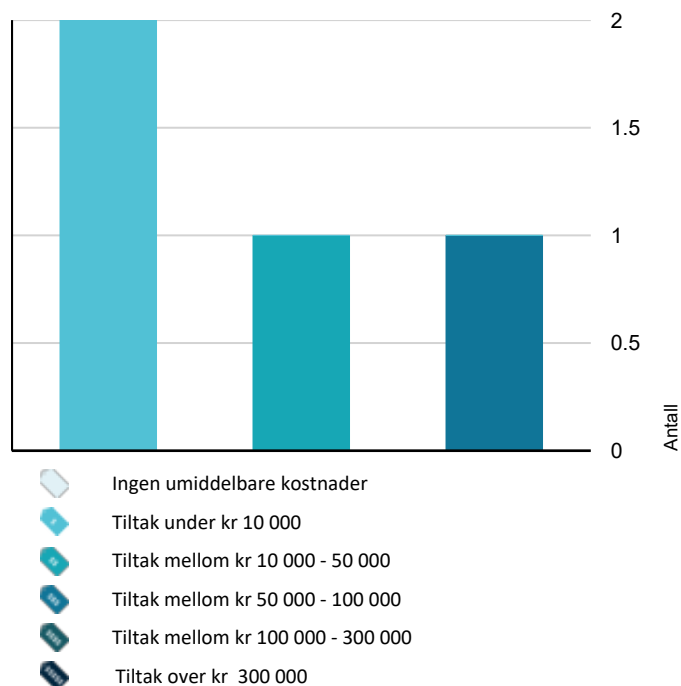
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tegn til varmgang i ledninger. En ledning er byttet ut av eier som ikke innehar elektrokompetanse.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

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

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

❗ Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

❗ Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss i servant.

❗ Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2 [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

❗ Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 [Gå til side](#)

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

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

❗ Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

❗ Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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.

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

❗ Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

❗ Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

❗ Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

❗ Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av brukstiden på varmepumpe er oppbrukt.

❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Det er avvik:

Noe svakt fall bort fra bygningen på deler av tomten.

❗ Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår
2007

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Overbygg over terrasse i 2etg er bygget på ca 2010 i følge eier. Dette tilbygget er oppført uten tillatelse fra kommunen.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Takflater er tekket med takstein av betong. Taktekking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Taktekking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes. Det er registrert en knekt stein på takflate mot sjøen.



Knekt stein på takflate mot sjøen.

Nedløp og beslag

1 TG 2

Renner og nedløp i metall og plast. Pipe er helbeslått. Normal slitasje på bygningsdeler i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Vegger er konstruert av isolerte lettklinker blokker med pusset utvendige overflater. I følge eier er innvedige gipsplater limt direkte på murveggene. Det er ikke registrert vesentlige tegn til svikt. Normalt vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 1

Takkonstruksjon i tre. Taket er kun tilgjengelig for inspeksjon i kneloft og konstruksjonen er derfor kun delvis inspisert. Det er laget en luftspalte mellom sperrene. Tekking under takstein er av tjæreapp (d-papp). Ingen synlige tegn til svikt. En luke kan med fordel monteres i himling slik at det er mulig å inspisere større deler av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft - 2

1 TG 3

Takkonstruksjon over garasje har betydelig svai i mønet. Eier opplyser at det opprinnelig var montert wire i konstruksjonen for å holde den sammen, disse ble fjernet for bedre mulig gjøre innredningen og bruken av rommet.

Det er anbefalt å gjøre nærmere undersøkelser og tiltak for å rette opp eller i det minste forsikre seg om at siget i takkonstruksjonen ikke forverres.



Tilbygg over garasje. Svai i mønet er registrert.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2005. Vinduer fremstår i normal stand i forhold til alder, normalt vedlikehold må påregnes. Glassruter av noe alder har risiko for punkteringer. Vinduer i tilbygg er av pvc, enkelte tar i karm og har behov for justering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Dører

TG 1

Dører er fra 2005 bortsett fra to ytterdører i 1etg som er fra 2020. Enkelte dører har behov for vedlikehold, ellers normal stand i forhold til alder.



Skyvedør i 1etg er fra 2023.

Dører - 2

TG 3

Skyvedør i 1etg har råteskader. Utskiftning bør vurderes.



Skyvedør 1etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse i 3etg med tredekke av nyere dato. Rekkverk i stål har tilstrekkelig høyde, men konstruksjonen ved siden av som danner rekkverk er ca 82cm. Dette er lavere en kravet på byggetidspunktet. Rekkverk i 1etg har en utforming/høyde som ikke tilfredstiller krav til rekkverk.

Fliser på terrasse i 1etg ble lagt ca 2020 i følge eier. Det ble registrert bom under enkelte flis på terrassen.



Rekkverkshøyde ca 82cm.



Lavt rekkverk på terrasse i 1etg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av betong. Det ble ikke avdekket vesentlige plan avvik.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med pusset overflate. Peisovn er montert i stue. Et mindre riss i ildfast stein er registrert, dette er ikke ansett å ha særlig betydning.



Pipe i 1. etg.



Peis i 1. etg.

Rom Under Terreng

TG 1

Deler av boligen ligger under terreng og er tilbakefylt. Det er ikke registrert vesentlige utslag på overflater som skulle tilsi innsig av fuktighet/vann. Yttervegger mot terreng er av lettklinkerblokker med en gipsplate pålimt innvendig, hulltaking er derfor ikke hensiktsmessig. Ingen synlige tegn til svikt.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendige trapper med rekkverk av stål og glass.



Rekkverk i 3. etg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

TG 1

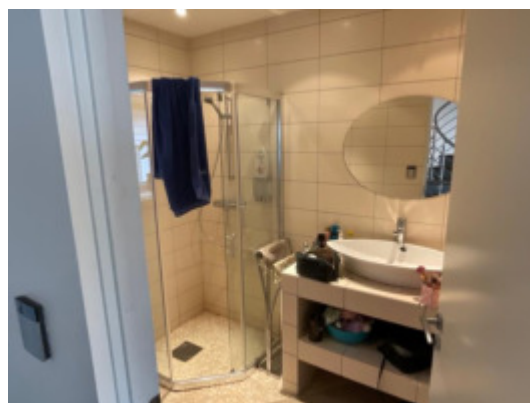
Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggetid og har fliser på gulv og vegg.



Lite bad i 2. etg.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malt gips i himling. Ingen tegn til svikt.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Svakt fall til sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning ved terskel er ukjent. Bunnlist i dusjnisje hindrer eventuelt lekkasjevann tilgang til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

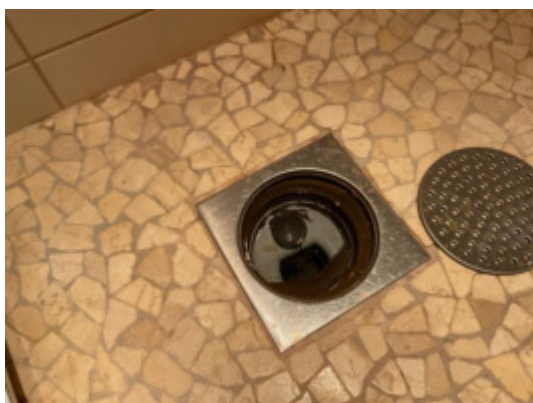
Tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Synlig membran i sluk.



Sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det er registrert et riss i servant.



Sprekke i servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i servant.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut servanten.

Ventilasjon

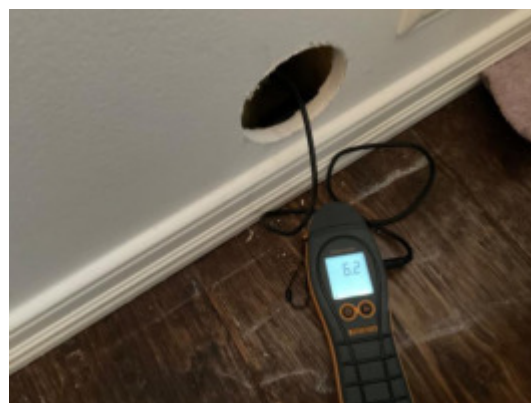
TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten, uten å påvise unormale forhold.



Hull tatt på soverom.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom i 2etg fra byggetid. Det er lagt fliser på gulv og vegg.



Baderom i 2etg.

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger og malt gips i himling. Ingen tegn til svikt.

Vinduskarm ved badekar har en uheldig løsning som ikke er tilstrekkelig fuksikret.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulvet. I hovedsak flat utførelse på gulv, med tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone. Bunnlist i dusjnise hindrer eventuelt lekkasjevann fra resten av rommet tilgang på sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig. Slitt/løs fugemasse i dusjsone.



Slitt fugemasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

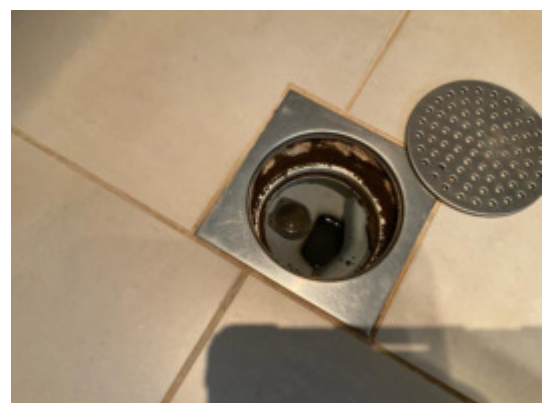
Tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Synlig membran i sluk.



Sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten, uten å påvise unormale forhold.



Hull tatt i garderobe inn mot bad.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger.



Bad i hubel.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malt gips i himling. Ingen tegn til svikt. Enkelte sprekker i overgang vegg/tak.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. I hovedsak flat utførelse på gulv. Bunnlist ved dusj hindrer eventuelt lekkasjevann tilgang til sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men tetteskikt ved terskel ser ut til å være mangelfull. Der er bom under flere fliser både i og utenfor dusjsone. Noen løse fuger i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Membranløsning ved dørterskel bør utbedres.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Synlig membran i sluk. Membran ved dørterskel er antatt å ikke gi tilstrekkelig tetting.



Sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Ventilasjon

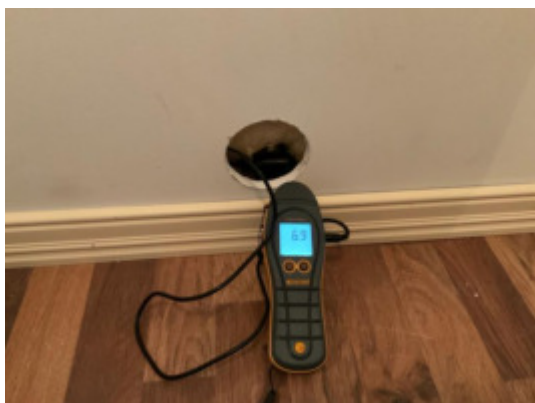
TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten, uten å påvise unormale forhold.



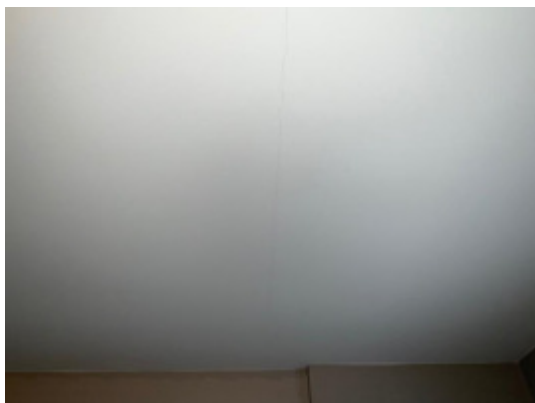
Hull tatt i bod, inn mot våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte overflater på vegger og himling. Et mindre riss i himling er registrert.



Riss i himling på vaskerom.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk. Synlig membran i sluk.



Synlig membran i sluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har enkelte bruksmerker og en betydelig skade i benkeplaten.



Skade på benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Lufteventil i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

På vaskerom er det kun gulvet som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning med malte fronter og benkeplate av stein. Innredningen fremstår i god stand og med normal slitasje i forhold til alder.

Avtrekk

TG 1

Ventilator fungerte normalt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Enkelte bruksmerker er registrert, eller fremstår innredningen i normal stand i forhold til alder.

Avtrekk

TG 1

Ventilator fungerte normalt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med veggheint wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør i rør system. Fordelersstokk ligger åpent i teknisk rom som har sluk i gulvet. Ingen tegn til lekkasjer på nåværende tidspunkt.



Vannskap i 2etg har avløp til bad.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TG 2

Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt. Avløp går til septiktank.



Manglende stakemulighet på avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

Stakeluke bør monteres.

Ventilasjon

1 TG 1

Ventiler i vegger. Ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

Varmesentral

1 TG 2

Det er montert bergvarmepumpe som henter energi fra to brønner. Anlegget fungerer normalt i følge eier. Det er registrert kondensering på et rør grunnet svak isolering. Et ekspansjonskar samt sirkulasjonspumpen ble skiftet i 2020.



Kondensering på rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av brukstiden på varmepumpe er oppbrukt.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer i dag. Skader på eldre anlegg kan plutselig oppstå. Isolering av rør bør utbedres.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 3

Bereder som varmes opp av bergvarme og el-kolbe. Bereder er antatt fra byggetid og fungerer fint i følge eier. Det er tegn til varmgang i de elektriske koblingene, eier opplyser at han selv har byttet en kabel som var brent.

De elektriske koblingene må kontrolleres av elektriker.



Strømtilførsel på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tegn til varmgang i ledninger. En ledning er byttet ut av eier som ikke innehar elektrokompetanse.

Tiltak

- Tiltak:

Koblingene må kontrolleres av elektriker. Det bør avdekkes hva som er årsaken til varmgangen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Boligen bruker gass til enkelte ildsteder og koketopp. Anlegget fungerer normalt i følge eier. Periodisk ettersyn og vedlikehold av flasker og rørføringer er viktig.



Gass er plassert utvendig.

Vannbåren varme

TG 1

Det er lagt vannbåren varme i store deler av boligen. Det er ikke avdekket tegn til lekkasjer fra anlegget. Anlegget fungerer normalt i følge eier.



Vannbåren gulvvarme.



Fordeleskap til vannvarme i 2etg.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Samsvarserklæring foreligger ikke.
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 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
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Grunnet manglende dokumentasjon er en utvidet kontroll av el-anlegget sterkt å anbefale. Kablingsskap i 2etg fremstår som meget uryddig.



Sikringskap i tekniskrom.



Kablingsskap i 2etg.

Branntekniske forhold



Pulverapparat i bolig og i hybel er nytt av året. Røykvarsler er montert i alle etasjer.

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?
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

Byggegrunn er antatt løsmasser og sprengsteinsfylling. Ingen synlige tegn til svikt.

Tilstandsrapport

Drenering

1 TG 2

Det er funnet tegn til noe svikt i drenering i bod uetg og i garasje. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmur.



Saltutslag og løs maling i bod uetg.



Fuktmerker i garasje

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

1 TG 1

Grunnmur av lettklinkerblokker med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker registrert.

Forstøtningsmurer

1 TG 1

Støttemurer fremstår i normal god stand uten vesentlige sprekker eller skader.



Støttemurer.

Terrengforhold

1 TG 2

Det er avdekket enkelte områder som er antatt å ha svakt fall bort fra boligen. Det kan ha vært fare for mindre vannoppsamlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svakt fall bort fra bygningen på deler av tomten.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan vurderes.

Septiktank

1 TG 2

Septiktank i betong. Tanken er i følge eier av betydelig alder. Det er anbefalt å gjøre nærmere undersøkelser av tanken neste gang den tømmes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje konstruert i tre og med deler av yttervegger og gulv i mur og betong. Taket er konstruert i tre og tekket med glasserte teglstein. Yttervegger er uisolerte og kledd med stående tre kledning.

Eier opplyser at garasjen ikke er bygget av fagfolk. Deler av bygningsdeler bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Takrenner har store sprekker og er stedvis ikke tilstede. Takstein stikker for langt ut slik at vann ikke treffer takrenne. Overflater er noe mangelfullt vedlikeholdt. Port av tre er svakt vedlikeholdt og viser tegn til noe deformasjon.

