

# Hølleveien 64

Tangvall - Søgne sentrum



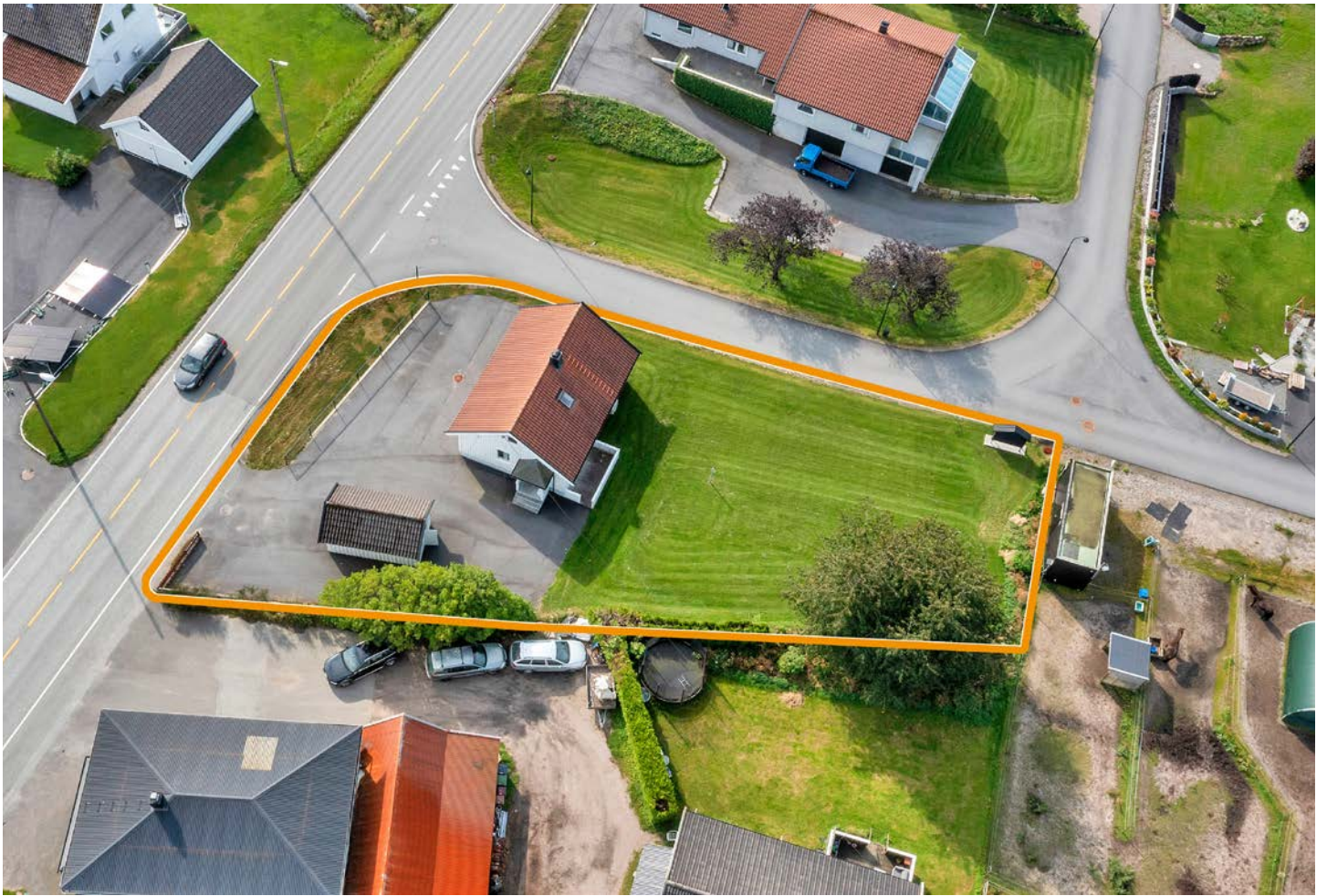
Prisantydning: **kr 2 590 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeglere.no](http://sormeglere.no)



Sørmeglere/ Jon A Røsstad presenterer Hølleveien 64



# SØGNE/TANGVALL - 960 kvm tomt - Enebolig med garasje på stor og flat tomt sentralt beliggende - Svært solrikt

## OMRÅDE

Tangvall - Søgne sentrum

## ADRESSE

Hølleveien 64, 4640 SØGNE

## Prisantydning

**kr 2 590 000,-**

Omkostninger: **kr 82 340,-**

Totalpris: **kr 2 672 340,-**

Formuesverdi: **kr 715 064,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 996,- per år**

---

BRA-i: 142 m<sup>2</sup>

BRA Total: 142 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 960.6 m<sup>2</sup>



## Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

**900 20 059**

**Jon.Rosstad@SorMegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Søgne**

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

# HØLLEVEIEN 64

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 418, bnr. 23, ideell andel 1/1  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 142 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 142 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Bad/vaskerom, Bod, Trapperom

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Toalettrom

2. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> Gang, TV-stue, Stue

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romhøyde i boligen er lavere enn normalt.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

960.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Areal: 960 kvm, Eierform: Eiet tomt

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og meget barnevennlig boligområde på Tangvall i Søgne kommune.

Området er sentralt med nærhet til offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er ca. 5 min gange til sentrum med butikker, spisesteder og flere kontorer for offentlige tjenester.

### Adkomst

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

### **Bebyggelsen**

Boligen ble i 1956 flyttet ca 25 meter på tomten.

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på [www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no).

### **Bygningssakkyndig**

Odd Einar Grefstad

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Tak, yttervegg og fasade

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade? Ja. Nyere tak. Se tilstandsrapport. Utført av Byggmester Arvid Try.

Kjeller

Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen? Ja. Nyere drenering halve huset. Se tilstandsrapport. Utført av Repstad Anlegg.

Rør

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Nytt utvendig. Se tilstandsrapport. Utført av Repstad Anlegg.

Skjevheter og sprekker

Er det tegn på setningsskader? Ja. Eldre bolig. Se tilstandsrapport.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Foring av pipa. Byttet ovn.

### **Innhold**

Sørmeglern ved Jon A Røstad kan presentere en meget sentralt og solrikt beliggende eiendom. Stor og flat tomt.

Enebolig og garasje. Stor hage.

Det er sol fra tidlig morgen til sene kvelden.

Her kan du spasere eller bruke sykkel til det meste. En spaseretur unna finner du sentrum av Søgne, Tangvall.

Om sommeren syder det av liv i gjestehavna i Høllen, vår idylliske møteplass for folk som skal til og fra skjærgården. Og like bortenfor, på Høllensanden, kan du rusle og nyte deilige strender, omtrent der hvor Søgneelva renner ut i havet.

1.etasje: Gang, wc, kjøkken, stue og spisestue, soverom

2.etasje: Gang, tv stue og soverom

U.etasje: Bodrom og bad/ vaskerom

Byggeår er uvisst. Kommunen opplyser at boligen er bygget i tidsperioden første kvartal mellom 1990-1924.

Kristiansand kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette

medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Odd Einar Grefstad den 29.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig over tre plan med ukjent alder. Boligen har opprinnelig stått en annen plass for så å bli flyttet til dagens lokasjon en gang på 50-tallet. Nåværende eier overtok boligen rundt 1990 og boligen har utleid siden den gang. Bygningen er fundamentert på murte blokker av betong og med støpt gulv i kjeller. Yttervegger er av ukjent oppbygging og fasader er kled med bord- og platekledning. Taket har saltak utforming og er tekket med betongstein. Det er utført vedlikehold og flere oppgraderinger/utskiftninger i årene fra 1990 og frem til i dag. Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder.

Enkelte bygningsdeler og overflater har avvik/slitasje som kan krever vedlikehold eller utskiftning, dette er nærmere beskrevet i rapporten. Det foreligger ikke tegninger

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### Tg 3

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller. Det er betydelige planavvik i boligen, dette er ansett som normalt i boliger med så høy alder. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell. Bad i kjeller av ukjent eldre dato. Badet har fliser på gulv og våtromsplater på vegger, i himmelig er det montert panel med malt overflate. Det er ikke mulig å påvise membran i gulv/sluk. Overflater og vvs-utstyr fremstår med slitasje. Alder og slitasje tilsier at brukstiden på dette badet nærmer seg oppbrukt. Det er anbefalt å vurdere en full renovering av baderommet på noe sikt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Toalettrom med gulvstående wc og servant. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold. Røykvarsler mangler og pulverapparat er over 10år. Se tilstandsrapport.