Det bør påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger/oppgraderinger i årene som kommer. Tilstandsgrad 2 settes på utvendige overflater samt port og takrenner.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	162	115	47	Vaskerom , Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken	Garasje
2.Etasje	155	155	0	Bad , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3, Soverom 4, Bad 2, Hobbyrom	
Loft	62	0	62		Bod , Bod 2
Underetasje	165	126	39	Kjellerstue , Soverom , Bad , Soverom 2, Stue/kjøkken	Teknisk rom , Bod , Bod 2
Sum	544	396	148		

Kommentar

Deler av areal i 1etg har romhøyde på ca 2,14m, dette er lavere enn normalt. Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra loft og etasjen er derfor ikke egnet til varig opphold/soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Enkelte mindre avvik på plantegninger. Tilbygg over terrasse er ikke tegnet inn eller søkt godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra 3.etg. Etasjen må derfor ikke benyttes til soverom eller til varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2023	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Tore Stray Laastad	Kunde
19.5.2023	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	7	26		0	2479.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kroodden 27							
Hjemmelshaver							
Laastad Tore Stray							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/YZ1849>

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



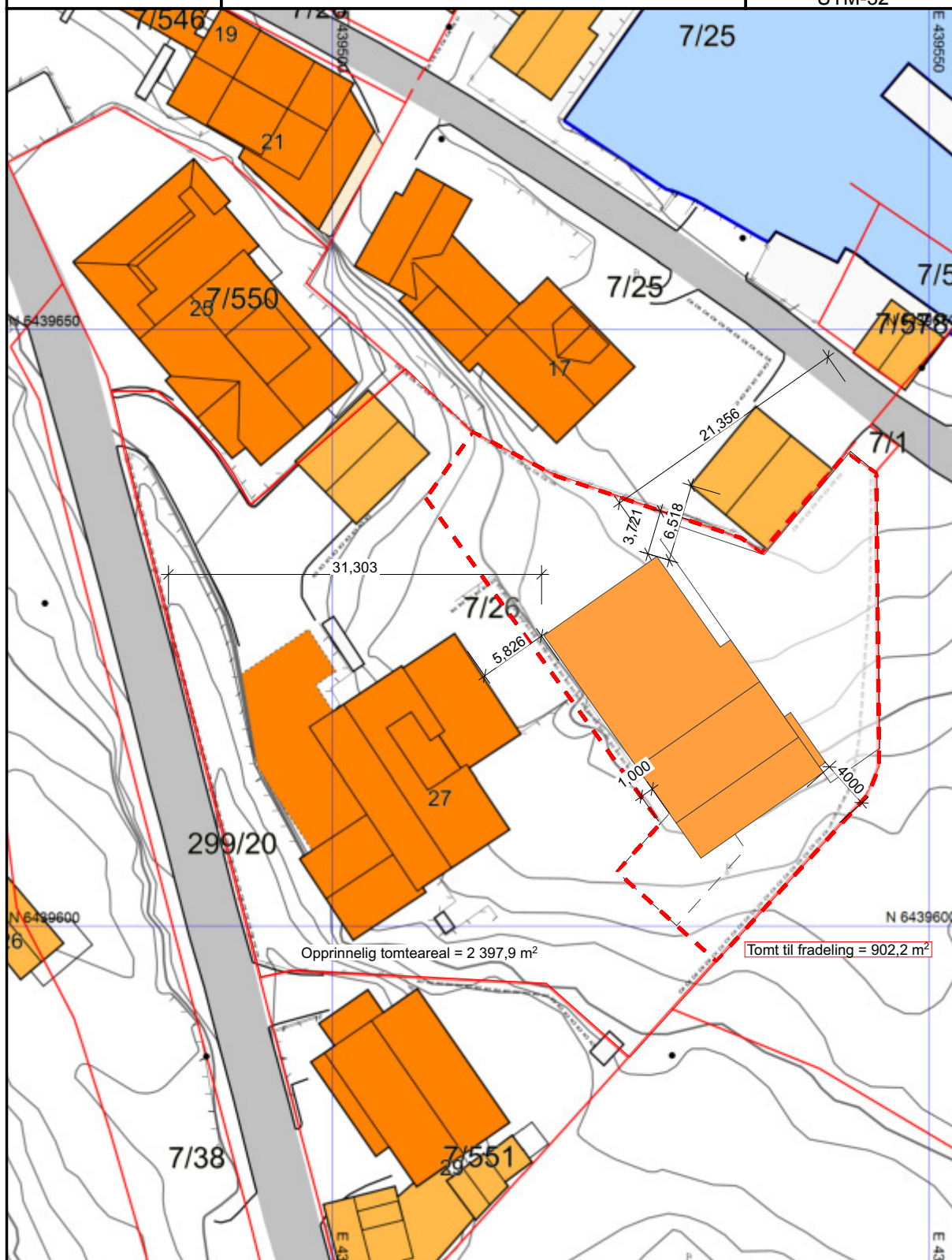
Kristiansand

Situasjonskart

Eiendom: 7/26
Dato: 27.04.2023
Målestokk: 1:500



UTM-32



Prosjekt:

Kroodden 27

Gnr./ Bnr.:

7/26

Fase:

Rammesøknad

Oppdragsgiver:

Tore Laastad

Prosjektnr.:

22022

Tegningsnr.:

A10-S01

Sign.:

AS

Arkitekt:

AS

Godkjent:

Tegningsnavn:

Situasjonsplan

Målestokk:

1:500

Ark:

A4

Høydesystem:

NN2000

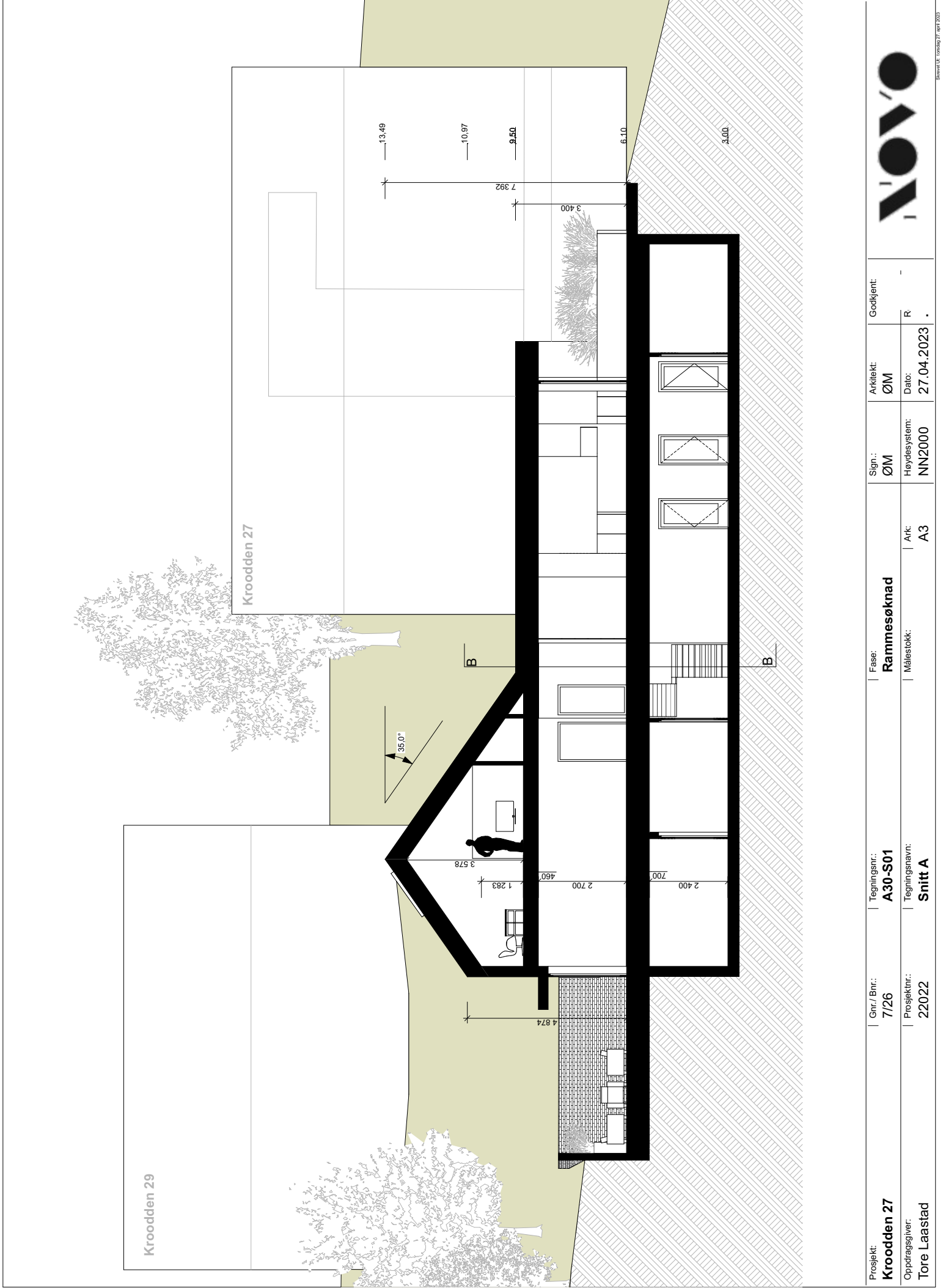
Dato:

27.04.2023

Rev.

.

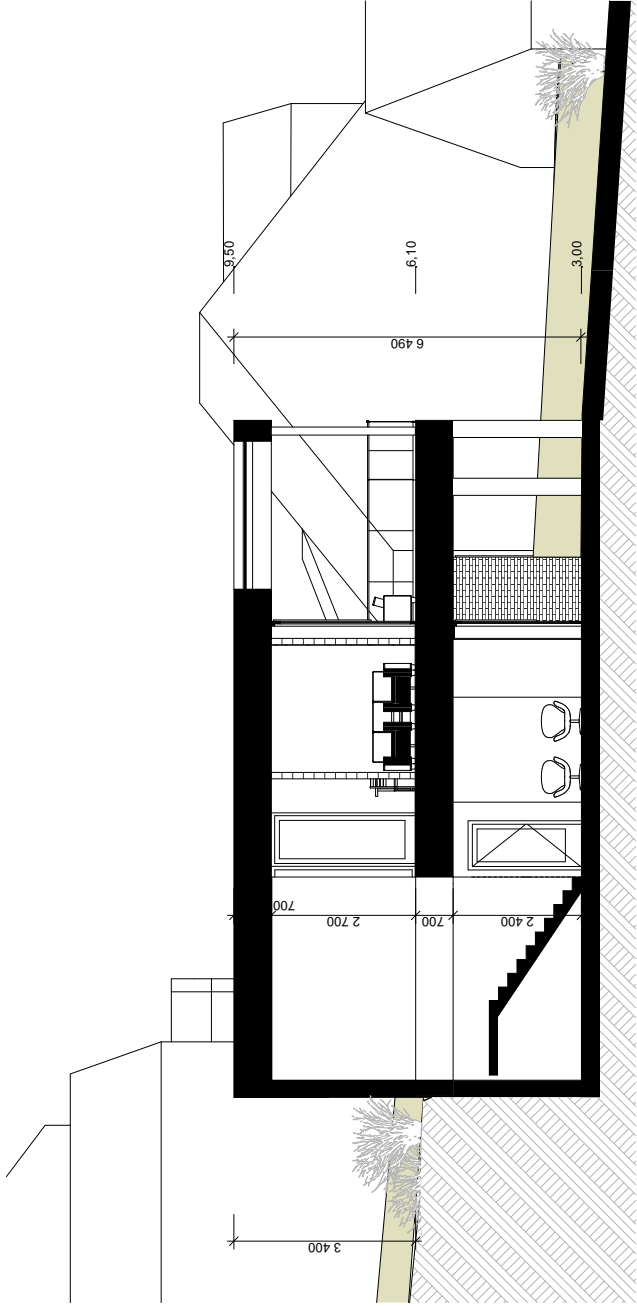
NOVO





Snitt B

1:200

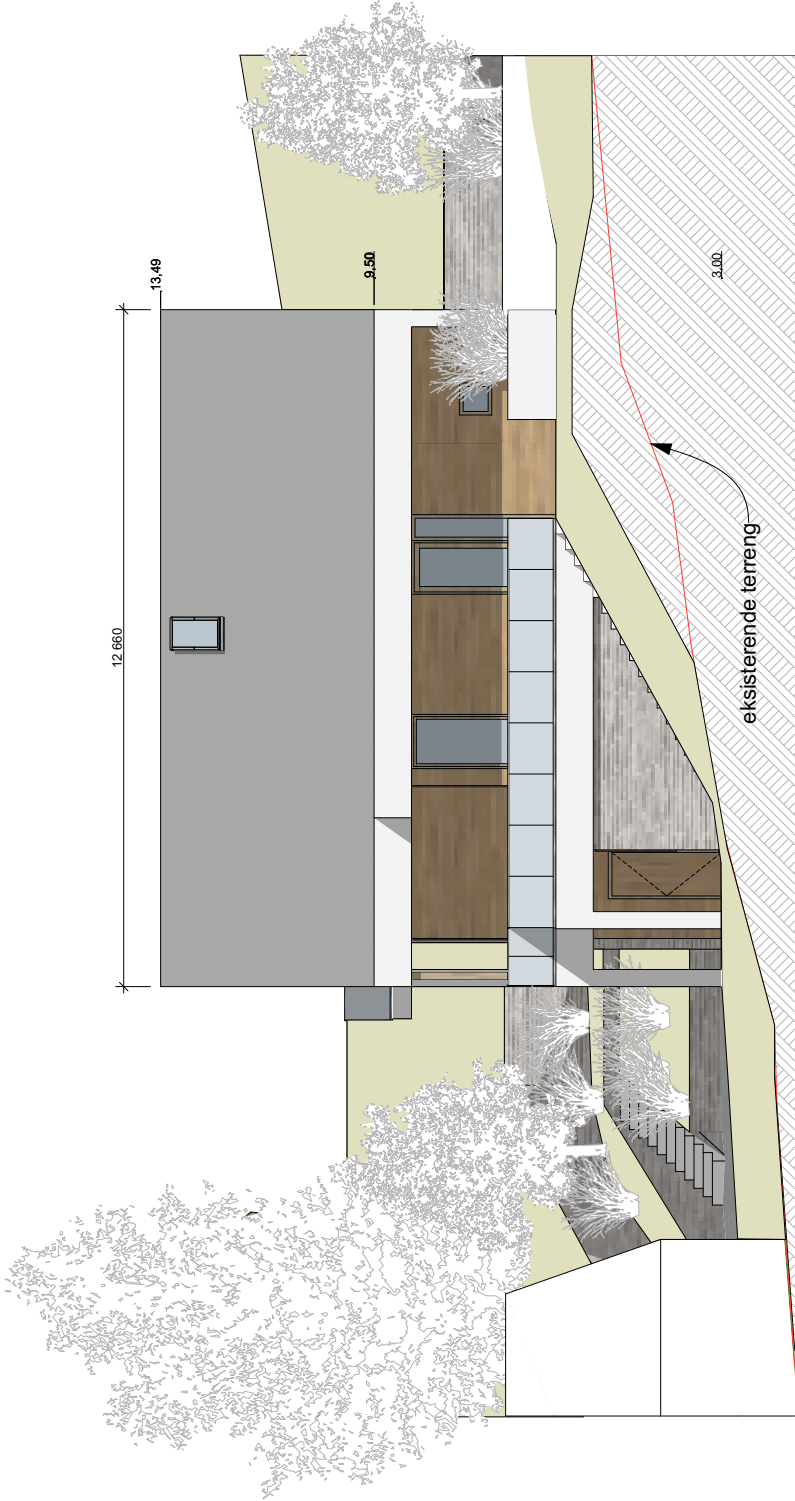


Snitt B

1:100

Prosjekt: Kroodden 27	Gnr./Bnr.: 7/26	Tegningsnr.: A30-S02	Fase: Rammesøknad	Sign.: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent:
Oppdragsgiver: Tore Laastad	Prosjektnr.: 22022	Tegningsnavn: Snitt B	Målestokk: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 27.04.2023	Rev. .



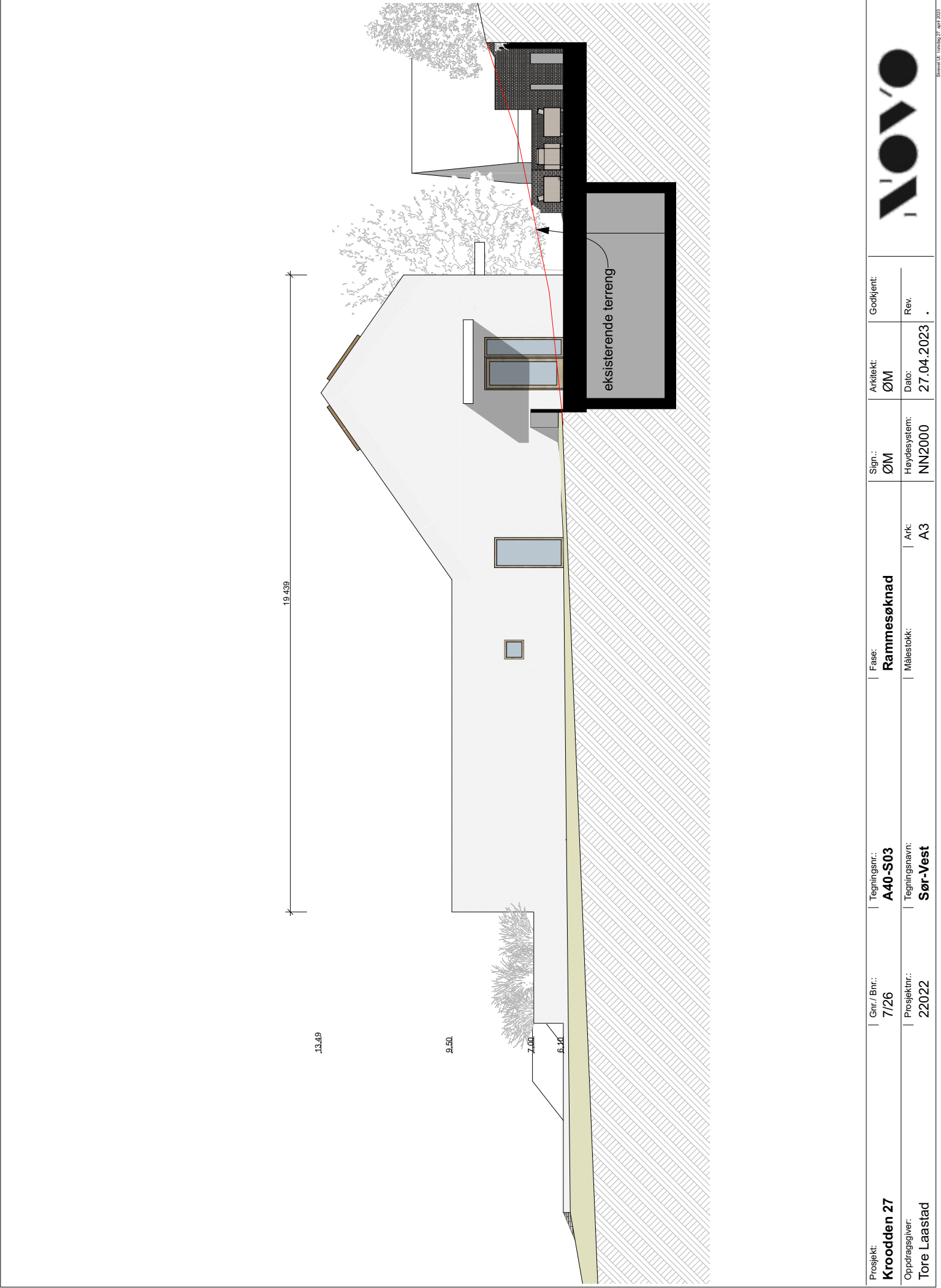


Prosjekt: Kroodden 27	Gnr./Bnr.: 7/26	Tegningsnr.: A40-S01	Fase: Rammesøknad	Sign.: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent:		
Oppdragsgiver: Tore Laastad	Prosjektnr.: 22022	Tegningsnavn: Fasade Nord-Vest	Målestokk: 1:100	Høydesystem: NN2000	Dato: 27.04.2023	R	.	