#### Tg 2

Utvendig > Veggkonstruksjon. Ytter vegger med ukjent oppbygging. Fasader er kled med bord- og platekledning. Platekledning er antatt å inneholde asbest. Det er funnet spredte råteskader i tre kledning. Manglende musesikring. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Musesperre må etableres.

Utvendig > Vinduer. Vinduer i tre med 2-lags glass. Vinduer har høy alder og fremstår med betydelig slitasje. Enkelte er vanskelig å åpne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er

slitte og det er sprekker i treverket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må justeres.

Innvendig > Overflater. Boligen har overflater av eldre dato. Malte overflater på vegg og i himling. Vinylbelegg på gulver. Overlater fremstår med tegn til slitasje. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Utbedring av overflater kan vurderes.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Hulltaking er ikke utført da yttervegger i kjeller er av synlig murverk. Saltutslag tilsier at drenering ikke fungerer optimalt. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Overflaten har fukt skjolder. Veggventiler bør monteres.

Innvendig > Kryp kjeller. Kryp kjeller under deler av bygget. Kryp kjeller fremstår som relativ tørt. Det mangler tilstrekkelig ventilasjon. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller. Bedre ventilering må etableres.

Innvendig > Innvendige trapper. Innvendig trapp i tre med malt overflate. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innredning er av eldre dato og fremstår med høy slitasje. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Utskiftning kan vurderes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vannrør i kobber av eldre dato. Ingen synlige tegn til svikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Avløpsrør i plast og støpejern. Ingen synlige tegn til svikt. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det mangelfull ventilering av de fleste rom. I hovedsak er det kun åpnevinduer som kan brukes til luftskifte i leiligheten. Det bør monteres lufterventiler i alle rom (oppholdsrom). Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Åpent el-anlegg med automatsikringer. Eier opplyser at el-anlegget ble renoverert på 90-tallet. Se tilstandsrapport.

Tomteforhold > Drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem rundt boligen. Alder sammen med saltutslag i uetg tilsier at dreneringen ikke fungerer optimalt. Eier opplyser at det er lagt knotteplast på en side, resterende vegger har drenering av høy alder. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold. Områder rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen. Forskriften krever minimum 1:50 fall de første 3m fra boligen. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengjusteringer kan vurderes.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

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

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 996

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kr. 13 996,- pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4 907,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på kr. 2 599 ,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 715 064

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 717 243

---



**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/418/23:

Heftelser i eiendomsrett:

24.05.1919 - Dokumentnr: 902394 - Erklæring/avtale

Rett til stolpefeste

25.02.1950 - Dokumentnr: 500399 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:185

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:428 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 500871 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:418 Bnr:68

Grunndata:

21.05.1883 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:418 Bnr:22

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

30.03.1953 - Dokumentnr: 500699 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:418 Bnr:68

30.03.1953 - Dokumentnr: 500700 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:418 Bnr:69

11.09.1953 - Dokumentnr: 502160 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:418 Bnr:71

19.06.1986 - Dokumentnr: 9474 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:418 Bnr:374

01.01.2020 - Dokumentnr: 1840361 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:18 Bnr:23

Eiendommens rettigheter:

01.11.1974 - Dokumentnr: 12158 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:418 Bnr:57

Bestemmelse om kloakkledning

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med

unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Dagboknr.: 902394 Tinglyst: 24.05.1919, Bestemmelse om: Rett til stolpefeste og Dagboknr.: 500399, Bestemmelse om veg. Rettighetshaver : KNR: 4204 GNR: 423 BNR: 185 og GNR: 428 BNR: 8 er ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Detaljregulering for fv 456 Hølleveien, Stausland - Tangvall, datert 26.09.2019. 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.

Se reguleringsbestemmelsene pkt: 2 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse, (1110)

Innenfor områdene tillates frittliggende boligbebyggelse. Det tillates to boenheter pr. regulert tomt. Begge boenhetene skal være lokalisert i samme bygning. Maks BYA = 30 % per tomt i B3 og i B10 og maks BYA = 40 % per tomt i B4, B6, B7 og B8. Maks mønehøyde for boligbebyggelsen er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng og maks gesims er på 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Prisantydning**

Kr 2 590 000

#### **Totalpris**

Kr 2 672 340

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
65 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
82 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 655 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
2 672 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler

skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på

Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Plus.

**Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 78 250,00,- inkl. mva.

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

**Selger**

Arvid Ernst Try

**Oppdragsansvarlig**

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

**Ansvarlig megler**

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

07.02.2025

---

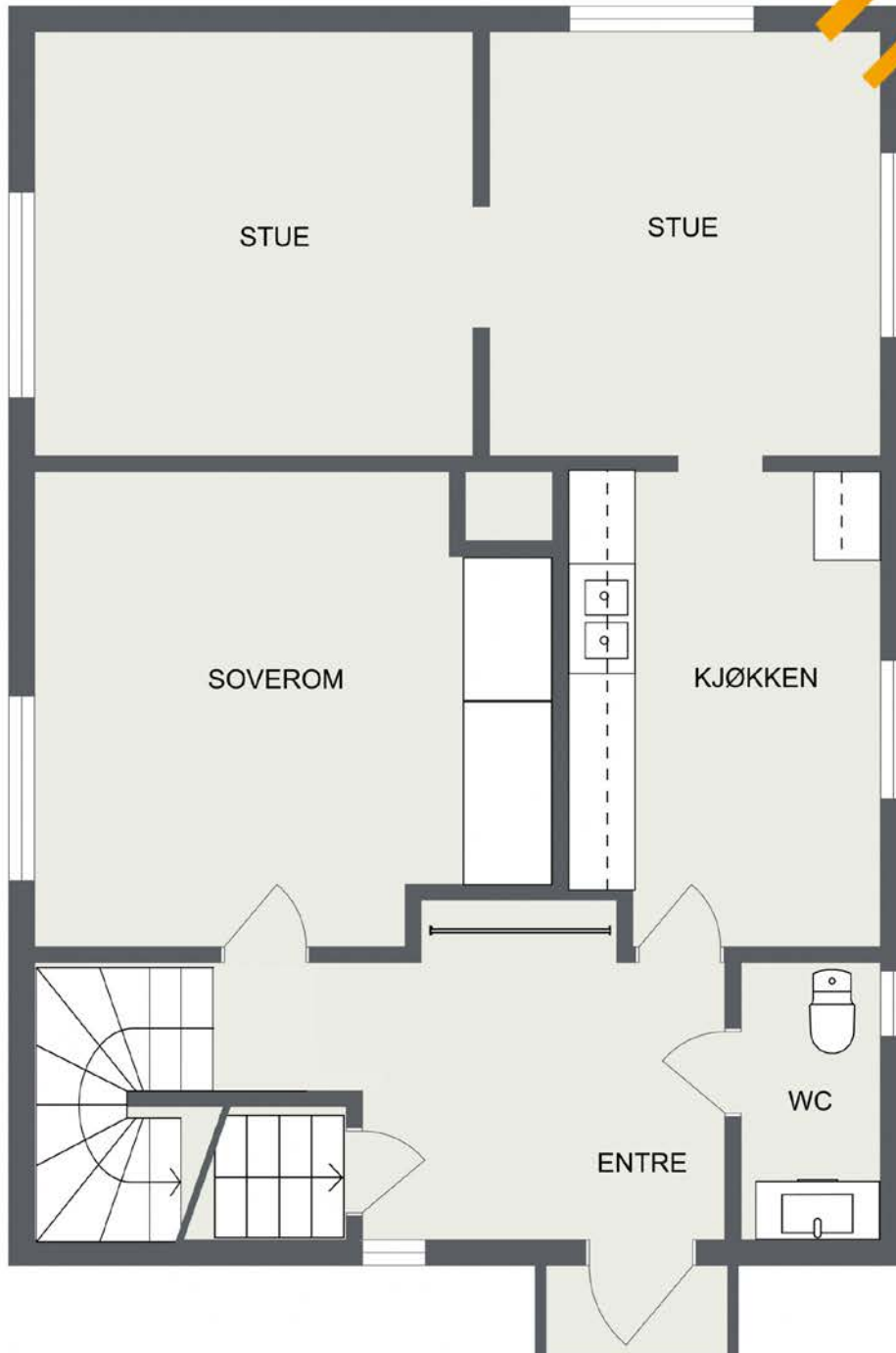












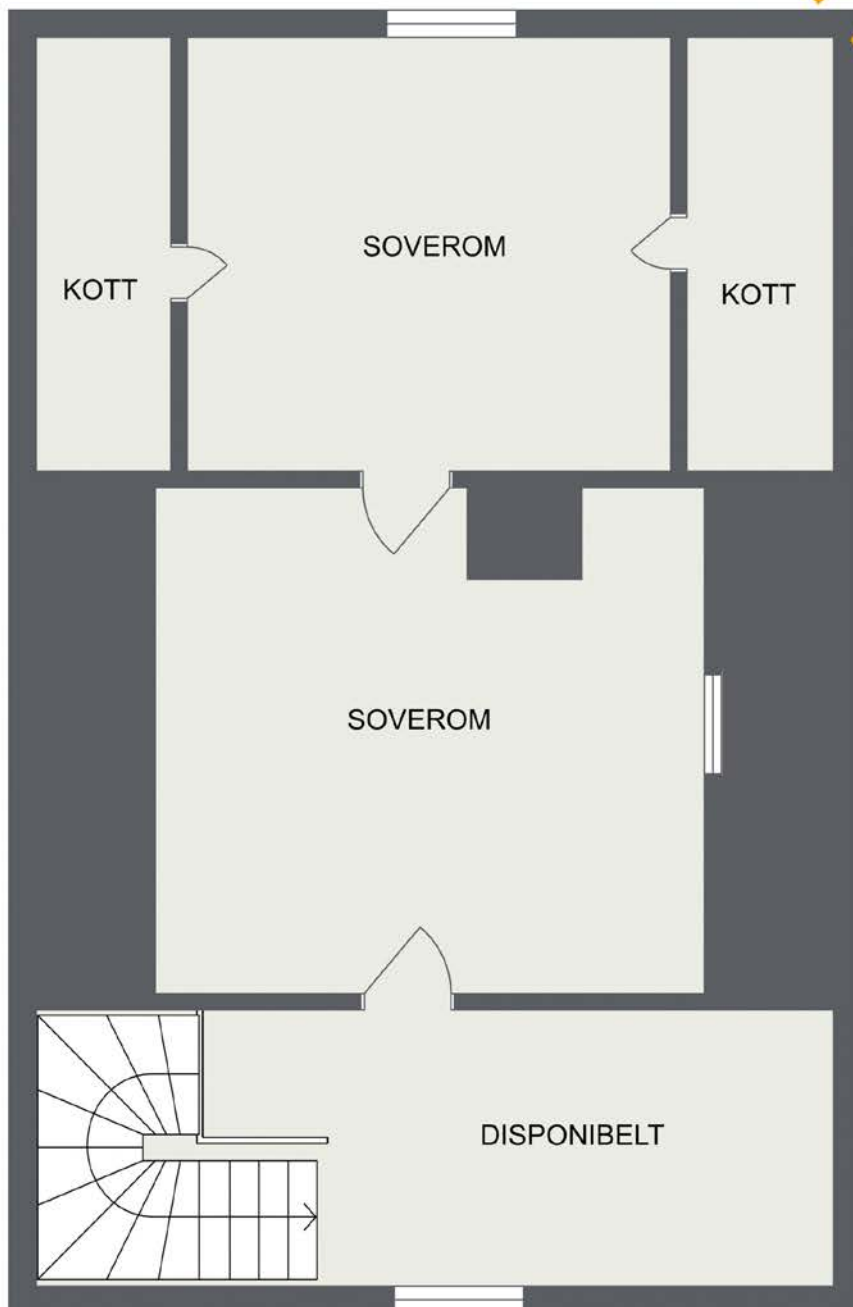
### Plan 1. etg

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.







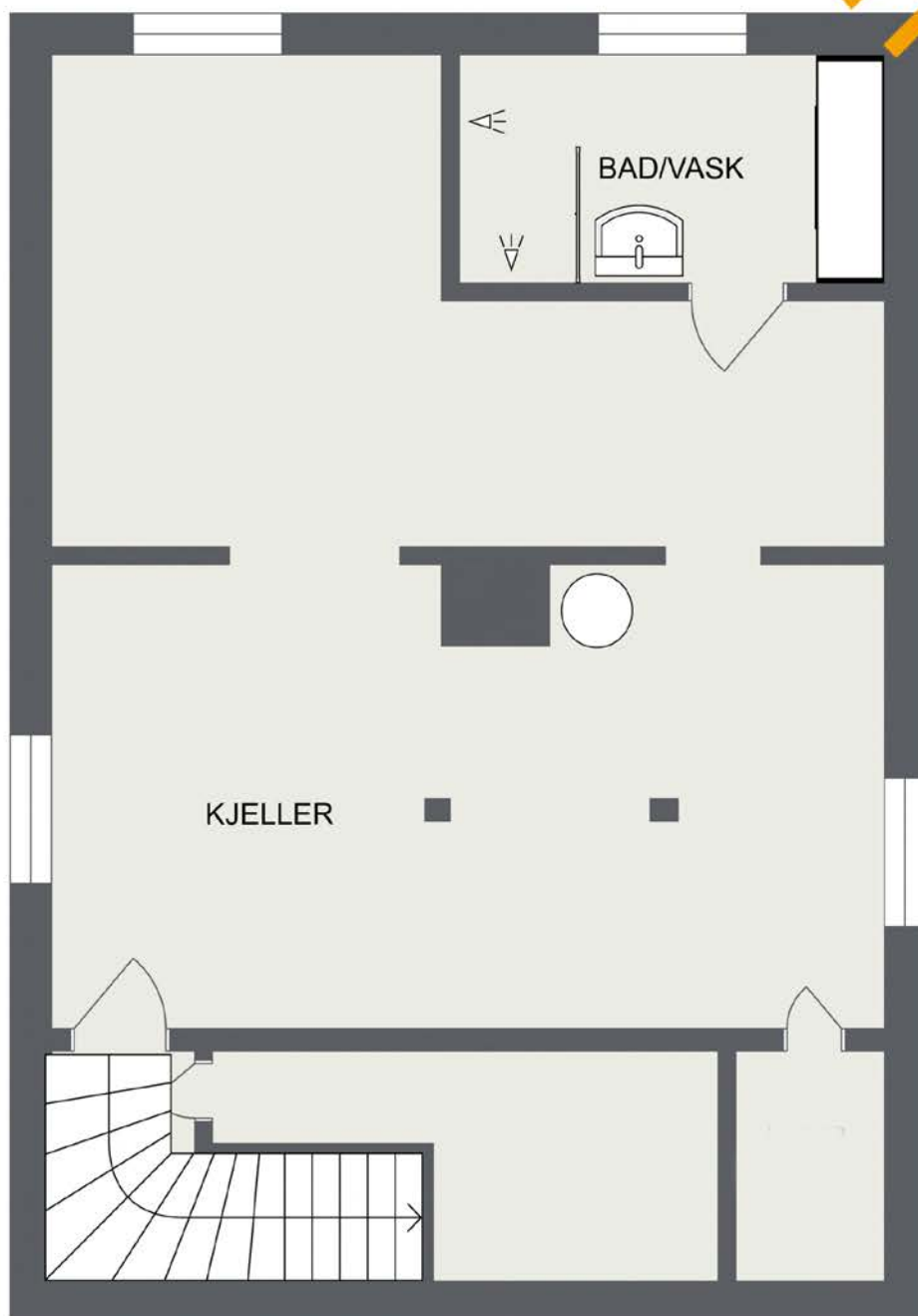


### Plan 2.etg

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.