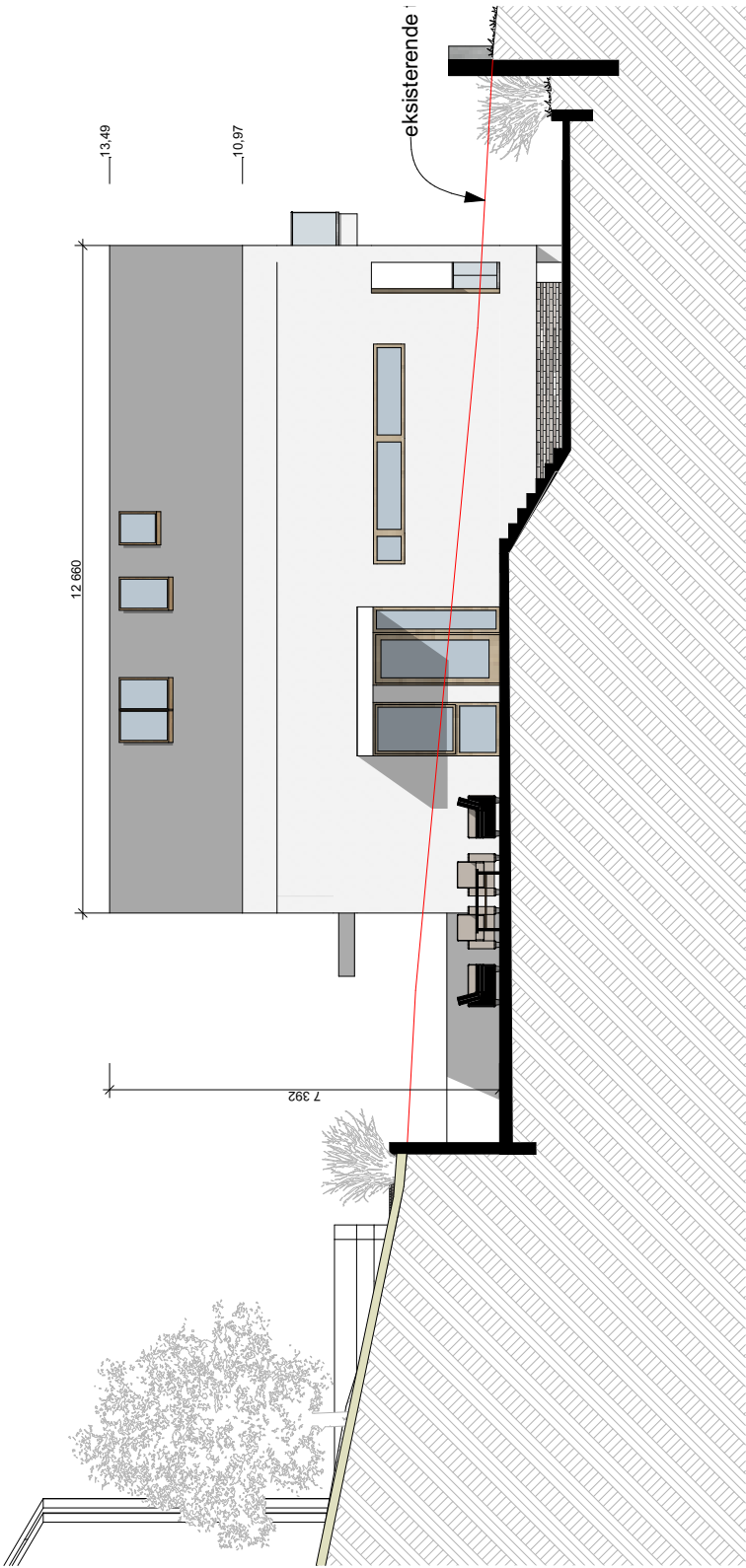
Prosjekt: Kroodden 27 Oppdragsgiver: Tore Laastad	Gnr./Bnr.: 7/26 Prosjektnr.: 22022	Tegningsnr.: A40-S02 Tegningsnavn: Fasade Nord-Øst	Fase: Rammesøknad	Sign.: ØM Høydesystem: NN2000	Arkitekt: ØM Date: 27.04.2023	Godkjent: R





Prosjekt: Kroodden 27	Gnr./Bnr.: 7/26	Tegningsnr.: A40-S03	Fase: Rammesøknad	Sign.: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent:	
Oppdragsgiver: Tore Laastad	Prosjektnr.: 22022	Tegningsnavn: Sør-Vest	Målestokk: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 27.04.2023	Rev.	







Prosjekt: Kroodden 27	Gnr. / Bnr.: 7/26	Tegningsnr.: A721	Fase: Rammesøknad	Sign.: ØM	Arkitekt: ØM	Godkjent:	
						Date:	Rev.
Oppdragsgiver: Tore Laastad	Prosjektnr.: 22022	Tegningsnavn: Volumskisse	Målestokk: A3	Høydesystem:		15.05.2023	
				ØM	NN2000		





Prosjekt: Kroodden 27	Gnr. / Bnr.: 7/26	Tegningsnr.: A722	Fase: Rammesøknad	Sign.:	Arkitekt:	Godkjent:
				ØM	ØM	
Oppdragsgiver: Tore Laastad	Prosjektnr.: 22022	Tegningsnavn: Volumskisse		Høydesystem:	Dato:	Rev.
				NN2000	15.05.2023	.
				Ark:	A3	
						

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



15.05.2023 15:50:27 AR551830397

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Kroodden 27, Kristiansand, 4624 KRISTIANSAND S		
Kommune:	Kristiansand		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
7	26	0	0
Eier:	LAASTAD TORE STRAY		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om deling av eksisterende tomt, samt oppføring av ny enebolig med tilhørende garasje og uteområder. Deling av tomt skjer i tråd med intensjon og bestemmelser/byggegrenser i reguleringsplan for området. Boligen er planlagt med delvis saltak og flatt tak for å harmonere med omgivelsene, og av hensyn til sikt for boliger sør for tiltaket. Det er planlagt fasader med lys dempet murpuss, i kombinasjon med elementer av eik og teglstein i fasade. Garasje er integrert i boligens underetasje

15.05.2023 15:50:27 AR551830397

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon fra PBL § 18-1 vedrørende opparbeidelse av regulert vei. Ny bolig har ikke adkomst til offentlig vei, men via privat vei. I tillegg søkes det dispensasjon fra §1-8 vedrørende byggegrense mot sjø.

Begrunnelse:

Tiltaket skal sikres veirett, privat vei er opparbeidet og har tilstrekkelig kapasitet for en enebolig, i tillegg til dagens bruk. I forhold til dispensasjon fra PBL §1-8 er ny tomt og plassering av ny bolig behandlet i planarbeidet. Planen definerer en byggegrense for ny bolig, med begrensning i retning sør. Planen åpner for en bolig i tillegg til den eksisterende boligen på tomten. Tiltaket vil ikke ligge i første rekke mot sjø, er lavere enn bebyggelse bak, vil ikke føre til siluettvirkning, og vil i liten grad endre fjernvirkning fra sjø. Tiltaket endrer ikke, og begrenser ikke allmennhetens tilgang til sjølinjen.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon fra krav om teknisk plan samt krav om opparbeidelse av lekeplass

Begrunnelse:

Teknisk plan samt forhold vedrørende lekeplass bør ses i sammenheng med øvrige planer om bebyggelse i området øst for omsøkt tiltak. Teknisk plan/avløp bør ses i sammenheng med øvrige planer for oppgradering av avløpsnettet i området.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Kroodden Områderegulering

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	NOVO ARKITEKTER AS v/Øystein Myklebust
E-post:	oystein@novoarkitekter.no
Telefon:	93261964

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Øystein Myklebust
Organisasjonsnummer:	999641792
E-post:	oystein@novoarkitekter.no
Postadresse:	Tollbodgata 40, 4614 Kristiansand

Tore S Laastad
Kroodden 27
4624 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201011478-4

Saksbeh: Mary Simonsen

Dato:04072012

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Byggeplass:	KROODDEN 27	Eiendom:	7/26
Tiltakshaver:	Tore S Laastad	Adresse:	Kroodden 27, 4624 KRISTIANSAND S
Søker:	Tore S Laastad	Adresse:	Kroodden 27, 4624 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hagestue slik det er beskrevet i tillatelse av 07.12.2011.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Tore S Laastad
Kroodden 27
4624 KRISTIANSD S

Deres ref:

Saksnr: 201011478-2

Saksbeh: Syvert Messel

Dato: 17012011

KROODDVEIEN 23 - HAGESTUE - TILLATELSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

Byggeplass:	KROODDEN 27	Eiendom:	7/26/0/0
Tiltakshaver:	Tore S Laastad	Adresse:	Kroodden 27, 4624 KRISTIANSD S
Søker:	Tore S Laastad	Adresse:	Kroodden 27, 4624 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til søknad om tiltak mottatt 30.12.2010.

Søknaden omfatter oppføring av hagestue. BRA for tilbygg oppgis til 32m2.

Det foreligger ikke protester til søknaden, og tiltaket er ikke til hinder for det pågående planarbeidet.. Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr:

Gebyr kr.3.600,- + kartavgift kr. 400,- til sammen kr. 4.000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

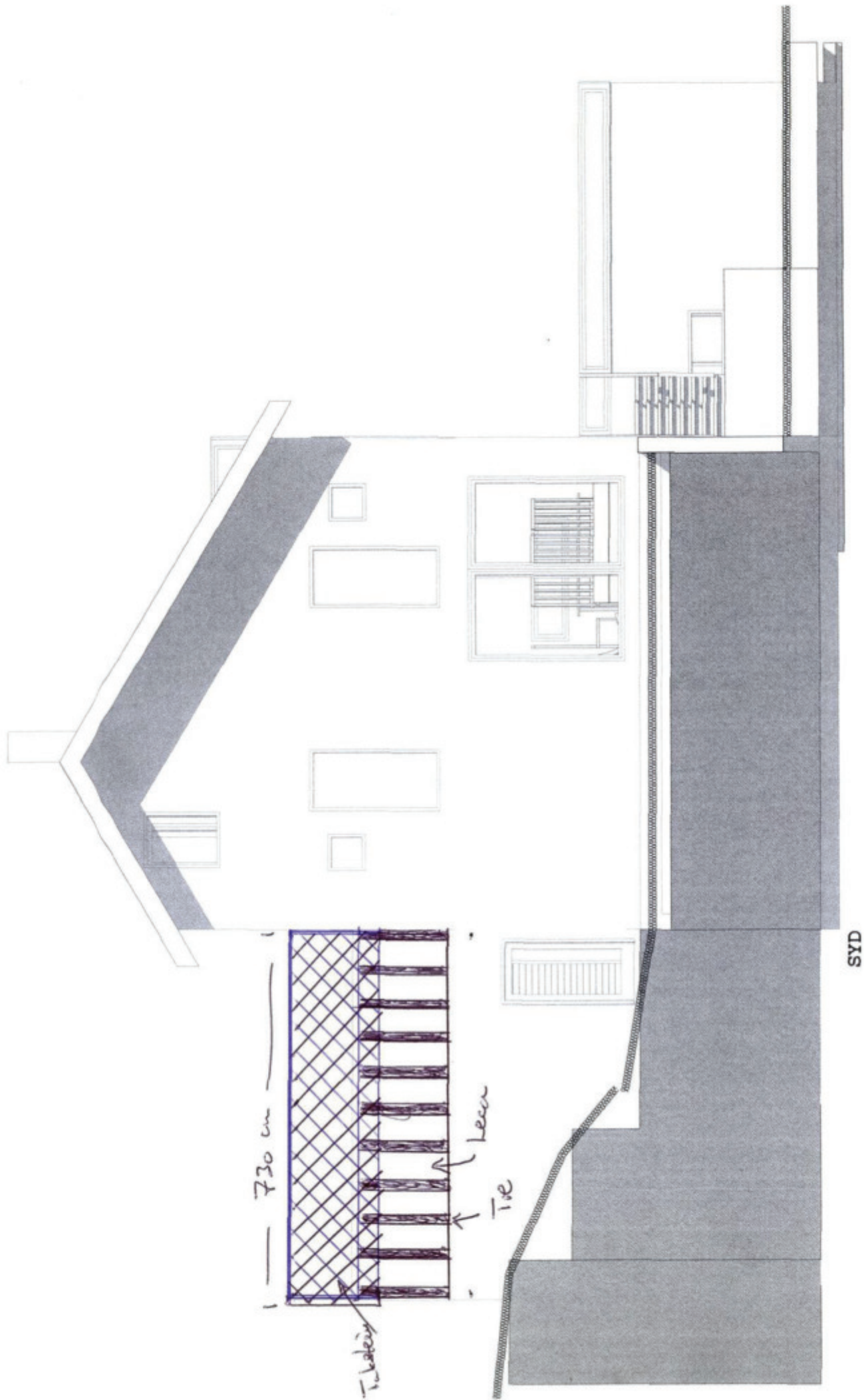
Med hilsen

Syvert Messel
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

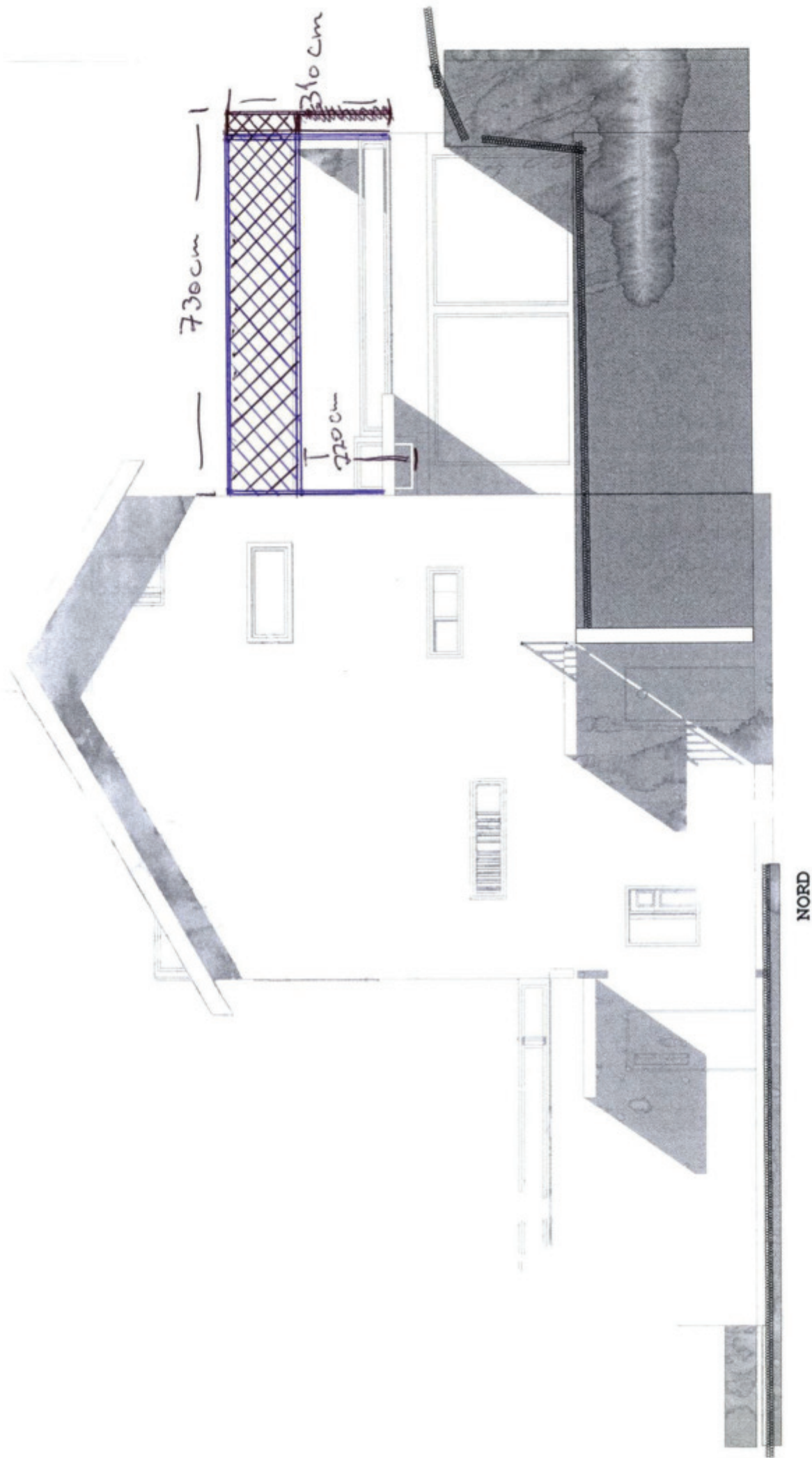
Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



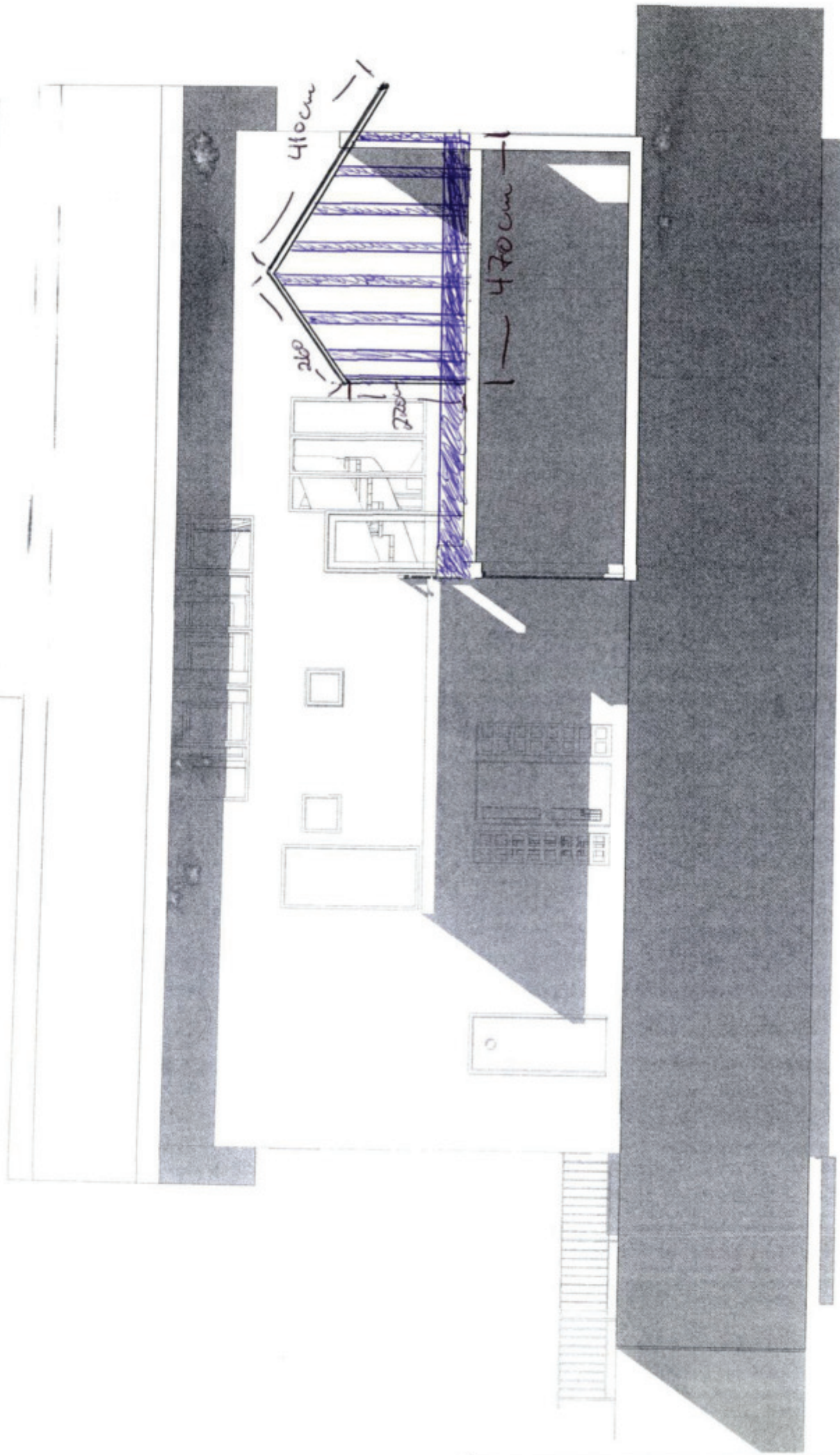
TEGN. 09

BOLIG FOR TORE LAASTAD. KRO-ODDV. 23.
 FASADE MOT SYD. M.1:100. 14-03-05.
 ARK H. RIT. 380-46697. 908-65696.



TEGN. 07

BOLIG FOR TORE LAASTAD. KRO-ODDV. 23.
 FASADE MOT NORD. M.1:100. 14-03-05.
 ARK.H.RUI. 380-46697. 908-65696.



VEST

TEGN.08

BOLIG FOR TORE LAASTAD. KRO-ODDV. 23.
 FASDE MOT VEST. M.1:100. 14-03-05.
 ARK.H.RUI. 380-46697. 908-65696.



FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 7 Bnr.: 26 Fnr.: Snr.:
Adresse:
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

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

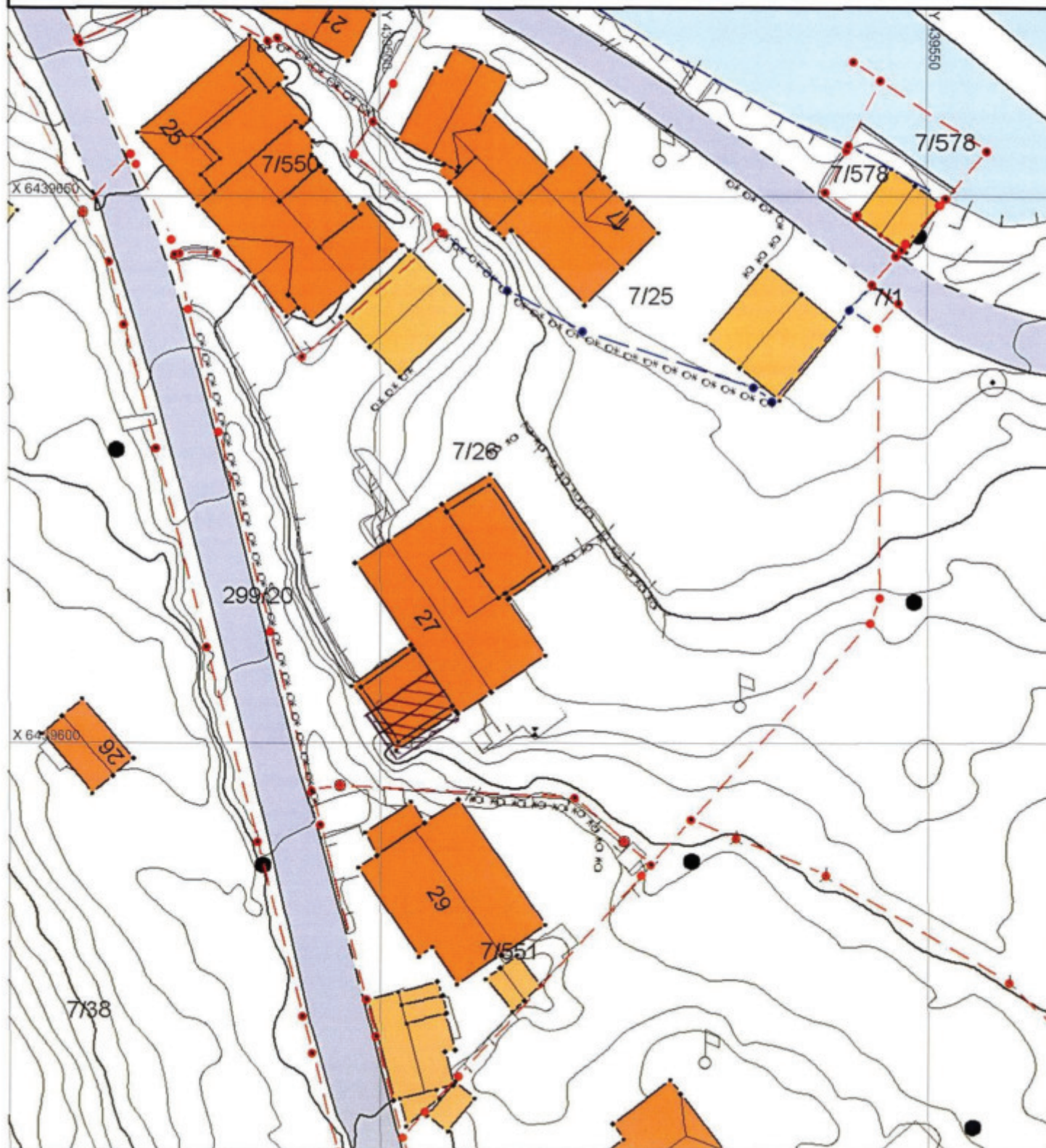
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 29.12.2010

Sign.: Anita Egeland Råbu



Dagfinn Skaar AS
Sjølystveien 25
4610 Kristiansand

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200708422-3

Saksbeh: Tone Skajaa Rye

Dato: 02112007

Ferdigattest i forbindelse med oppføring av enebolig.

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Byggeplass:	KROODDEN 27	Eiendom:	7/26
Tiltakshaver:	Tore Laastad	Adresse:	Kroodden 27, 4624 Kristiansand
Søker:	Dagfinn Skaar AS	Adresse:	Sjølystveien 25, 4610 Kristiansand
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Dagfin Skær A/S
Henrik Wergelands gate 19
4612 KRISTIANSAND S

Dokument:

Vår ref (saksnr): 200503624-6

Saksbeh: Gør Beurling

Dato: 29.05.2005

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Byggepluss:	KRODDEN 27	Eiendom:	1728
Tilaksnavn:	Tota Leidefod	Adresse:	Krodden 27, 4624 KRISTIANSAND
Søker:	Dagfin Skær A/S	Adresse:	Henrik Wergelandsgt 19, 4612 KRISTIANSAND
Tilaksstype:	Enebolig	Tilaksart:	Oppføring

Den 24.05.05 mottok plan- og bygningssetaten søknad om enkelte tiltak. Søknaden er behandlet som ordinær søknad etter plan- og bygningslovens § 93. Dette pga. søknad om dispensasjon.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 pkt a, godkjennes søknaden.
Det er reviderte tegninger mottatt 29.06.05 som ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving av brannskadet enebolig og oppføring av ny.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra plantetavet i Kystsonerplanen.

Det foreligger ikke protester til søknaden. Plan- og bygningssetaten har ansett det som uavvendig med nytt naboeruttal for den endring som er gjort på reviderte tegninger. Dette har ingen betydning for omkringliggende naboer.

Tilaket vil bli igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter enebolig med bruttoareal 394 m² og brutto grunnflate 222 m².

Vann- og avløpsanlegg:

Bolig skal utnyttes offentlig vann, men det er privat avløpsanlegg slik det var på eksisterende bolig som brant. Det er tøtt tank.

Ingeniørvesenets vann- og avløpsavdeling har uttalt seg til saken og akseptert denne løsningen. Det forventes at dagens avløpsystem er kravertlig. Det vil bli imidlertid oppmerksom på at boligen senere kan kreves tilknyttet kommunalt avløpsanlegg, jf. plan- og bygningslovens § 93 og forurensningslovens §§ 18 og 20.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert. I kystsonerplanen er området kategorisert som "Byggeområde".
Fradeling og utbygging i byggeområdene kan bare skje etter reguleringsplan, eller bebyggelsesplan.
Dette gjelder arbeid og tiltak som krever byggetillatelse eller melding etter Plan- og bygningsloven §§ 81, 84, 86a og 93.



Dispensasjon:

Tiltaket er i strid med Kystsoneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesielle, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensynsbestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningsslovens § 7 er det sakt om dispensasjon fra plankravet i Kystsoneplanen. Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakhaver at:

- Eksisterende bolig på eiendommen er totalskadet i brann. Ny bolig plasseres på samme sted som eksisterende.
- Tiltakhaver er uten bolig og er avhengig av rask behandling av søknaden. En utarbeidelse av plan vil forhindre tiltaket betraktelig.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsslovens § 7.

Eksisterende bolig er totalskadet i brann og det er veldig viktig for tiltakhaver å bygge ny bolig så raskt som mulig.

Estetiske krav:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredstiller rimelige skjønnhets hensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utførelse i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturlige og bygde omgivelser, jfr pbl § 74.2.

Plan- og bygningsetaten mener at bolig vist på reviderte tegninger oppfyller 25.06.05 tilfredstiller ovennevnte krav.

Beliggighet og høydeplassering:

Omsøkt bolig plasseres som vist på innsendte situasjonsplan. Det foreligger erklæring fra nabo på gnr. 7 bnr. 551 angående plassering nærmere enn 4 m fra grense, jfr pbl § 70.2.

Høyde topp grunnmur (topp underetg.) er kote 0+ 7.5.

Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag; dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og planpreisør.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innleveres:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innleveres og sekeavgodtjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Mindre endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansværsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansværsrett i samsvar med "Søknad om ansværsrett/Kontrollplan":

- Dagfinn Skaar AS. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 280,-.
- Hoem & Aasmund Oppmåling AS. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 280,-.
- Frustel AS. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 280,-.
- Murpartner AS. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 280,-.
- Try Rør AS. Lokal godkjenning. Gebyr kr. 1050,-.
- Skarpeid og Nilsen. Lokal godkjenning. Gebyr kr. 1050,-.

NB! Det må sendes inn søknad om lokal godkjenning for Skarpeld og Nilsen. Det foreligger bare lokal godkjenning for Lars Skarpeld fra tidligere. Skarpeld og Nilsen er et nytt firma. Dette må gjøres snarest, og før tømrerarbeidet starter.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 8400,- + gebyr for ansvarsrett kr. 3220,- + dispensasjon kr. 4000,-.
Til sammen kr. 15620,-. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlegte orientering om klageadgang.

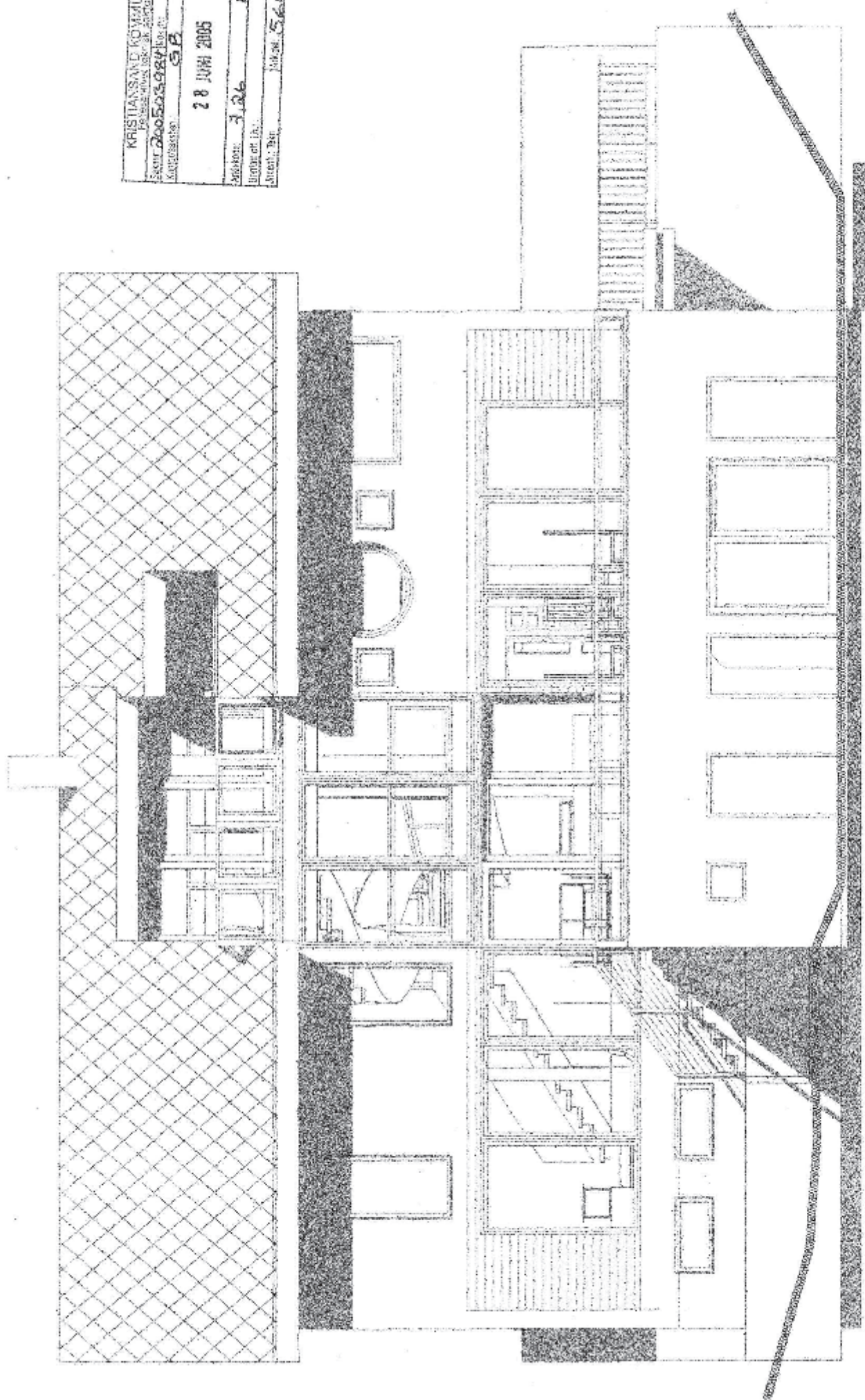
Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Konst. byggesaksleder