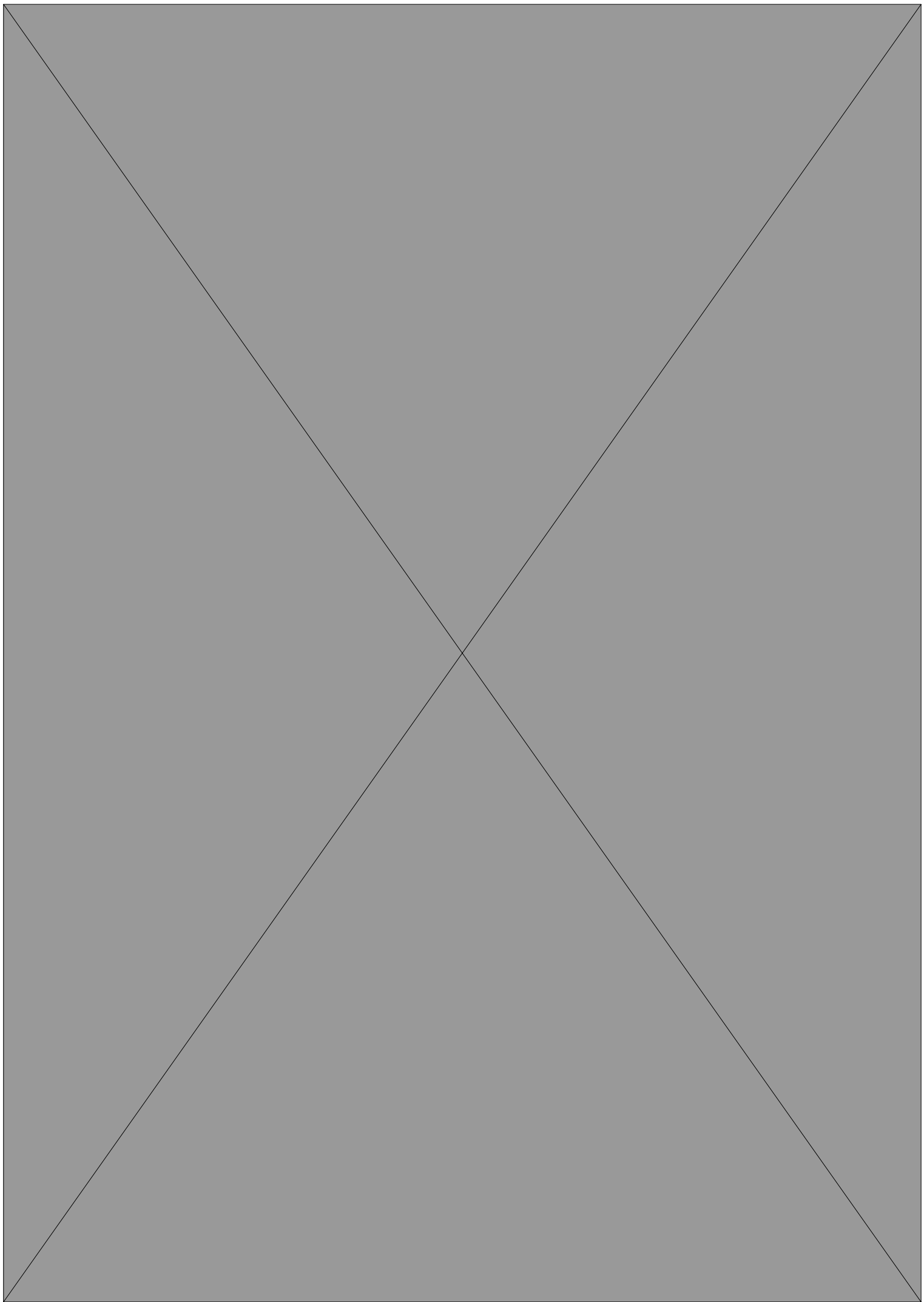




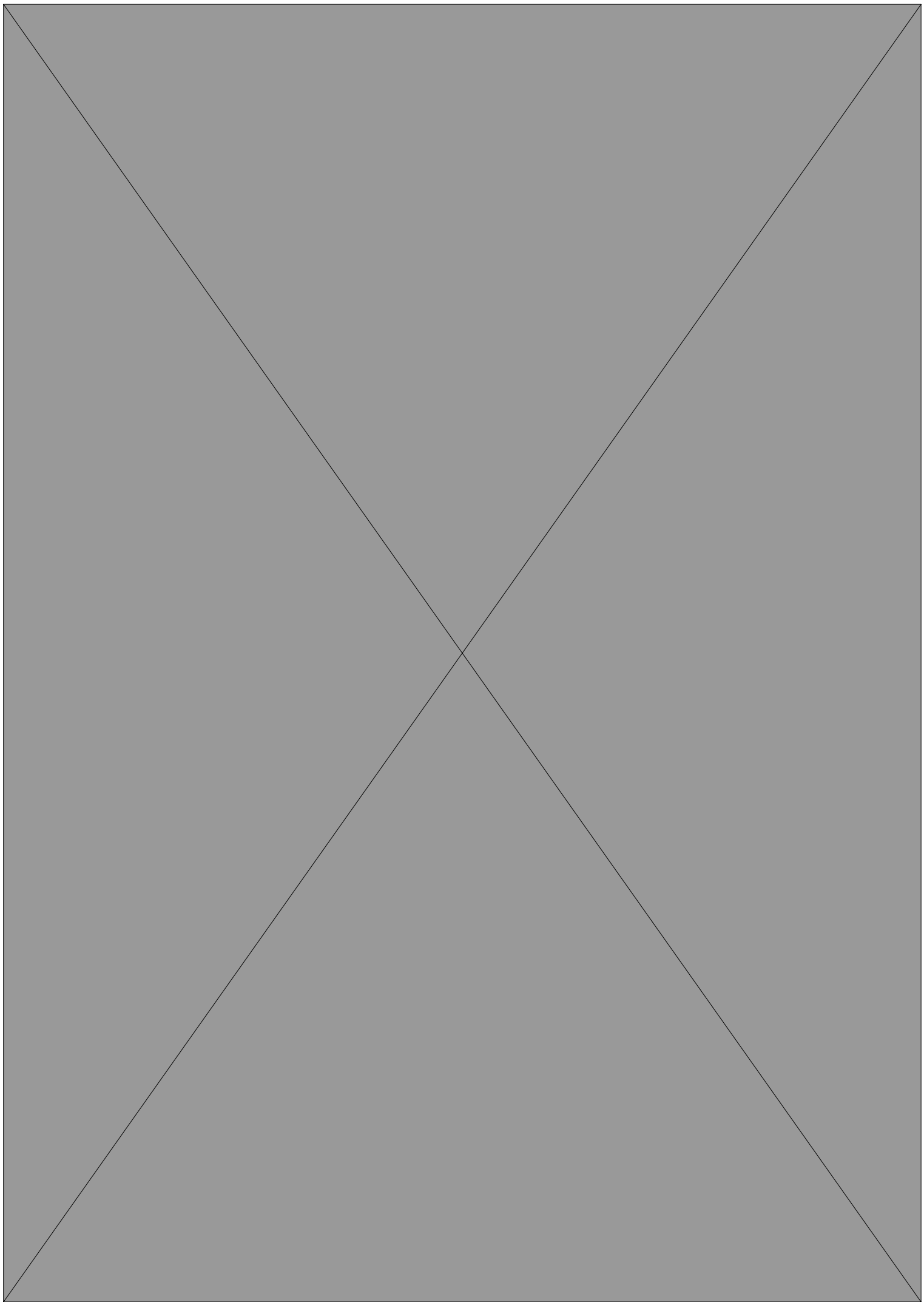
### Plan Kjeller

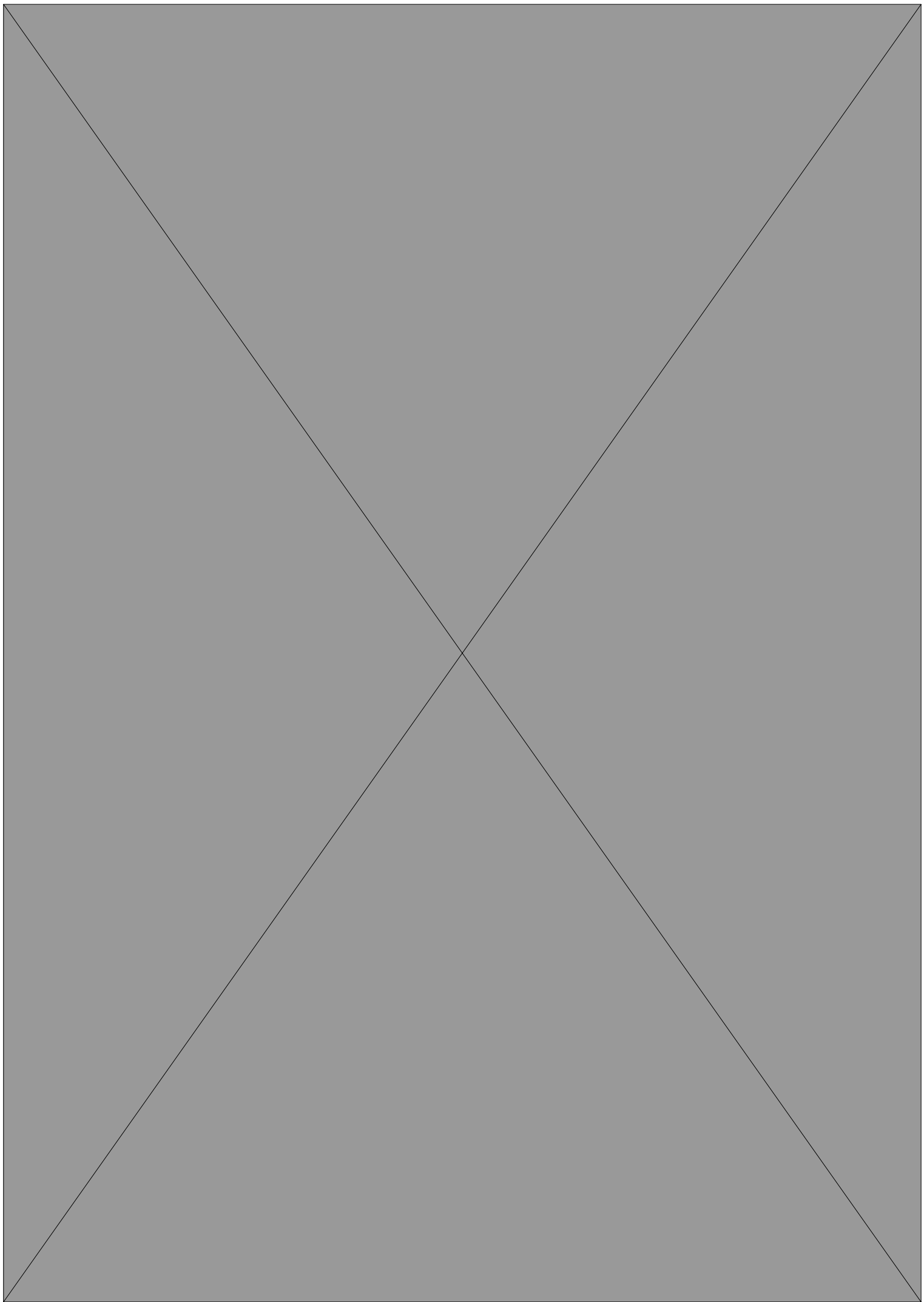
Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.











# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

  
Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsure- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Sogn 28/8/24  
Sted/dato

Arvid Fy.  
Selgers signatur

Selgers signatur

# Egenerklæring

## Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Hølleveien 64	Postadresse	4640
Bruksenhetsnummer	—	Boligtype	enebolig
		Areal	se rapport
Antall våtrom		Byggeår	se rapport.

## Informasjon om selger

Hovedselger	Arvid Tryg		
Medselger		Medselger	
Medselger		Medselger	

## Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja  Nei



## Våtrom

---

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

Ja  Nei

**1.1 Beskriv feilen og omfanget:**

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

Ja  Nei

**2.1 Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**2.2 Fortell kort hva som ble gjort:**

**2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

**2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

Bytte tak

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

Ja  Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Nyere tak se rapport.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Byggmester Arvid Tryg.

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Kjeller

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

Ja

Nei

Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja

Nei

Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja

Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært

Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Nyere drenering hele huset, se rapport.

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Repostal anlegg.

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nei





## Elektrisitet

---

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Rør

**10** Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

**11** Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

**12** Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Nytt utredning se rapport.

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Repstad Anlegg

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja  Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja  Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

Eldre bolig. se rapport.

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

Ja  Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

-Foring av pipe.  
-Byttet ovn.



## Sopp og skadedyr

### 18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja  Nei

#### 18.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 19.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja  Nei

#### 20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 21.1 Beskriv feilen og omfanget:



## Ufaglært arbeid

**22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?**

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei

**22.1** Beskriv hva som ble gjort og når:

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

Ja  Nei