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

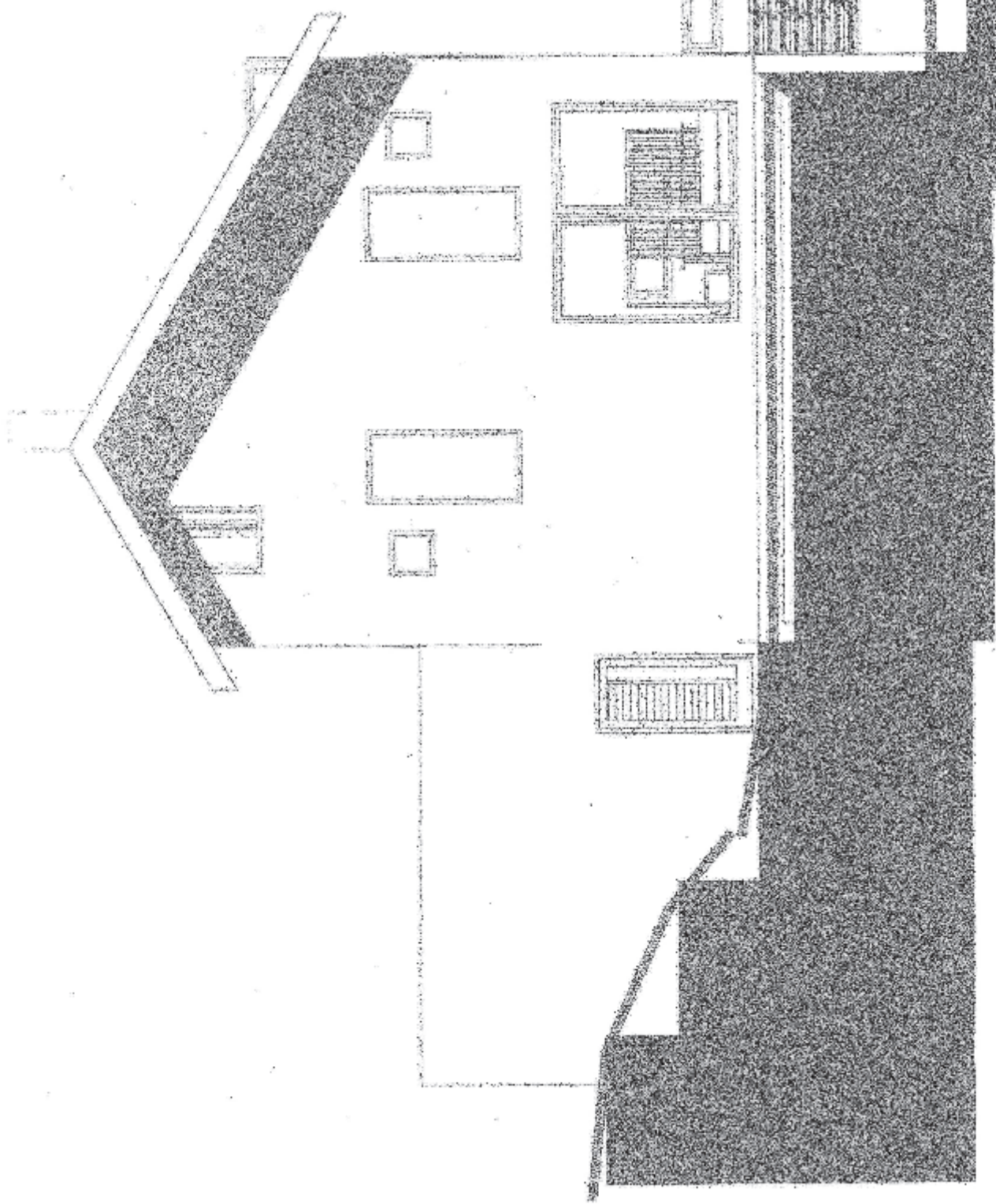
KRISTIANSTAD KOMMUNE	
Fylkesveg 100, 14-03-05	
SAK nr.	200503989
Saksbehandler	GP
Dato	28 JUNI 2005
Ansøker	3.26
Utgitt til	L48
Ansøkt til	14-03-05



ØST

TEGN. 06

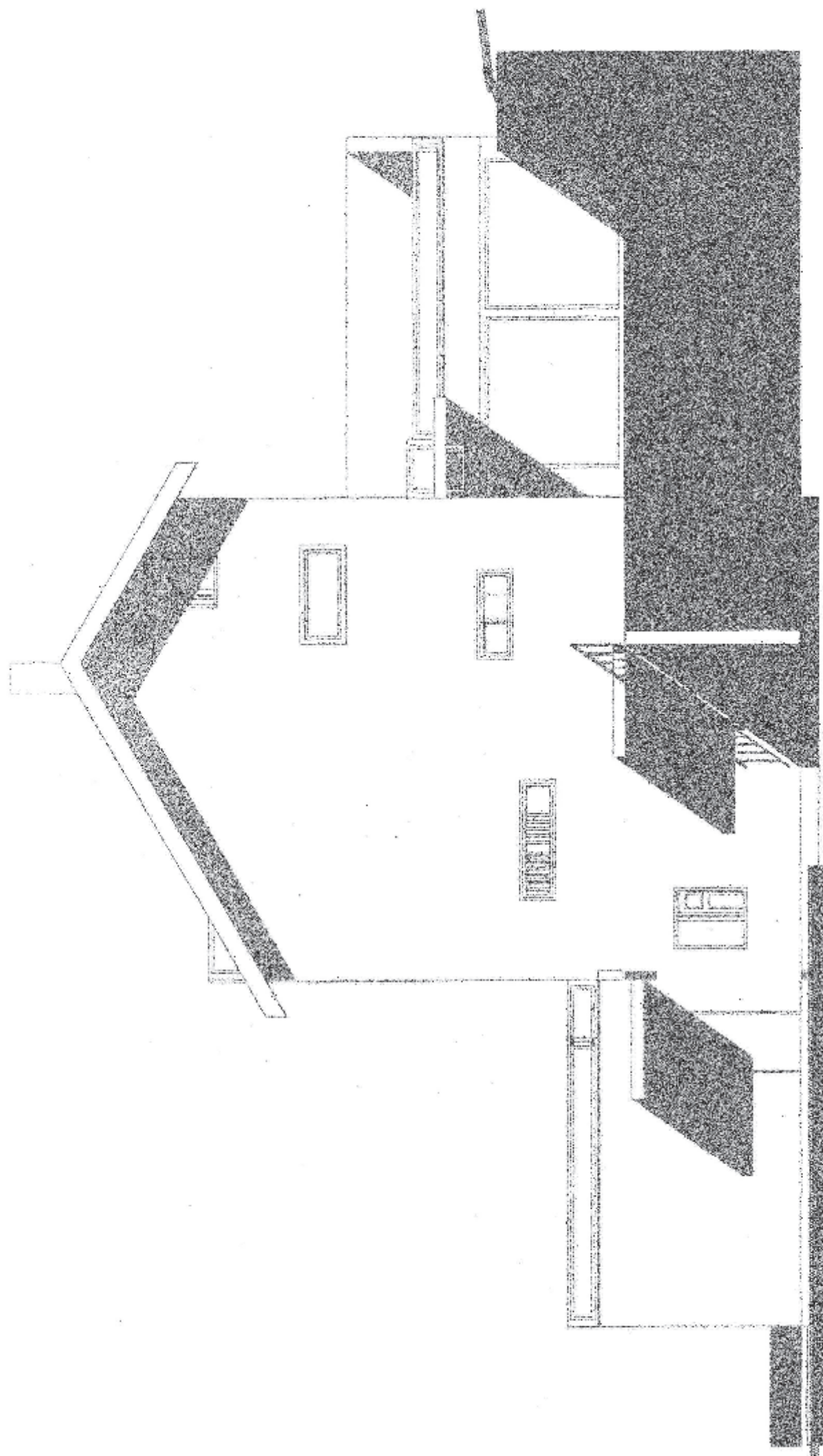
BOLIG FOR TORE LAASTAD. KRO-ODDV. 23.
 FASADE MOT ØST. M-1-TT80. 14-03-05.
 ARK.H.RUI. 380-46697. 908-65696.



SYD

TEGN. 09

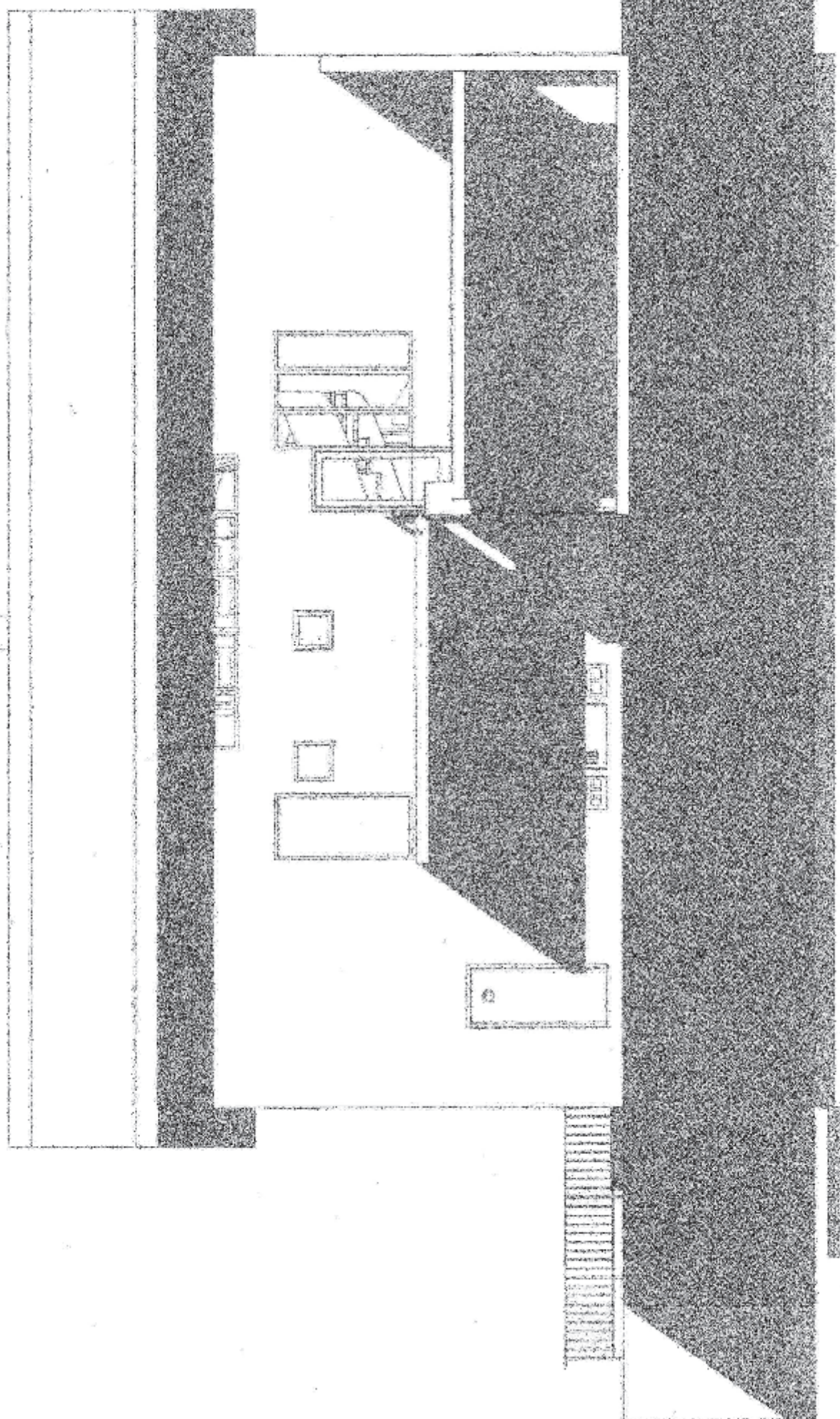
BOLIG FOR TORE LAASTAD.KRO-ODDV.23.
FRSADE MOT SYD. M.ATTEP. 14-02-05.
ARK.H.HOI. 380-46597. 902-65696.



NORD

TEGN. 07

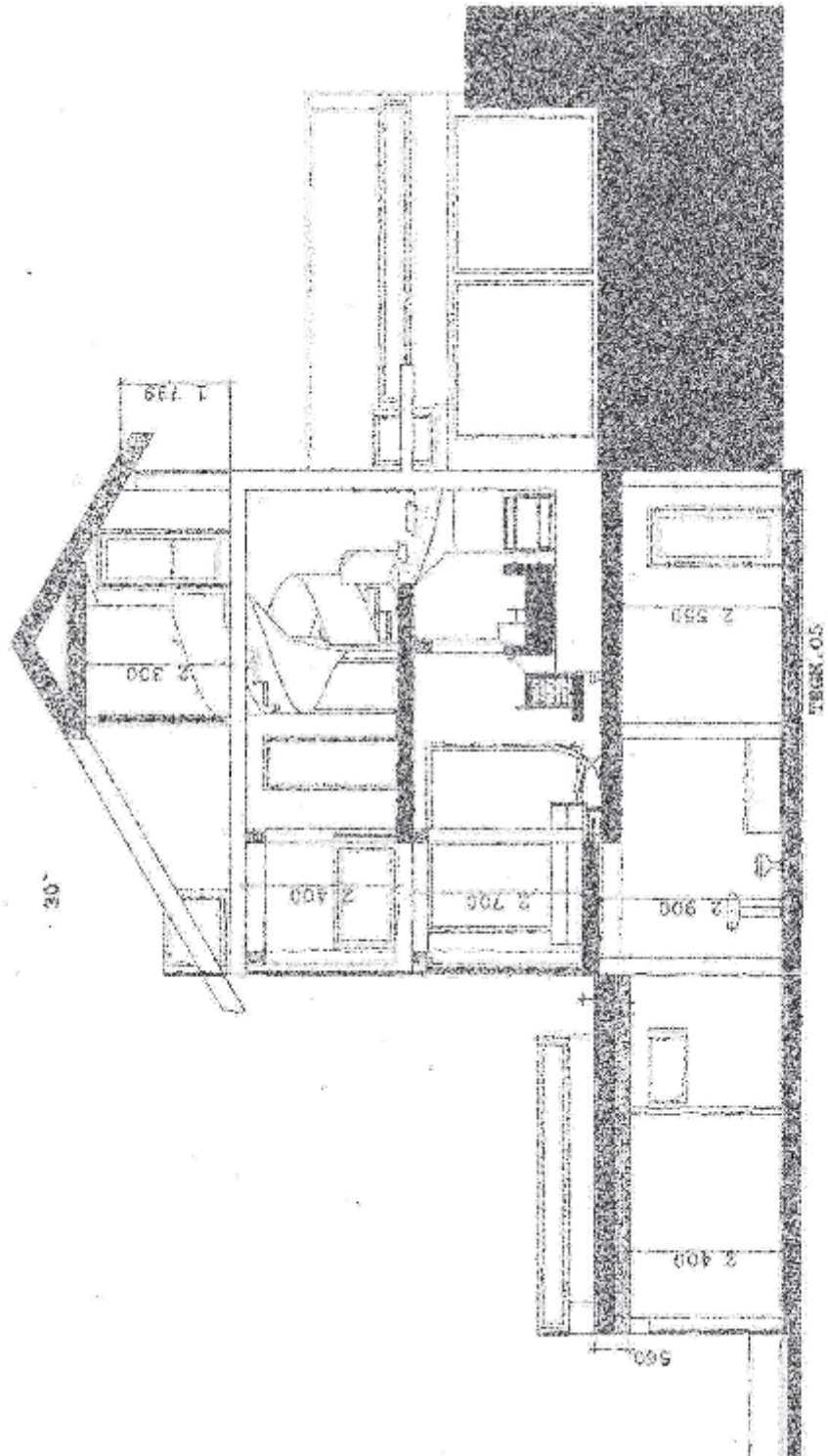
BOLIG FOR TORE LAASTAD. KRO-ODDV. 23.
TILBADE MOT NORD. M-2-490. 14-03-05.
ARK.H.RUI. 380-46697. 90B-65696.



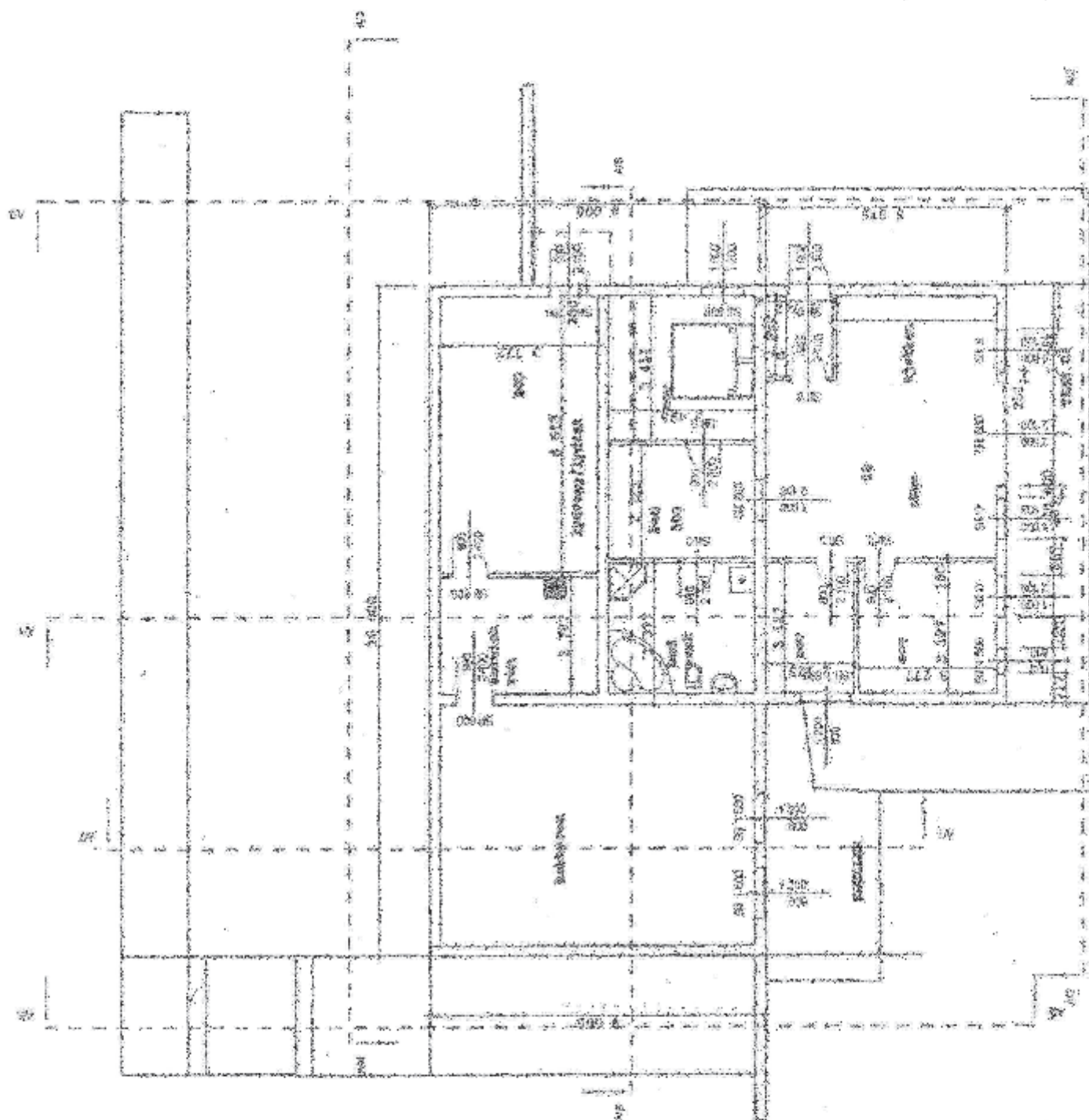
VEST

TEGN. 08

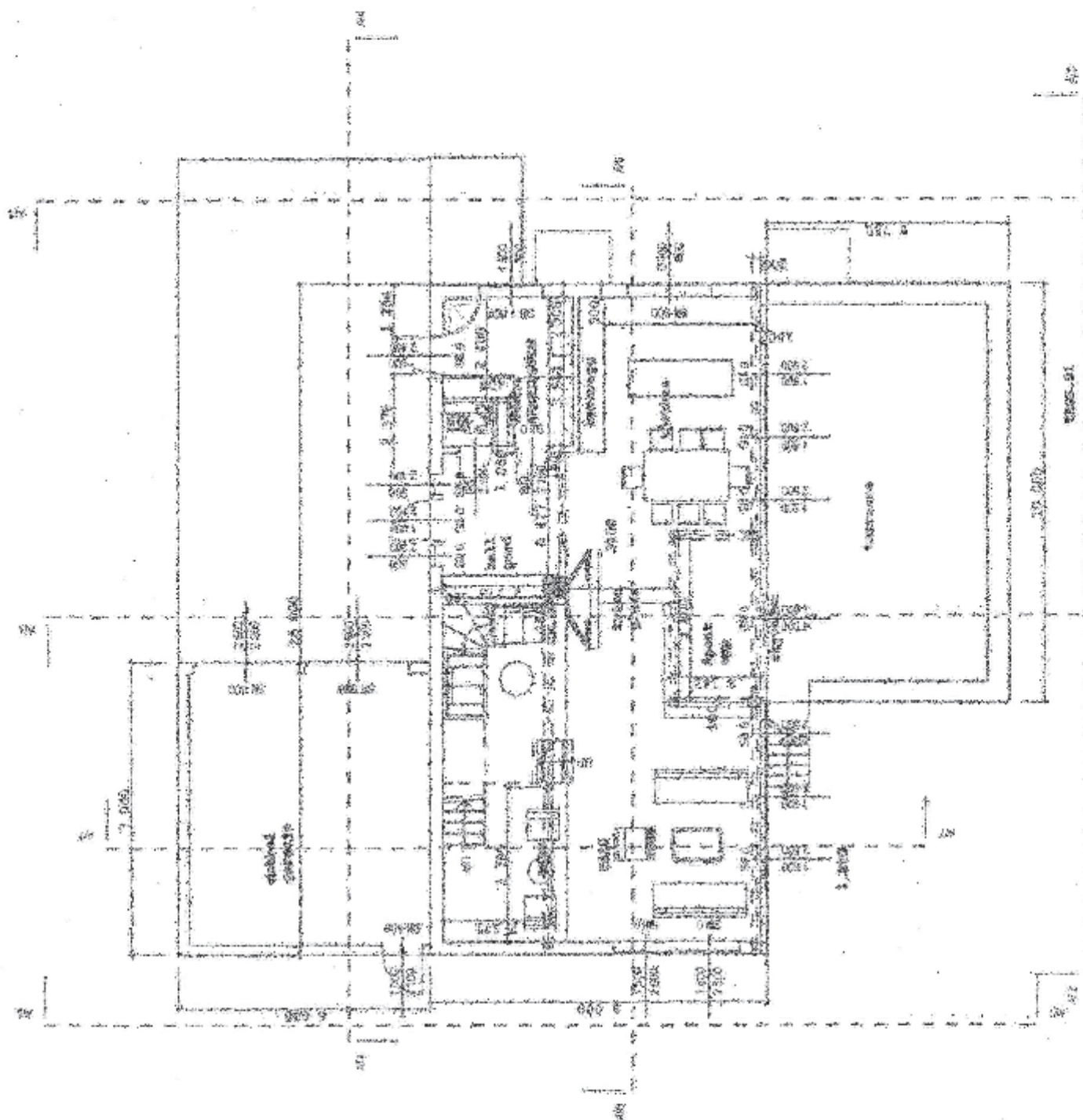
BOLIG FOR TORE LAASTAD. KRO-ODDV. 23.
FASDE MOT VEST. MÅTTID. 14-03-85.
ARK.H.RUI. 380-46697. 908-65696.



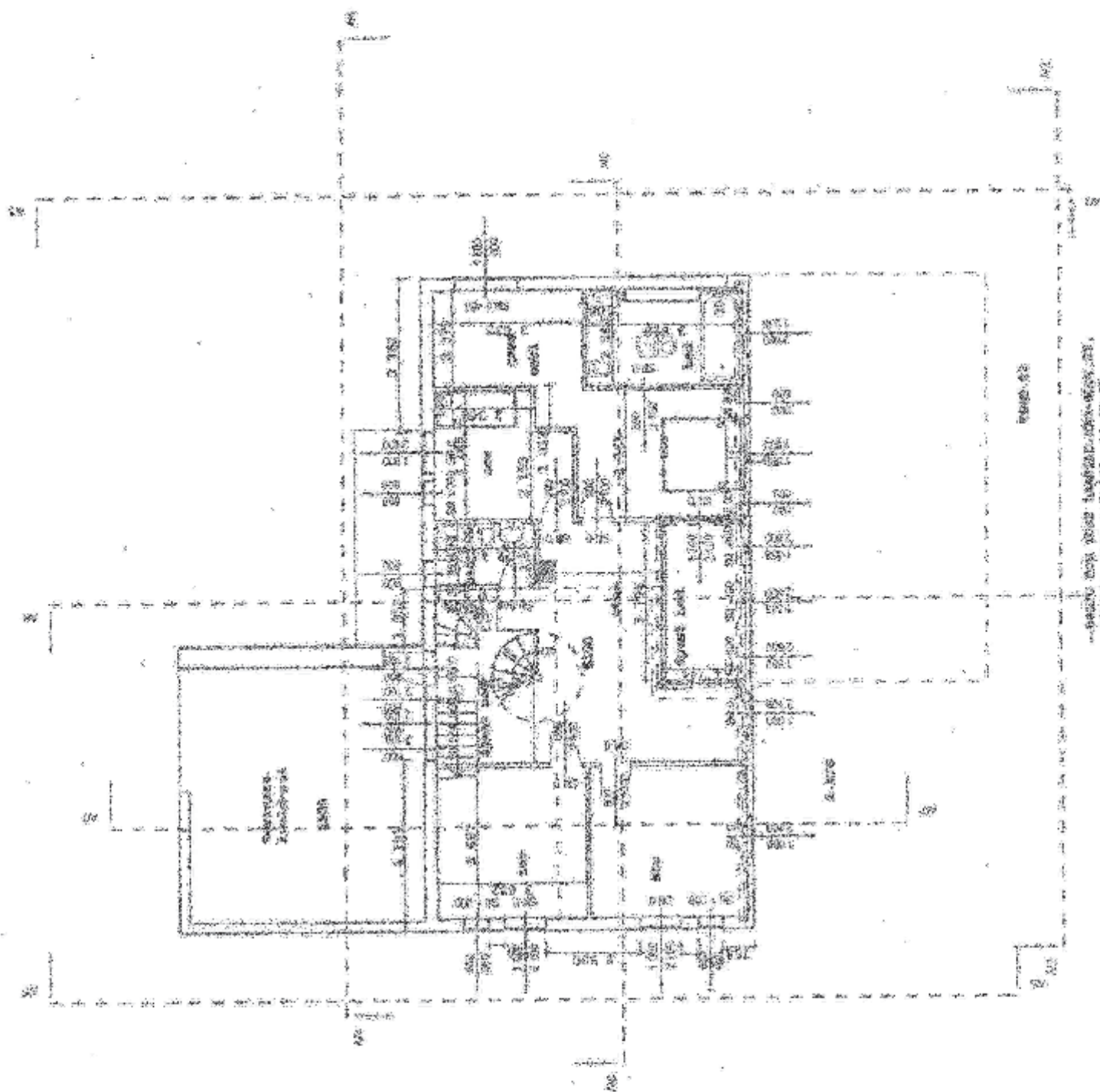
POLIG FOR TONS LEASTED. KRO-COOP. 23.
 SMIT R-1. M.1:100. 14-02-05.
 APX. B. VII. 380-4697. 908-61596.



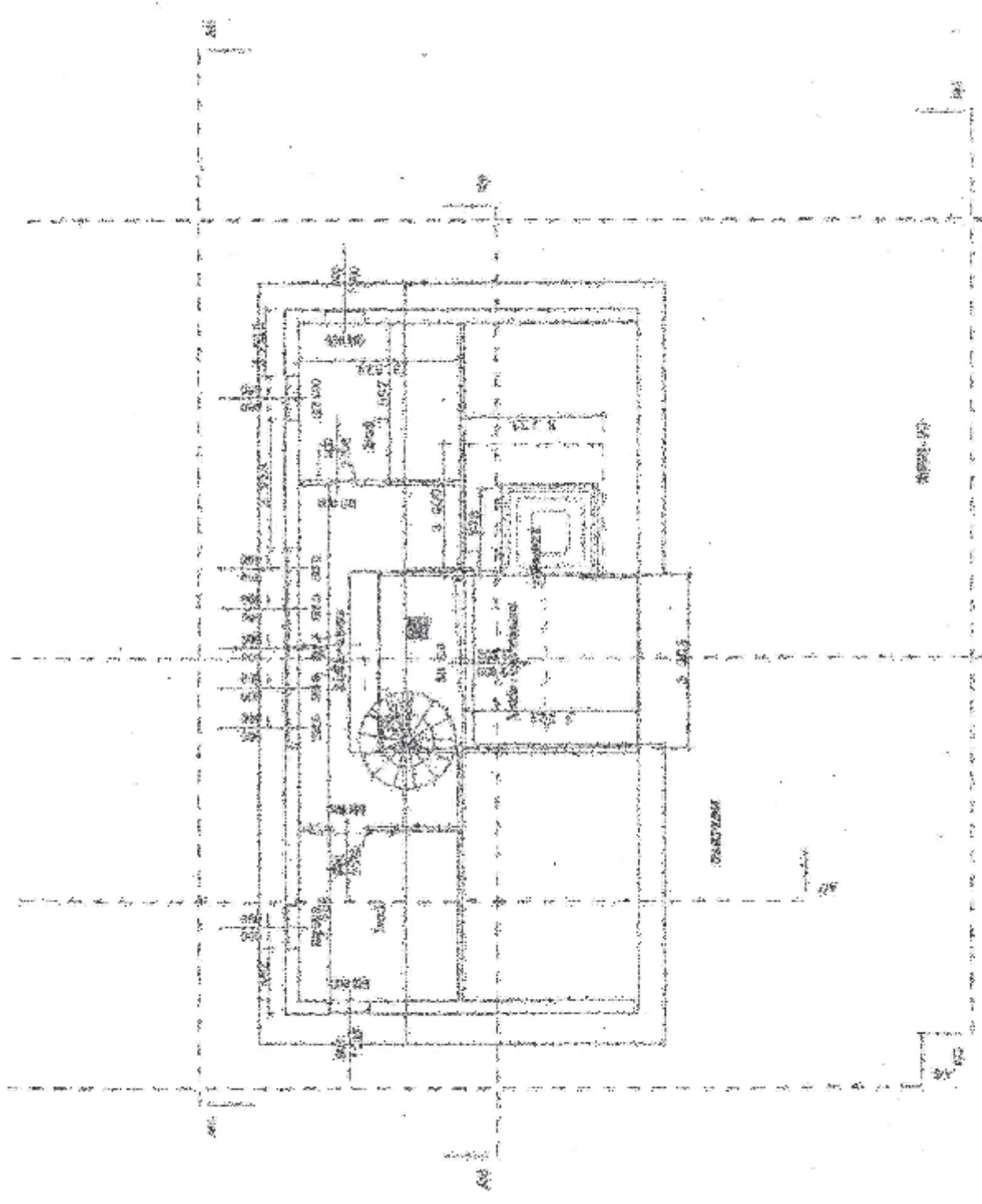
NOTED FOR WORK SHOWN ON SHEET 12.
 HIGH WALLS FOR 11'0" HIGH. 11'0" HIGH.
 SEE S. 100. 100-1000. 100-1000.



NOT FOR CONSTRUCTION
 1. W.C. 11-10-00. 14-00-00.
 2. W.C. 11-10-00. 14-00-00.



--- SEE ALSO 1000 1000 1000 1000 1000 1000
 1000 1000 1000 1000 1000 1000
 1000 1000 1000 1000 1000 1000
 1000 1000 1000 1000 1000 1000



此圖係根據
1954年10月
10日之設計
圖樣繪製
之



Tore S. Laastad
Krooddveien 23
4624 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200005208-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato: 21.06.2000

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	KROODDVEIEN 23	Eiendom:	7/26
Tiltakshaver:	Tore S. Laastad	Adresse:	Krooddveien 23, 4624 KRISTIANSAND
Søker:	Tore S. Laastad	Adresse:	Krooddveien 23, 4624 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 05.06.2000.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

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

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

Plan- og bygningsetaten skal varsles for kontroll av garasjens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes. Det gjøres oppmerksom på at garasjen må plasseres slik at ingen del av bygningen rager over nabogrense. Dette innebærer at den må trekkes inn fra grensen tilsvarende takutstikk. Det må også være 2 meter til planlagt hus på naboeiendom.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

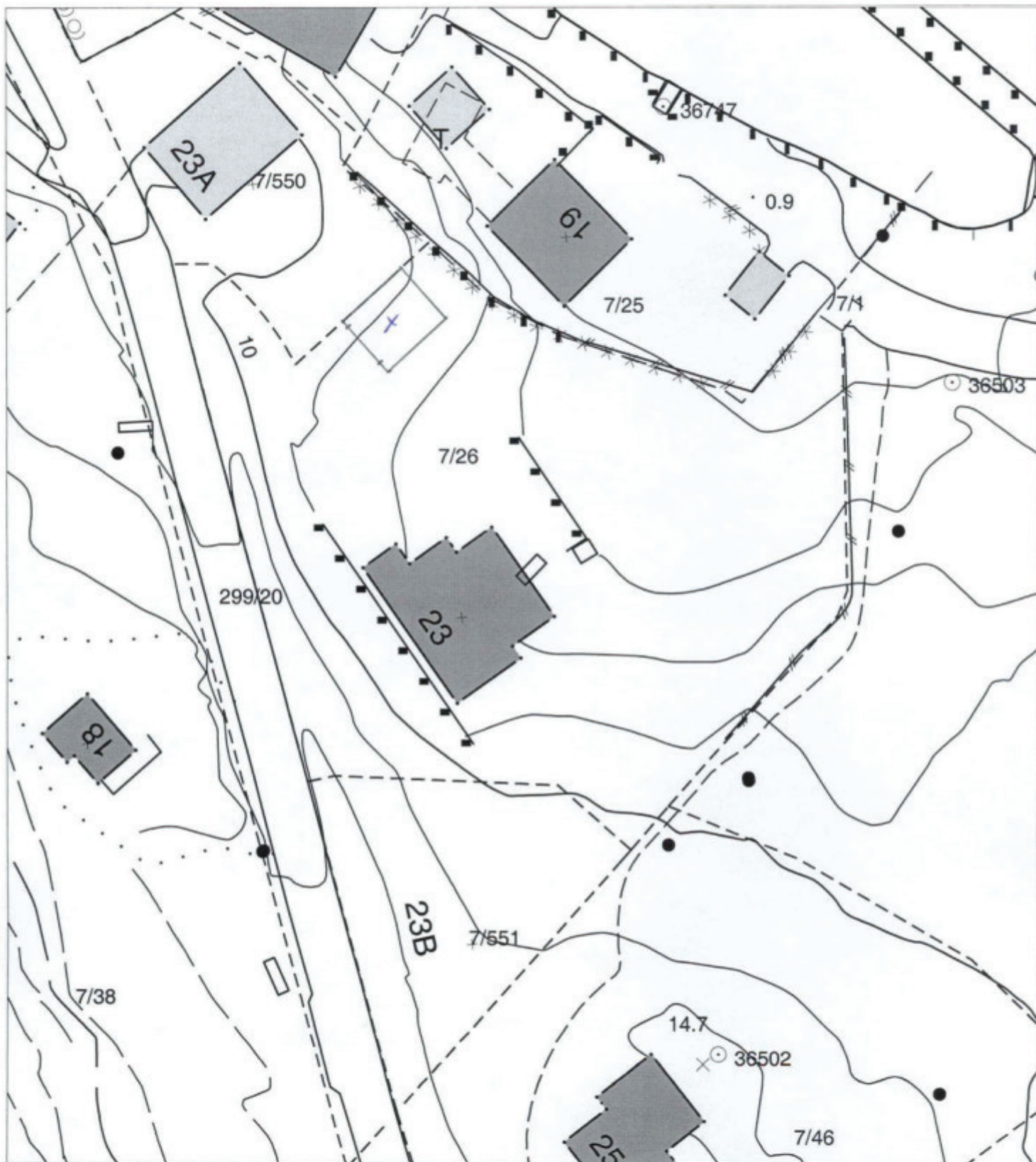
Gebyr kr. 1030,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Kopi til:
Vedlegg.





FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET



Gnr.: 7

Bnr.: 26

Målestokk= 1:500

Adresse: Krooddv. 23

Kartblad: K003-05-50-4

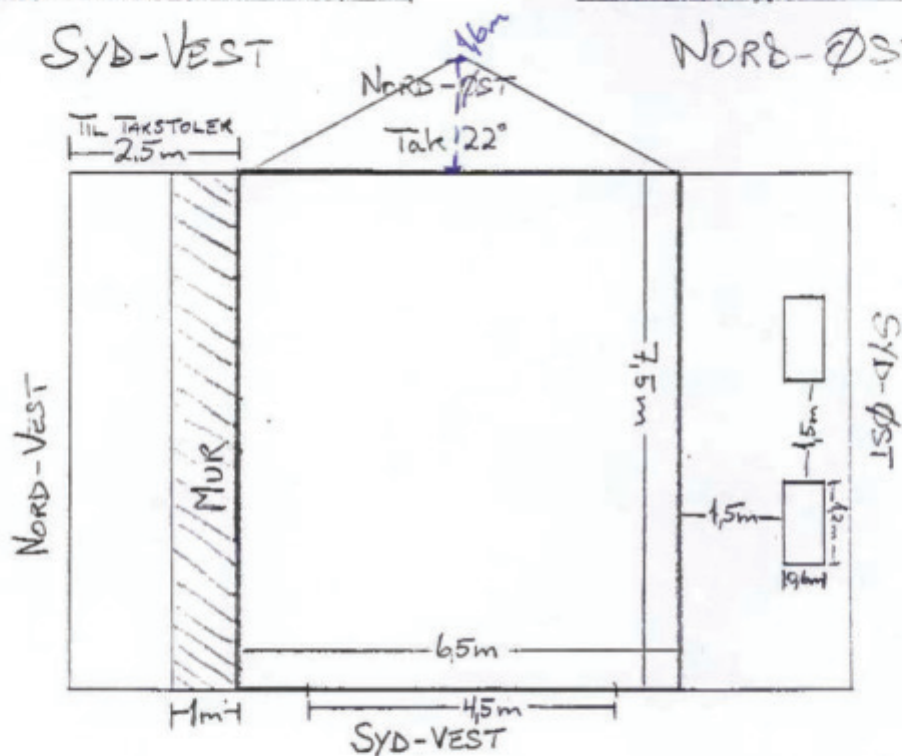
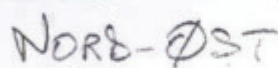
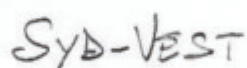
Innmålte eiendomsgrenser

----- • Dato: 09/02/00

Ikke innmålte eiendomsgrenser

----- • Sign. *PB*

Topp grunnmur, kote.....



$\therefore \text{BRA} = 46 \text{ cm}^2$





Rett kopi bekreftet

Heiml

994 19 B
Avskrift av lærbok nr.
Kristiansand byrett

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av matr.nr. g.nr. 7 b.nr. 26
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og
kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til
å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten
Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Kristiansand S

den 17. august 1972.

CHRISTIANSSANDS ÆSKEFABRIK A/S

Eieres egenhändige underskrift
Eli Hansen

Hilda Langfeldt Johansen

Hilda Langfeldt Johansen

hgr.



Doknr 533 Tinglyst 12.01.2004 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

12 JAN. 2004

KRISTIANSTAD KOMMUNE

DA 4247R

533

ERKLÆRING

Undertegnede eiere erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at gnr. 7 bnr. ⁵⁷⁸Skal ha rett til kjøreveiadkomst på eksisterende vei over gnr. 7 bnr. 1, gnr. 7 bnr. 25, gnr. 7 bnr. 26 fram til offentlig vei.

Samtlige eiere skal ha gjensidig rett og plikt til felles nødvendig vedlikehold av veien.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 7 bnr. 1, bnr. 25 bnr. 26 og bnr. ⁵⁷⁸og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand Kommune.

Gnr. 7 bnr. ⁵⁷⁸skal også ha rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr. 7 bnr. 1, bnr. 25 og bnr. 222.

Sted/dato Kr. sand 24/3-03 Underskrift

Tore S. Laastad
LAASTAD TORE STRAY

P.NR:

Eier gnr. 7 bnr. 26 og bnr.

Moss, den 29/12-03
P.nr.:

Svenn Thorkild Stray
Svenn Thorkild Stray, gnr. 7 bnr. 222

Sted/dato 24/3 - 2003 Underskrift

STRAY OTTO

P.NR:

Eier gnr. 7 bnr. 1



Rett kopi bekrefte

Heim

Sted/dato 24/3 - 2003 Underskrift

STRAY ARNE RAGNVALD

P.NR:

Eier gnr. 7 bnr. 1

Sted/dato Kr. sand 24/3-03 Underskrift

KNUTSEN YNGVAR

P.NR:

Eier gnr. 7 bnr. 25

Sted/dato Oslo 22/10-03 Underskrift

for Hydro Texaco AS
eier gnr. 7 bnr. 222

foretaksnr. 921.75.71.31.....

Hydro Texaco AS



Rett kopi bekreftes

Numbel

ERKLÆRING OM VEIRETT

Jfr. pbl. § 66 nr.1

 TINGLYST
 21 DES. 1998
 Kristiansand, byrett
 DAGBOK NR.

19193

Undertegnede eiere av gnr.7 bnr.1 og 26

erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at gnr.7 bnr.546 og 547 har 3 meter bred vegrett langsmuren i nordøstre grøse for bnr.546 over bnr. 1 sin eiendom.

Erklæringen skal tinglyses på gnr.7 bnr.1 og 26 og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand kommune.

Kristiansand, 10/12-98

Arne R. Stray (ARNE STRAY)

Otto Stray (OTTO STRAY)
 Eier av gnr.7 bnr.1

personnr.

Svein Teigen (SVEIN TEIGEN)
 Eier av gnr.7 bnr.26

personnr.

Per Berentsen (PER BERENTSEN)

Kenneth Karlson (KENNETH KARLSON)



Doknr: 19193 Tinglyst. 21.12.1998 Emb. 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



31. juli 1961

A-33-92.

Rett kopi bekreftet

heime

Styklus. kr. 5.- haas. av
beholden 31/7. 1961.

Avgift av dagbok nr. 406/1961
til
Kristiansand byrett

Avtale om vann- og kloakkledning.

Mellom undertegnede Karl Langfeldt som eier av gnr.7 Mövig bnr.26 "Havgløtt" og Gunnar Andersen som eier av gnr.7 bnr.82 "Gunnarbo", begge eiendommer i Oddernes, er i dag inngått denne avtale:

1. For sin eiendom gnr.7 bnr.82 "Gunnarbo" får Gunnar Andersen og senere eiere av eiendommen rett til følgende rettigheter over gnr.7 bnr.26:
 - a. Å knytte vannledningen til eiendommen til vannledningen til gnr.7 bnr.26 "Havgløtt".

Vannledningen er lagt nordvest for garasjebygget på bnr.26.

- b. Å legge kloakkledning over gar.7 bnr.26 og koble til denne eiendom kloakkledning, således at begge ledninger får felles utløp i sjøen.

Kloakkledningen er beliggende nordvest for garasjebygget på bnr.26.

2. Enhver skade som ledningene fra "Gunnarbo" måtte volde, blir å erstatte av eieren av denne eiendom.

Der vises i øvrig til vassdragslovens §47.

3. Utgifter av enhver art som vedkommer fellesbruket av vannledningen og/eller kloakkledningen, herunder tømning av felles septiktank, bæres av partene med 1/2 part hver.

Oppstår uenighet om hva som er fellesbruk, avgjøres tvisten ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

4. Denne avtale, som er utferdiget og underskrevet i 2 eksemplarer, et til hver av partene, blir å tinglese.

Tinglesningsgebyret betales av Gunnar Andersen.

Rettighetene antas å ha en verdi av kr.500,-

Mövig i Oddernes, den 29. juli 1961.

Karl Langfeldt

Gunnar Andersen

Det attesteres at foranstående avtale er undertegnet av Karl Langfeldt og Gunnar Andersen og at de begge er over 21. år.

D.u.s.
Ky. Andersen
Ordf.

✓



Rett kopi bekreftes

Heimlee

17923

AVTALE

Mellom

Yngvar Knutsen

som eier av gnr. 7, bnr. 25 i Kr.sand

og

Per Berentsen

Svein Teigen

Kenneth Karlsson

som eiere av gnr. 7, bnr. 26 i Kr.sand

er idag inngått følgende avtale:

1. De forannevnte eiendommene har hatt felles bruksrett til bryggen på eiendommen gnr. 7, bnr. 25.
2. For å bringe til opphør denne felles bruksrettighet er partene blitt enige om at saken løses på følgende måte:
 - 2.1 Eiendommen gnr. 7, bnr. 26 skal ha eksklusiv bruksrett til areal A som skravert på vedlagt situasjonskart. Arealet utgjør i lengde 10 meter fra grensen mot naboeiendom mot sørøst og vinkles deretter 90 grader opp til veikant (minus 1 meter som er avsatt til veiutvidelse for Hydro Texaco) og følger veikanten tilbake til grensen mot nabo mot sørøst. Arealet skal ikke kunne benyttes til parkeringsplass.
 - 2.2 Eier av gnr. 7, bnr. 26 skal ha rett til å skille ut nevnte parsell med eget bruksnummer forutsatt kommunal godkjenning. Alle kostnadene forbundet med nevnte utskillelse bæres av eier av bnr. 26.
 - 2.3 Eier av bnr. 26 forplikter seg samtidig å ikke protestere mot oppføring av sjøbod og båthus på areal B - mot grensen til naboeiendommen mot nordvest, samt evt. utfylling av masser i sjøen, jfr. vedlagte situasjonskart, i denne forbindelse. Tilsvarende forplikter eier av bnr. 25 å ikke protestere mot oppføring av sjøbod og utfylling på areal A, forutsatt at sjøboden trekkes helt til grensen mot naboeiendom.
3. Ved undertegning av nærværende avtale oppfører samtidig øvrige alle rettigheter til felles brygge, gangrettigheter og brønn m.v. som bnr. 26 har på bnr. 25, jfr. skylddelingsdokument tgl. 23/11-1918, dog slik at fortsatt bruk av bilveien fortsatt skal gjelde.

- forts. side 2 -

Doknr: 17923 Tinglyst: 27.11.1998 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E.L. Amund

4. Forøvrig skal eier av bnr. 25 ha rett til fremføring av ledninger for vann/kloakk o.l. over bnr. 26 i den grad dette måtte være nødvendig for å tilkoble seg det offentlige nett. Alle kostnadene for såvidt må bæres av bnr. 25.
5. Nåværende avtale blir å tinglyse på begge de forannevnte eiendommene, samt evt. parsell som innen tinglysingstidspunktet måtte være fradelt fra bnr. 26 og kostnadene til tinglysingsgebyr bæres med ½ på hver av partene.

Nåværende avtale er opprettet i 2-to-eksemplarer hvorav hver av partene får sitt eksemplar.

Kr.sand S den 3/11/98

Kr.sand S den

Som eier av gnr.7, bnr.25

Som eier av gnr. 7, bnr. 26

for Yngvar Knutsen iflg. fullmakt

E.L. Arnold
Elaine Arnold

Kenneth Karlsson
Kenneth Karlsson
Per Berentsen
Per Berentsen
Svein Teigen
Svein Teigen



3/11/98 K.L. Chinn



Fullmakt

Undertegnede

Yngvar Knutsen

fnr.

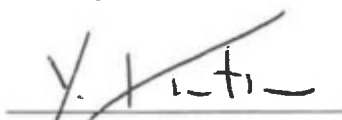
gir herved ugjenkallelig fullmakt til

Elaine Arnold

fnr.

til å på mine vegne undertegne nødvendige dokumenter i forbindelse med avtale som er inngått mellom undertegnede som eier av gnr. 7, bnr. 25 i Kristiansand og eier av naboeiendommen gnr. 7, bnr. 26 i Kristiansand vedr. bryggerettigheter m.v.

den 9/11 98


Yngvar Knutsen

Undertegnede bevitner herved at nærværende fullmakt er undertegnet av Yngvar Knutsen i mitt/vårt nærvær.

Notarius Publicus





KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Kroodden 27

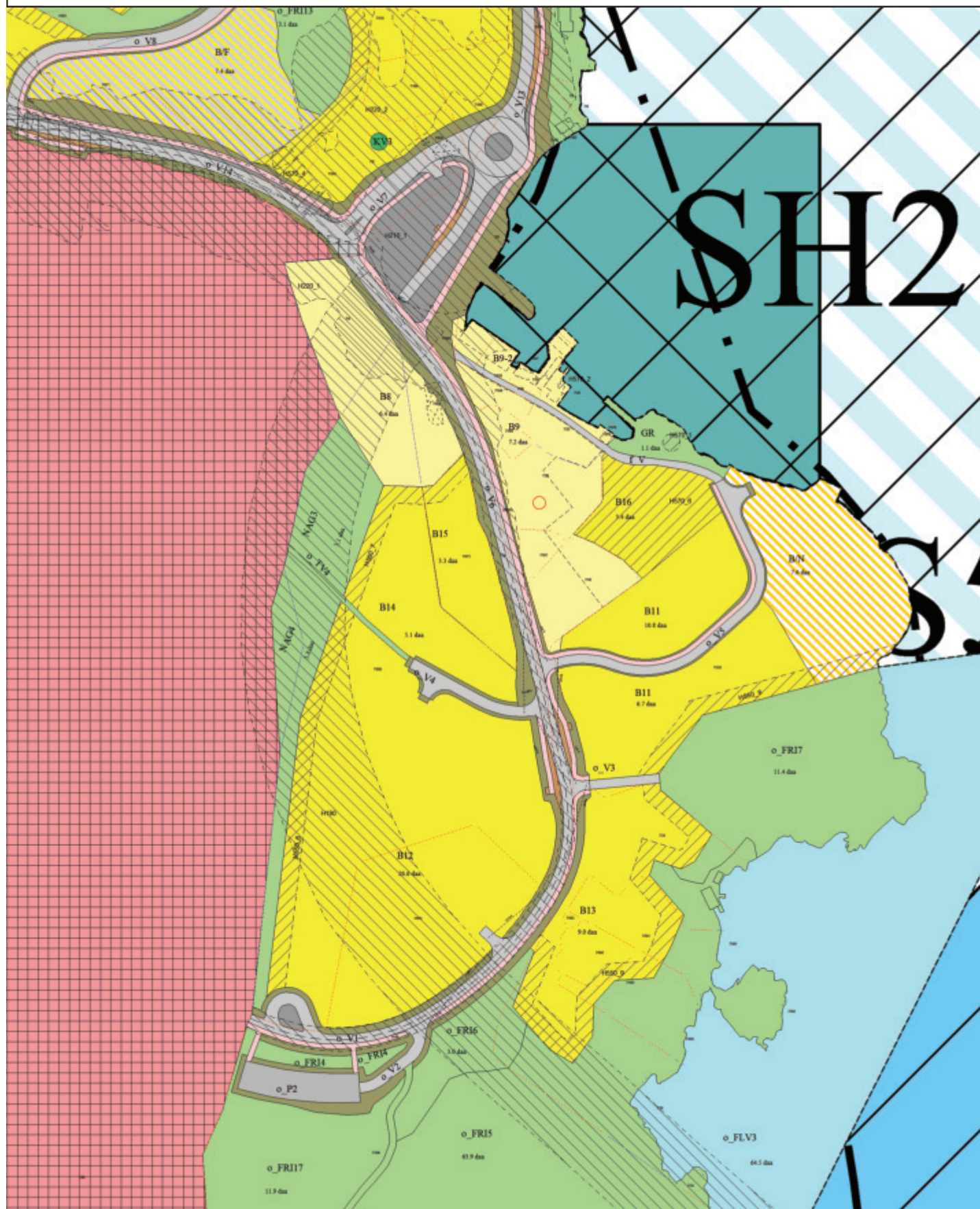
Dato: 08.03.2023

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser for KROODDEN, Områderegulering.

§ 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG - boligbebyggelse PBL § 12-5, nr. 1

§1.1. Formingsveileder

§1.1.1. Det skal utarbeides samlet formingsveileder for følgende felt:

- B1 – B4, B/F og BHG
- B11 – B16 og B/N

§1.1.2. Formingsveilederen skal gi føringer for den enkelte detaljregulering og skal omfatte:

- Bebyggelsesstruktur
- Tilpasning til terreng
- Materialvalg
- Takformer
- Fargebruk på bygninger
- Kvalitetsnivå på utearealer og trafikkarealer
- Valgmuligheter innenfor det enkelte området
- Føringer for å sikre helhetlig utforming av bygningsmasse og utomhusarealer
- Helhetlig opparbeiding og skiltning av friområder, turveier og badeplasser

§1.1.3. Formingsveilederen skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten.

§1.2. Krav om detaljregulering (pbl. § 12-7 nr. 11)

§1.2.1. Det skal utarbeides detaljreguleringer for feltene B1, B2, B3, B4, B8, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B/F, B/N og BHG

§1.2.2. For følgende felt skal det utarbeides felles detaljregulering:

- B11 og B/N (tankanlegget med strandsone)
- B4 og BHG

§1.2.3. Detaljreguleringene skal som et minimum avklare:

- Ivareta aktuelle hensyn der det er avsatt hensynssoner
- Ivareta hensynet til de kulturhistoriske verdiene i området
- Avklare evt. begrensinger, sikkerhetssone og rekkefølgebestemmelser i forhold til tankanlegget jfr. storulykkeforskriften.
- Avgrensning av byggeområder og grønnstruktur innenfor delfeltet
- Kartlegging av viktige naturtyper iht. DN-håndbok 13 (2007) og rødlistearter Konsekvenser for evt. forekomster skal klarlegges og avbøtende og/eller kompensierende tiltak skal vurderes
- Nødvendig del av samleveg med kobling til hovedvegstruktur
- Utnyttelse og boenheter
- Tomtegrenser, byggegrenser, bebyggelsens høyde og utforming
- Internveier, adkomst, privat og felles parkering
- Gang- og sykkelveisystem
- Støyutredning og støyskjerming
- Intern grønnstruktur jfr. § 1.1.4
- Kobling til tilgrensende friområder
- Snitt som viser overgang til friområder

- Geotekniske vurderinger av fare for ras og steinskred, samt utglidning. Vurderingen skal inkludere tilliggende grønnstruktur
- Uteoppholdsarealer til hver eiendom
- Barnehage- og skolekapasitet
- Lekearealer og sandlekeplasser
- Fellesarealer
- Avfallshåndtering
- Sikring
- VA-nett for delfeltet
- Miljøvennlige/fornybare energikilder
- Snøopplag
- Rekkefølgebestemmelser

§1.3. Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)

§1.3.1. Ved planlegging av boligområdene skal minst 75 % av alle nye boenheter i hvert delfelt være tilgjengelige boenheter etter teknisk forskrift.