**23.1** Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja  Nei

**24.1** Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**24.2** Fortell kort hva som ble gjort:

**24.3** Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

**24.4** Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

**24.5** Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig



## Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



## Boligselgerforsikring

---

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.


For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

### Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

  
\_\_\_\_\_  
Signatur hovedselger

  
\_\_\_\_\_  
Dato og sted



# Tilstandsrapport

📍 Hølleveien 64, 4640 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 418, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 14661-1207

Referansenummer: ZE1659

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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*

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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med ukjent alder. Boligen har opprinnelig stått en annen plass for så å bli flyttet til dagens lokasjon en gang på 50-tallet. Nåværende eier overtok boligen rundt 1990 og boligen har utleid siden den gang. Bygningen er fundamentert på murte blokker av betong og med støpt gulv i kjeller. Yttervegger er av ukjent oppbygging og fasader er kled med bord- og platekledning. Taket har saltak utforming og er tekket med betongstein. Det er utført vedlikehold og flere oppgraderinger/utskiftninger i årene fra 1990 og frem til i dag. Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder.

Enkelte bygningsdeler og overflater har avvik/slitasje som kan krever vedlikehold eller utskiftning, dette er nærmere beskrevet i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

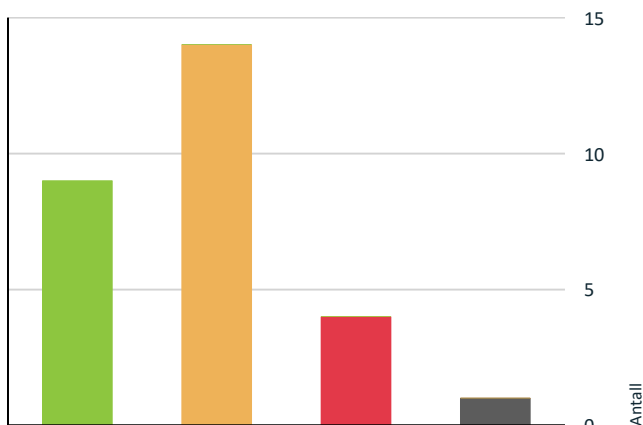
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

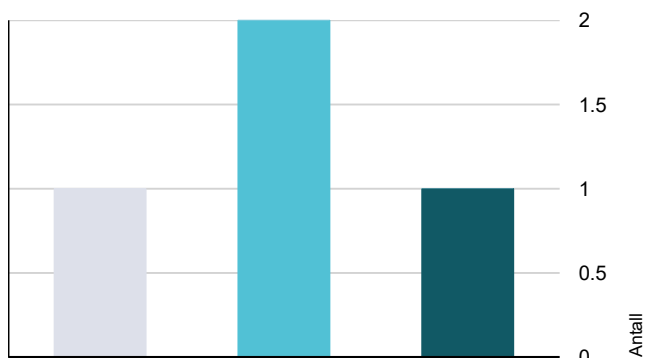
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Kommentar

Ukjent byggeår.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflater er tekket med takstein av betong. Takteking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Takteking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.



Takteking.



Takteking.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

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



Renne og nedløp.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytter vegger med ukjent oppbygging. Fasader er kled med bord- og platekledning. Platekledning er antatt å inneholde asbest. Det er funnet spredte råteskader i tre kledning. Manglende musesikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.



Mindre råteskade.



Mindre råteskade.



# Tilstandsrapport



Mindre råteskade.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av tre. Hele takkonstruksjonen er kledt inne og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke avdekket tegn til svikt eller lekkasjer på innvendige overflater.

## Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass. Vinduer har høy alder og fremstår med betydelig slitasje. Enkelte er vanskelig å åpne.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

## Dører

Malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er i normal stand. Vinduet er spraylakkert.

## INNSENDIG

## Overflater

Boligen har overflater av eldre dato. Malte overflater på vegg og i himling. Vinylbelegg på gulver. Overflater fremstår med tegn til slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av overflater kan vurderes.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller. Det er betydelige planavvik i boligen, dette er ansett som normalt i boliger med så høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. Eier opplyser at det er montert nytt røykrør i pipe på 90-tallet. Peisovn er montert i stue. Eier opplyser at peisovn ble montert ca 2021. Ingen vesentlige tegn til svikt.

# Tilstandsrapport



Peisovn.

## TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført da yttervegger i kjeller er av synlig murverk. Saltutslag tilsier at drenering ikke fungerer optimalt

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Overflaten har fuktskjolder

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggventiler bør monteres.



Saltutslag.



Søk med fuktindikator.

## TO 2 Kryp Kjeller

Krypekjeller under deler av bygget. Kryp kjeller fremstår som relativt tørr. Det mangler tilstrekkelig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Krypekjeller



Krypekjeller.

## TO 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malt overflate.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Trapp.



Åpning i rekkverk større enn 10cm.

## ! TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Bad i kjeller av ukjent eldre dato. Badet har fliser på gulv og våtromsplater på vegger, i tillegg er det montert panel med malt overflate. Det er ikke mulig å påvise membran i gulv/sluk. Overflater og vvs-utstyr fremstår med slitasje.

Alder og slitasje tilsier at brukstiden på dette badet nærmer seg oppbrukt. Det er anbefalt å vurdere en full renovering av baderommet på noe sikt.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad i kjeller.

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var relativt tørr på det aktuelle stedet.



Hull tatt i trevegg.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innredning er av eldre dato og fremstår med høy slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning kan vurderes.

# Tilstandsrapport



Kjøkkenet.



Under vask.

## ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

### TO 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående wc og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Vannrør i kobber av eldre dato. Ingen synlige tegn til svikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vanninntak med stoppekran.

### TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og støpejern. Ingen synlige tegn til svikt.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør.

# Tilstandsrapport



Avløpsrør.

## TO 2 Ventilasjon

Det mangelfull ventilering av de fleste rom. I hovedsak er det kun åpnevinduer som kan brukes til luftskifte i leiligheten. Det bør monteres lufteventiler i alle rom (oppholdsrom).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TO 1 Varmtvannstank

200l bereder fra 2008 plassert i kjeller bod. Ingen tegn til lekkasjer.



Bereider.

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Åpent el-anlegg med automatsikringer. Eier opplyser at el-anlegget ble renoverert på 90-tallet.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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 El-anlegget er av noe eldre dato og en utvidet el-kontroll er derfor anbefalt.**

# Tilstandsrapport



Sikringskap.

## TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler mangler og pulverapparat er over 10år.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er antatt av løsmasser. Ingen vesentlige tegn til svikt.

## TO 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem rundt boligen. Alder sammen med saltutslag i uetg tilsier at dreneringen ikke fungerer optimalt. Eier opplyser at det er lagt knotteplast på en side, resterende vegg har drenering av høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TO 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på en grunnmur av murte betongblokker. Ingen vesentlige tegn til svikt.

## TO 2 Terrengforhold

Områder rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen. Forskriften krever minimum 1:50 fall de første 3m fra boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjusteringer kan vurderes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

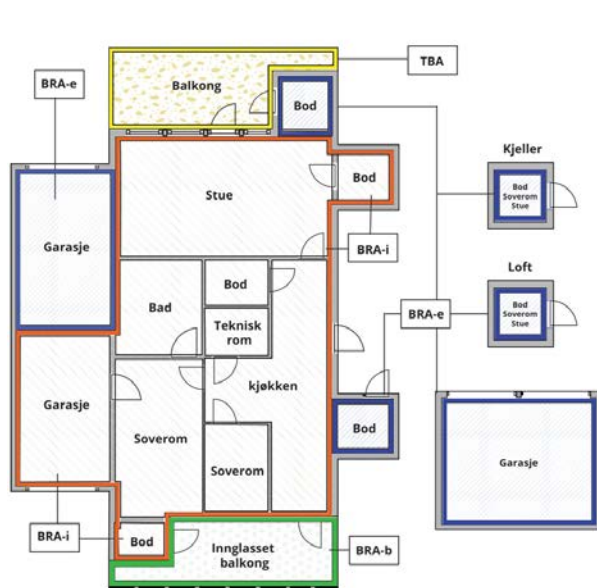
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67			67	
Loft	25			25	
Kjeller	50			50	
<b>SUM</b>	<b>142</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>142</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Toalettrom		
Loft	Gang , TV-stue , Soverom		
Kjeller	Bad/vaskerom , Bod , Trapperom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Romhøyde i boligen er lavere enn normalt.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	98	44

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Arvid Ernst Try	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	418	23		0	960.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hølleveien 64

#### Hjemmelshaver

Try Arvid Ernst

### Siste hjemmelsovergang

#### År

1991

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZE1659>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 418 Bnr.: 23 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Hølveien 64  
Areal i m<sup>2</sup>: 960  
Anm.:

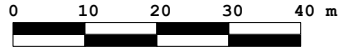
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

### Kvalitet eiendomsgrenser:

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

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 30.08.2024

Sign.: Suzana Rijic



Olga og Alf Hansen,

S ø g n e .

Utskrift av protokollen for Søgne bygningsråd i møte den 31/5-56.

Sak nr. 37/56.

Flytting av hus på g. nr. 18, b. nr. 23.

Skriv datert den 12/5-56.

Vedtak:

Godkjennes.

Søgne Bygningsråd, den 1/6-56.

*Olav Skomedal*

Olav Skomedal

-bygningssjef -

Til Byggningsrådet i Søgne.

Søgne Kommune og vi undertegete er blitt enige om å flytte huset vårt på grunn av den nye vei til Høllen.

Huset skal rullas bort på den nye tomte ca. 25 m.

Etter oppsynsman Tarbjørnen mening ville det passe med ca. 13 m fra den nye utstakket veg.

Byggningsrådet kan vel ikke noe imot dette.

Huset skal flyttes i mai-juni år 1956 etter planen.

Stauskort 12/5-56 Olga og Alf Hansen

Sak. nr. 37/57.  
Søgne Bygningsråd

# MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m<sup>2</sup>)  
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65,  
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

Til bygningsrådet i

Søgne

tekn. Etat Søgne

arkiv. nr. 511

Dato 26.9.85

## Melding om byggearbeider for

Eiendom (byggested)	Gnr. 18	Bnr. 23	Festenr.	Seksjonsnr.	Skriv ikke her
	Adresse				
Eier/fester	Navn Alf Hansen			Fødselsnr. (11 siffer)	
	Adresse Hølleveien.				
	Postnr. 4630	Poststed Høllen	Telefon		
Arbeidet utføres av	Navn Torodd Vallesund				
	Adresse Amfener,				
	Postnr. 4630	Poststed Søgne	Telefon 50064.		

## Meldingen gjelder

Eiendomsart Bl. § 106 F.kap. 46:2, 47, 49	<input type="checkbox"/> Boligeiendom	<input type="checkbox"/> Hytteeiendom			
	Meldingsordningen gjelder kun for bebygget bolig/hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud/hytteforbud				
Arbeidets art Bl. § 86A F.kap. 15	Særskilt søknad må innsendes for				
	<input type="checkbox"/> Ildsteder	<input type="checkbox"/> Oljefyr.anl.	<input type="checkbox"/> Heisanlegg	<input type="checkbox"/> Ventilasjonlegg	<input type="checkbox"/> Byggearb. over 30 m <sup>2</sup>
	Tilbygg til	Oppføring av			
	<input type="checkbox"/> bolig/hytte	<input checked="" type="checkbox"/> garasje	<input type="checkbox"/> bod	<input type="checkbox"/> uthus	<input type="checkbox"/> båthus
	<input type="checkbox"/> Mindre fasadeendr.	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)			

## Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94:3 F.kap. 15 F.kap. 52	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan - påført naboer/gjenboers navn	<input type="checkbox"/> Etasjeplaner	<input type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Fasader
	<input type="checkbox"/> Korrekt varsel til naboer/gjenboere	NB! Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104		
F.kap. 15	Andre vedlegg			
	Krav til tegninger Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skravering gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34.4 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49. Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.			

## Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter bygningsrådet har mottatt meldingen. Krever nabo/gjenboer eller bygningsråd behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted

Søgne

Dato

26/9-85

Underskrift

Torodd Vallesund

Opplysninger til meldingen

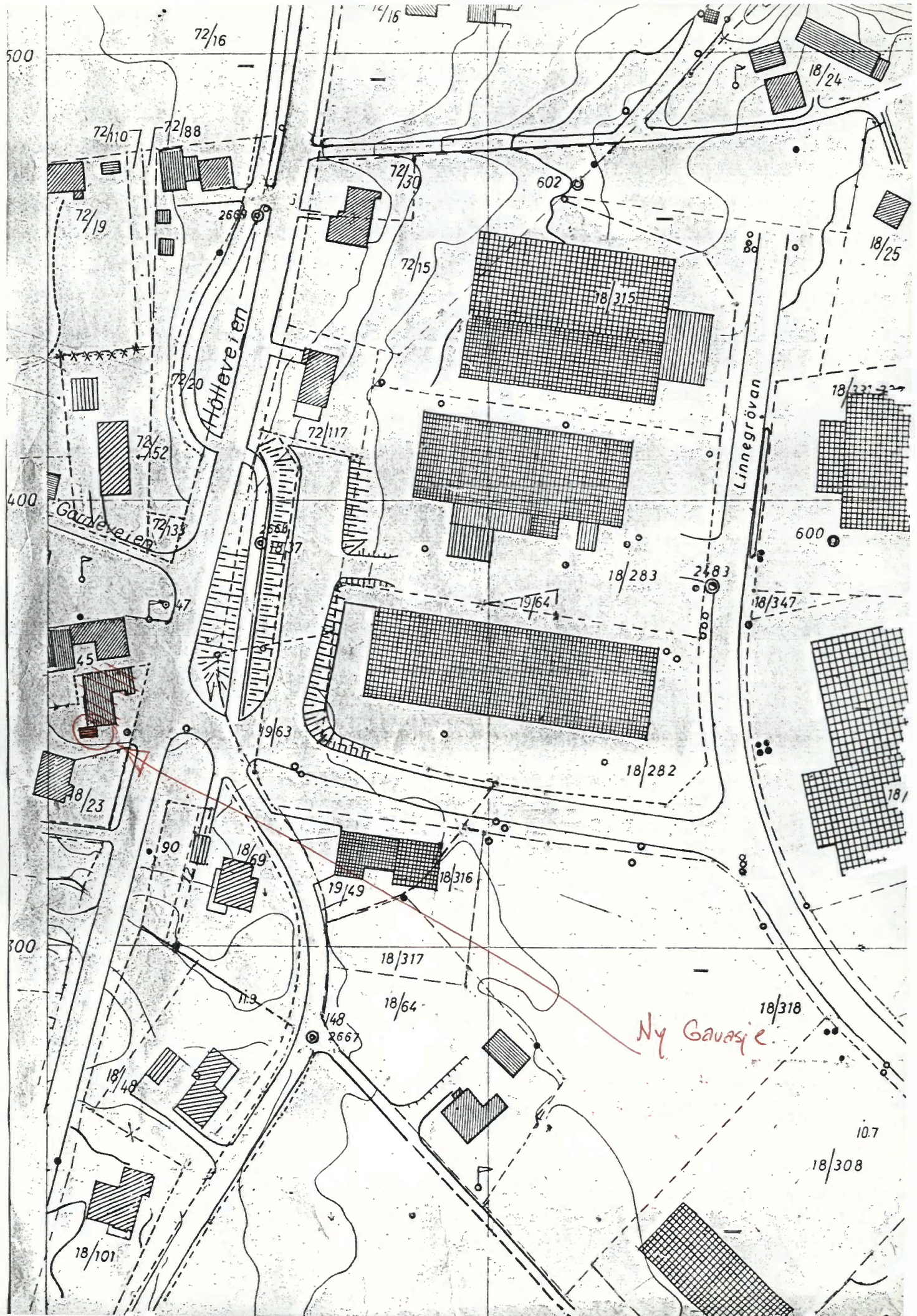
<b>Regulering</b>	Er området regulert? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt utnyttelsesgrad		
<b>Oppmåling</b>	Er tomta oppmålt <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal <span style="float:right">m<sup>2</sup></span>		
<b>Bebyggelsen</b> Bl. § 70 - 77 F.kap. 23 F.kap. 30 - 39		Eldre bygg	Ny bebyggelse	Sum
	Brutto areal	m <sup>2</sup>	ca 16,5 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	Antall etasjer			X
	Antall leiligheter			
	Bruksareal	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Kjeller under tilbygg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<i>Kjeller er kun tillatt under tilbygg til bolig/hytte.</i>		
<b>Atkomst</b> Bl. § 60 - 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
<input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkj.tillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Gir arbeidet endrete avkjøringsforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	<i>Ved endrete avkjøringsforhold må det søkes særskilt</i>			
<b>Vann</b> Bl. § 65	Gjelder endringen også endret vannforsyning <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	Hvis ja må følgende besvares:			
	Vannforsyning fra <input type="checkbox"/> Off. vannverk <input type="checkbox"/> Priv./felles vannverk <input type="checkbox"/> Egen/felles brønn <input type="checkbox"/> Takvannanlegg			
	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)			
<b>Avløp</b> Bl. § 66:2 F.kap. 47:2	Gjelder endringen også sanitæranlegg <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	Hvis ja må følgende besvares:			
	Avløp skal tilknyttes <input type="checkbox"/> Off. avløp <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg			
	<i>Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forurensningsmyndighet.</i>			
	Skal det installeres - Vannklosett <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	<input type="checkbox"/> - Annet (beskriv)			
<b>Minste avstand</b> Bl. § 70 F.kap. 30	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense ca 8 m	Vegmidte	Annen bygning
	Minste avstand er målsatt på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Går det høyspent kraftlinje over tomte	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
<b>Brannvern</b> F.kap. 35 - 39	Bygningen/tilbygget er utført i bygningsbrannklasse <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> Ingen			
	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)			
F.kap. 31:4	Tegningene skal vise <input type="checkbox"/> Brannvegger <input type="checkbox"/> Brannceller			
	<input type="checkbox"/> Dørenes brannmotstand og slagretning			
	<input type="checkbox"/> Plassering av røykvarsler			
	Trapp er <input type="checkbox"/> Åpen <input type="checkbox"/> Lukket			

Skriv ikke her

se prospekt.