§1.4. Utnyttelse

Utnyttelsen og andel eneboliger skal forholde seg til følgende:

Felt	Utnyttelsesgrad Maks BYA	Max andel Eneboliger	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
B1	45 %	20 %	70	100
B2	45 %	10 %	120	175
B3	45 %	40 %	60	100
B4	45 %	0 %	110	175
B6	Eksisterende bebyggelse inngår i planen med eksisterende plassering, volum og høyde.			
B8				4
B9				8 jfr. § 1.6.3
B9-2	Eksisterende bebyggelse inngår i planen med eksisterende plassering, volum og høyde.			
B/N	50 %	0 %	16	25
B11	50 %	0 %	33	70
B12	45 %	20 %	83	110
B13	50 %	0 %	25	80
B14	40 %	20 %	11	18
B15	40 %	20 %	8	12
B16	50 %	0 %	6	9
BHG	30 %			
B/F	45 %	0 %	16	22
			536	831

Eksisterende boliger innenfor delfeltene medregnes ved utregning av grad av utnyttelse.

§1.5. Høyder

§1.5.1. Følgende maksimale gesims og mønehøyder gjelder for feltene:

Felt	Maksimal mønehøyde over	Maksimal høyde
------	-------------------------	----------------

	gjennomsnittlig planert terreng	Kote +
B1	15 m	+ 98 m
B2	15 m	+ 81 m
B3	15 m	+ 50 m
B4	23 m	+ 75 m
B6	Eksisterende bebyggelse inngår i planen med eksisterende plassering, volum og høyde.	
B8		
B9	eksisterende	
B9-2	Eksisterende bebyggelse inngår i planen med eksisterende plassering, volum og høyde.	
B/N	13 m	+ 17 m
B11	15 m	+ 28 m
B12	15 m	+ 41 m
B13	11 m	+ 29 m
B14	13 m	+ 38 m
B15	13 m	+ 30 m
B16	13 m	+ 24 m
BHG	10 m	+ 32 m
B/F	17 m	+ 43 m

§1.5.2. Topp grunnmur for ny bebyggelse skal være minimum kote +3,0

§1.6. Bolig, B8, B9, B9-2

§1.6.1. Eksisterende bolig i B8 (eiendom 7/82) skal rives.

§1.6.2. Søknad om deling, seksjonering eller tiltak krever detaljregulering.

§1.6.3. I felt B9 kan det oppføres 1 ny boenhet på hver av eiendommene G/Bnr: 7/26, 46 og 546 uten detaljregulering.

§1.7. Bolig/forretning, B/F

§1.7.1. Det kan etableres forretning i 1. etasje.

§1.7.2. Forretning kan ha maksimal BRA = 1300 m²

§1.7.3. Det skal etableres minimum 3 biloppstillingsplasser og 0,5 sykkeloppstillingsplasser pr. 100 m² forretning.

§1.8. Bolig/næring, B/N

§1.8.1. En utvikling av dette området må ivareta hensynene jfr. § 5.2. Det kan tilrettelegges for næringsvirksomhet som bygger opp om kulturmiljøet. Det skal tilrettelegges for offentlig gangadkomst langs sjøen.

§1.9. Tjenesteyting – museum o_T

§1.9.1. Innenfor områdene tillates bygninger og andre tiltak knyttet til det kulturhistoriske miljøet og/eller drift av museet, forutsatt tillatelser i henhold til museumsplan eller av vernemyndighetene. Det kan bygges et servicebygg med inntil 1500 kvm BRA for museet innenfor området. Eksisterende stinett kan oppgraderes. Området skal være et åpent rekreasjonsareal med offentlig tilgang.

§1.9.2. Områdene skal være offentlig, jfr. pbl § 12-7 nr. 14.

§2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§2.1. Teknisk plan

- §2.1.1. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.
- §2.1.2. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring som også inkluderer nødvendige tilliggende områder jfr. §1.2.3.

§2.2. Utforming (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)

- §2.2.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.
- §2.2.2. All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken.

§2.3. Bruk av veigrunn

- §2.3.1. Veg o_V1 – o_V16 med tilhørende gang- og sykkelveg skal være offentlig.
- §2.3.2. Området o_P2 skal være offentlig, jfr. pbl § 12-7 nr. 14.
- §2.3.3. Eksisterende fritidsbolig i o_V7 skal rives.

§2.4. Annen veggrunn – grøntareal

- §2.4.1. Arealer som grenser inn mot boligområder tillates lagt til boligformål i detaljregulering.
- §2.4.2. For fyllinger/skråninger over 4 meter skal følgende avbøtende tiltak iverksettes:
 - Tilførsel av jord, tilsåing og beplantning med stedegen vegetasjon
 - Fylle mot tilliggende terreng
 - Tilpasse mot eksisterende terreng
- §2.4.3. For skjæringer over 2 meter skal følgende avbøtende tiltak iverksettes:
 - Avrunding av skjæringstopper
 - Mur og/eller beplantning i foten av skjæring

- §2.5. Det skal utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) ved prosjektering av samferdselsanlegg og infrastruktur. YM-planen skal utarbeides iht. gjeldende mal fra Statens Vegvesen.

§ 3

GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3

§3.1. Generelt

- §3.1.1. Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.
- §3.1.2. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.
- §3.1.3. Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.
- §3.1.4. For avmerkede bygninger i plankarter tillates det å gjenoppføre tilsvarende bygning ved brann eller naturskade.

§3.2. Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)

- §3.2.1. Fellesarealer, parker, turveger og stier og andre utomhusarealer skal undergis helhetlig planlegging, og tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

§3.3. Utomhusplan

§3.3.1. Det skal utarbeides utomhusplan for alle grønnstrukturområder, turområder og friområder. Utomhusplan skal inkludere grønnstruktur i det enkelte byggeområde jfr. § 1.1.4 Planen skal utarbeides i henhold til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune" og skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Ny beplantning
- Utforming og møblering av lekeplasser/sandlekeplasser
- Plassering og utforming av turveier
- Ras- og fallsikring
- Eventuelt badeplasser og kyststi
- Tiltak for å tilrettelegge for allmennhetens bruk av områdene

§3.3.2. Det skal utarbeides felles utomhusplan for områdene:

- o_FRI5 og o_FLV3
- Der hvor det er innregulert turveier gjennom annen type grønnstruktur skal det utarbeides en samlet utomhusplan for dette.

§3.4. Friområde o_FRI1 og o_FRI6

§3.4.1. o_Fri 1 og o_Fri 6 skal opparbeides som kvartalslekeplass i henhold til «normaler for uteanlegg i Kristiansand kommune».

§3.4.2. Områdene skal være offentlig, jfr. pbl § 12-7 nr. 14.

§3.5. Friområde o_FRI4, o_FRI5 og o_FRI7, o_FRI8, o_FRI9, o_FRI11, o_FRI17 og o_FRI18

§3.5.1. I områdene skal det ikke gjøres vesentlige inngrep, og vegetasjon skal søkes bevart.

§3.5.2. Eksisterende stier, veger og kraftlinjer kan vedlikeholdes.

§3.5.3. Områdene skal være offentlig, jfr. pbl § 12-7 nr. 14.

§3.5.4. Eksisterende bygg kan tas i bruk til formål i tråd med regulert formål.

§3.6. Turvei o_TV1 – o_TV5

§3.6.1. o_TV1 – o_TV5 skal opparbeides i henhold til «normaler for uteanlegg i Kristiansand kommune». Endelig trasé fastlegges i utomhusplan.

§3.6.2. Områdene skal være offentlig, jfr. pbl § 12-7 nr. 14.

§3.7. Naturområde, NAG1 – NAG4

§3.7.1. I områdene skal det ikke gjøres vesentlige inngrep, og vegetasjon skal søkes bevart.

§ 4

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 12-5 nr. 6)

§4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FLV3

§4.1.1. Badeplasser og tiltak i forbindelse med disse som fremmer allmennhetens bruk av området tillates.

§4.1.2. Området skal være offentlig, jfr. pbl. § 12-7 nr. 14.

§ 5 HENSYNSSONER PBL § 12-6

§5.1. Båndlegging etter lov om kulturminner H730

§5.1.1. Alle tiltak, arbeider og aktiviteter innenfor sonen skal følge gjeldende forskrift om fredning av Møvik fort datert 28.03.2012.

§5.2. Hensynsone kulturmiljø H570_1 - H570_8 og KV1, KV2 og KV3

§5.2.1. Videre detaljregulering må avklare forholdet til avmerkede hensynssoner med ansvarlig vernemyndighet. Dette gjelder også ved utarbeidelse av tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§5.3. Hensynssone naturmiljø H560_1 - H560_5

§5.3.1. I H560_1, H560_3 og H560_4 skal det ikke gjøres tiltak som kan forringe de biologiske kvalitetene og naturtypene. Det tillates skjøtselstiltak for å fremme biologisk kvalitet og nødvendige tiltak for å ivareta de aktuelle naturtyper. Skjøtselstiltak skal utføres i tråd med skjøtselsplan som skal godkjennes av kommunen.

§5.3.2. Ved eventuelle tiltak i området H560_2 skal viktige kvaliteter for naturtypen skrotemark ivaretas. Ved gjennomføring av tiltak skal det foreligge vurdering av påvirkning på naturtypen og eventuelle avbøtende tiltak. Skjøtselstiltak skal utføres i tråd med skjøtselsplan som skal godkjennes av kommunen.

§5.4. Hensynssone landskap H550-1 – H550-9

§5.4.1. I videre detaljplanlegging skal følgende momenter spesielt vektlegges innenfor sonen:

- Ivareta viktige terrengformasjoner, vegetasjon, og begrense terrenginngrep.
- Sikre avgrensning og overganger mot tiliggende natur og friområder.

§5.5. Frisikt

§5.5.1. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§5.6. Hensynssone støy

§5.6.1. Tiltak ihht. Innledende støyutredninger datert 5. og 8. februar 2013 skal gjennomføres i aktuelle felt.

§5.7. Sikringssone – annen sikringssone

§5.7.1. Tiltak som medfører boring, peleramming eller sprengning i grunnen, eller andre tiltak som kan føre til skade på vegtunnell skal være godkjent av statens vegvesen før igangsetting.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

§6.1. Før det kan varsles oppstart av detaljregulering skal formingsveileder i henhold til § 1.3 være godkjent.

§6.2. Før første detaljregulering innenfor området kan godkjennes skal det foreligge godkjent teknisk plan for overordnet infrastruktur. Teknisk plan for o_V13 og o_V7 med tilhørende tiltak og for nordvestre del av o_V6, skal godkjennes av Statens vegvesen.

- §6.3.** Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging av området skal Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber frem til Andøykrysset.
- §6.4.** Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor byggeområder B11-B16 skal rundkjøring og tilhørende gang-sykkelveger og annen veggrunn innenfor o_V13 være etablert.
- §6.5.** Eksisterende innkjøring fra fv. 457 til B3 skal fjernes senest ved bygging av rundkjøringen på fv. 457.
- §6.6.** Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor byggeområder skal følgende veger med tilhørende annen veggrunn i henhold til tabell under være sikret gjennomført. Tilhørende annen veggrunn skal være vurdert i henhold til § 2.5.

Igangsetting Bebyggelse og anlegg	Ferdigstilt veg
B1	del av o_V7, o_V11, o_V12, o_V14, o_V15, o_V16
B2	del av o_V7, o_V8, o_V12, o_V14, o_V15, o_V16
B3	del av o_V7, o_V8, o_V12, o_V14 o_V15, o_V16
B4	o_V12, del av o_V7, o_V14, o_V15, o_V16
BHG	del av o_V7, o_V11, o_V12, o_V14, o_V15, o_V16
B/F	o_V12, o_V15, o_V16
B11	o_V5, o_V6, o_V7, o_V13
B12	o_V2, o_V4, o_V6, o_V7, o_V13 og o_P2
B13	o_V3, o_V6, o_V7, o_V13
B14	o_V4, o_V6, o_V7, o_V13
B15	o_V6, o_V7, o_V13
B16	o_V5, o_V6, o_V7, o_V13
B/N	o_V5, o_V6, o_V7, o_V13

- §6.7.** Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor byggeområder skal tilhørende friområder, turveger og friluftsområder i sjø og vassdrag i henhold til tabell være sikret gjennomført i henhold til godkjent utomhusplan.

Igangsetting Bebyggelse og anlegg	Friområde og friluftsområder i sjø og vassdrag som skal være opparbeidet
B1	o_FRI5, o_FRI9, o_FRI10, o_FRI18, o_TV1, o_TV2, o_FLV3
B2	o_FRI5, o_FRI10, o_FRI18, o_FLV3
B3	o_FRI13, o_FRI18

B4	o_FRI5, o_FRI10, o_TV1, o_TV2, o_FLV3
BHG	o_FRI8
B/F	o_FRI10
B11	o_FRI5, o_FRI7, o_FLV3
B12	o_FRI5, o_FLV3
B13	o_FRI5, o_FRI17, o_FLV3
B14	o_FRI5, o_FLV3
B15	o_FRI5, o_FLV3
B16	o_FRI5, o_FRI7o_FLV3,
B/N	o_FRI5, o_FRI7, o_FLV3

- §6.8.** Før det kan gis igangsettingstillatelse til over 50 boenheter samlet i B11 – B15 skal o_FRI6 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- §6.9.** Før det kan gis igangsettingstillatelse til over 50 boenheter samlet i B1, B2, B3 og B4 skal o_FRI1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- §6.10.** Før det kan gis igangsettingstillatelse til over 400 boenheter samlet i B1-B4 og B11-B16 skal 11'er bane ved Torkelsmyra skole, eller et akseptabelt alternativ, være ferdig opparbeidet.
- §6.11.** Før det kan gis igangsettingstillatelse i B1 og B2 skal o_GS være sikret gjennomført.
- §6.12.** Før vei opp til Steindalen/Voie ringvei tas i bruk skal det kartlegges og gis tilbud om gjennomføring av nødvendige støyskjermingstiltak for berørte eksisterende beboere i Voiebyen (ihht. til støyutredning datert 17.12.2013). Samme tilbud skal gis for Mesanveien 44a og 44b.
- §6.13.** Før det kan gis brukstillatelse til boliger i B1-B4 skal o_TV8 være sikret oppgradert jfr. godkjent utomhusplan.
- §6.14.** Før igangsettingstillatelse gis i B2 og B3 skal eksisterende gangfelt/kryssing av fv. 457 være utbedret. Teknisk plan for tiltaket skal godkjennes av Statens vegvesen.
- §6.15.** Før igangsetting av feltene B1-B4 skal eksisterende avkjørsel fra fv. 457 til Kapelldalen stenges for biltrafikk inntil ny rundkjøring på fv. 457 er bygd.
- §6.16.** Før igangsetting av boligbygging i området skal det gis bidrag til oppgradering av nærmiljøanlegg ved Møvig skole.
- §6.17.** Før igangsetting skal fremtidig skolevei avklares.

Kristiansand 09.10.2014., Rev. 05.12.2014 i henhold til bystyrets vedtak 26.11.2014

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 26.11.2014 som sak nr. 185.

Plan- og bygningssjefen.



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!



Liv Marit Wilhelmsen

Banksjef
Tlf.: 38 17 07 84
Mob.: 951 76 769
lmw@sor.no



Magne A. Utsogn

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 65
Mob.: 976 05 986
mau@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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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.



Eiendom:

Kroodden 27, 4624 Kristiansand s

Gnr. 7 Bnr. 26 og Gnr. 7 Bnr. 547 Snr. 10 i Kristiansand kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

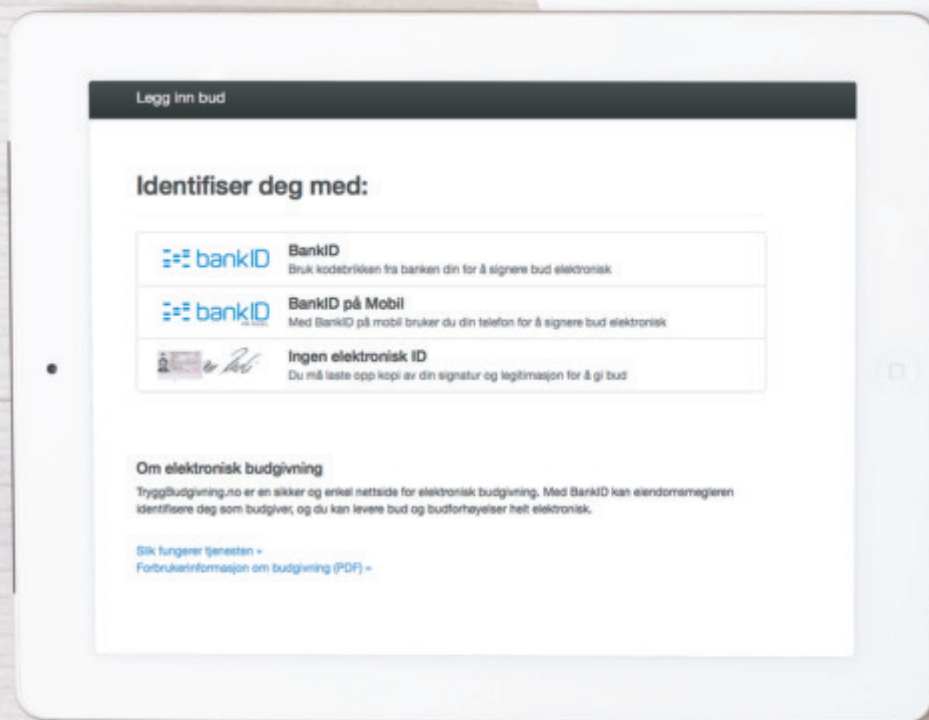
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE 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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **90 02 00 59** | jon@sormegleren.no
| **SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22