Etter avtale med VA Vaghauke





500

72/16

72/10

72/88

18/24

72/19

2665

72/30

602

18/25

72/15

18/315

Höfveien

72/117

Linnegrövan

18/32

72/52

72/33

400

Gårdeveien

2667

72/57

18/283

2683

600

18/347

45

18/23

19/63

18/282

19/64

90

18/69

19/49

18/316

300

11.3

18/317

18/64

148

2667

Ny Gauasje

18/318

18/48

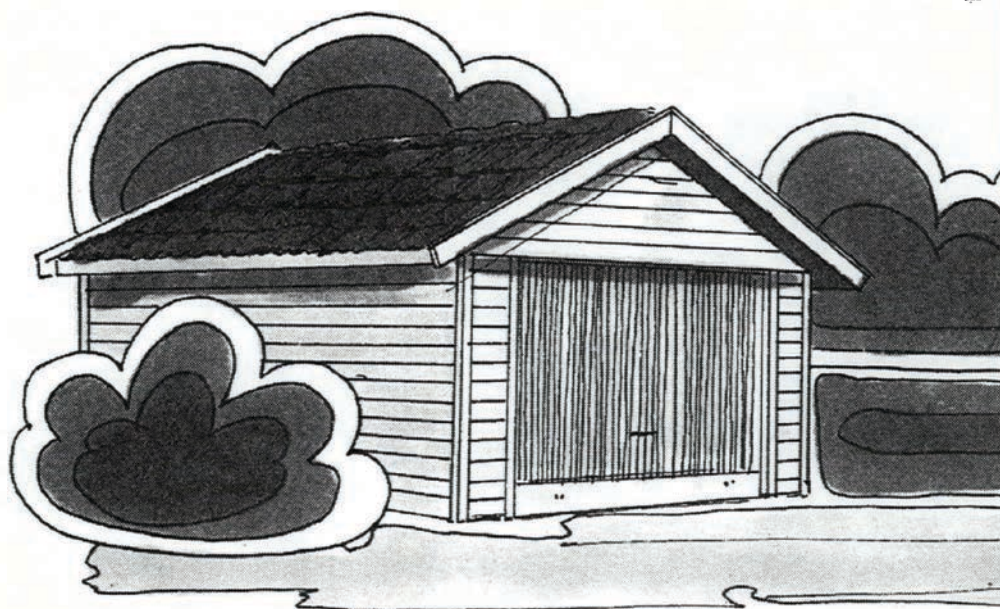
107

18/308

18/101

## Type A

Takstein er standard



Bredde 305 cm - Lengde 555 cm

*36x98 mm precut stenderverk.  
Førsteklasses materialer.*

**Greipstad a**  
Adr. Lohne Lier  
4630 Sogne  
Telefon 042/51 211

**Trelast S**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4204
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1018
REGISTRERINGSKRETSNR	9
HUSLØPENR	51
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VÅNINGSHUS, KLAMPEN, STAUSLAND
LENGDE	1000
BREDDE	740
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	21.06.1979
REGISTRERINGSMERKNAD	STAUSLAND 21/6-79 SVEIN MJAATVEDT
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, MERKNAD	OMKRING 1900
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	GÅRDSTUN
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	HAR VÆRT BUTIKK I HUSET FRA 1900
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	GBR./SNEKKER
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	SEMENTSTEIN.
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
YTTERVEGG, MERKNAD	BIND.VERK I SØNDRE DEL OG NORDRE DEL. MIDTRE DEL SLEPPEKNST.
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	TREPANEL MOT ØST OG NORD
FASADE, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	ALFRED ANDERSEN. DET VAR DISSE TO SOM BYGGET TIL BUTIKKEN CA. 1910.
BYGGHERRE, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. LYDIA GJERULDSEN, TAULE, 4890 GRIMSTAD. BRUKEREN ALF HANSEN HAR LEDET MENIGHETEN I 30 ÅR, OG HATT SØNDAGSSKOLE FOR BARN I 20 ÅR.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

## GIS/LINE WebMatrikkel    Eiendom: 418 /23 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4204
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1018
REGISTRERINGSKRETSNR	9
HUSLØPENR	52
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNVN	GARASJE, KLAMPEN, STAUSLAND
LENGDE	400
BREDDE	210
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	21.06.1979
REGISTRERINGSMERKNAD	STAUSLAND 21/6-79 SVEIN MJAATVEDT
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1950-1974
BYGGETID, MERKNAD	CA. 1965
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	GÅRDSTUN. SAMMENBYGD MED BEDEHUS MOT NORD.
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	GBR./SNEKKER
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	ALF HANSEN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. LYDIA GJERULDSEN, TAULE, 4890 GRIMSTAD. TIDL. VAR GARASJEN DEL AV TILBYGGET TIL DRIFTSBYGN. DET BLE REVET CA. 1965 OG SATT OPP PÅ NYTT MED FLATT TAK.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

*Skjpt. kr 10,- kass 20-4-1953 av P.S.*

*3.*

Auskift av dagbok nr. *871-1953*  
Vedlegg til  
Terndal arealadministrasjonen.

S K J Ø T E.

I henhold til foranstående kjøpekontrakt 18/4 - 1953, skjøter  
og overdrar jeg herved eiendommen grno. 18, Stousland brno. 68  
Frydenlund II av skyld ett are i Søgne til

Ove Vallesverd Søgne.

Kjøpesummen kr. 800,00 - åttehundrekroner - er avgjort.

Stousland 18. april 1953.

*Olga Hansen*

Vi bekrefter herved, at Olga Hansen har underskrevet dokumentet i vårt nærvar og at underskriveren er over 21 år.

*Tinnus Aras* *Shella Aras*

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Stousland 18/4 1953

*Olga Hansen*

Til vitnerlighet.

1. *Tinnus Aras*.

2. *Shella Aras*

Dok 871

## K J Ø P E K O N T R A K T.

Undertegnede Olga Hansen, Søgne, født 17/4 - 1904 og kjøpmann  
Ove Vallesverd, Søgne, født 17/2 - 1911, er idag blitt enige om  
følgende.

Olga Hansen selger til Ove Vallesverd, en parsell av sin  
eiendom, der ved skylddelingsferretning avholdt 28/3, tinglyst 30/3  
1953, er betegnet grno. 18 Stousland brno. 68 Frydenlund II, av skyld  
ett are i Søgne herred for en kjøpesum stor

kr. 800,00

— åttehundrekroner - som er avgjort på omferenet måte.

Kjøperen skal ha rett til å kjøre over det nordre hjørne av  
selgerens eiendom, når han skal inn eller ut fra sitt lager og ga-  
rasje. Fremtidig gjerdehold rundt parsellen overtas av kjøperen.

Stousland i Søgne 18. april 1953

Som kjøper.

*Ove Vallesverd*

Som selger.

*Olga Hansen*

Undertegnede Alf Hansen samtykker i salget.

Stousland 18. april 1953.

*Alf Hansen*

Til vitterlighet. 1.

*Timus Baraas*2. *Thella Baraas*

*Stplm. kv. 50, - klass. 1/1-74 ad  
Kv. Sand byutt.*

KRISTIANSAND BYRETT  
D. 12158 01.1174

S K J Ö T E  
.....

Undertegnede Alf Hansen, f. 02.12.1906, 4630 Søgne,  
skjøter og overdrar herved min parsell, grn. 18, brn.  
57 "Trekanten" i Søgne kommune til Arvid Ernst Try,  
f. 30.03.1940, 4630 Søgne.

Kjøpesummen er kr. 5.000,- femtusen kroner som er  
avgjort etter avtale.

*Ø 9m. 18 brn. 23  
i søgne*

Selgeren<sup>1)</sup> skal ha rett til å la sin kloakkledning ligge  
over parsellen, grn. 18, brn. 57 og rett til å foreta  
nødvendig ettersyn og reparasjon av denne.

*Partiet av min  
Arvid Try*

Kart- og oppmålingsforretning over parsellen er holdt  
og sendt Kristiansand byrett for tinglysing den 23.10.1974.

Søgne, den 1. november 1974.

<sup>1)</sup> Eiendommen tjener ikke som felles  
bolig

*Alf Hansen*  
Alf Hansen

*Alf Hansen*  
Alf Hansen

Skjøtet vedtas

*Arvid Ernst Try*  
Arvid Ernst Try

Det bekreftes at Alf Hansen og Arvid Ernst Try har  
undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at begge  
er over 20 år.

Søgne og Songdalen, den 1. november 1974.

Lensmannskontor,  
Brennåsen

*Knut Kølund*  
Knut Kølund

*15*



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Utskriftsdato / klokkeslett: 30.08.2024 kl. 12:36

Gårdsnummer:

418

Produsert av: Suzana Rijic

Bruksnummer:

23



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: KLAMPEN  
Etableringsdato: 21.05.1883  
Skyld: 0,05  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar  
Beregna areal for 418 / 23: 960,6 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300340	TRY ARVID ERNST		Hølleveien 66 4640 SØGNE	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6439616	430159		960,6 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype: Forretningsdokumentdato  
Årsak til feilretting: Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL):  
Annen referanse:

Forretningstype	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Arealoverføring	20.04.2023			bringkim 30.05.2024
Oppmålingsforretning/arealoverføring	OPPM-24/01135	Matrikkelenhet		Arealendring

		Rolle	4204 - 418/23	-88,6
		Avgiver	4204 - 299/261	88,5
	2024010885	Mottaker	4204 - 271/15	0
		Berørt	4204 - 423/185	0

## Landmålernummer

Navn: KJELL VIDAR HØGETVEIT

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Data
Arealoverføring	20.04.2023				bringkim 30.05.2024
Oppmålingsforretning/arealoverføring	OPPM-24/01135		Matrikkelenhet 4204 - 418/23	Arealendring -35,7	
	2024010885		Mottaker 4204 - 271/15	35,6	
			Berørt 4204 - 299/261	0	
			Berørt 4204 - 418/374	0	
<b>Landmålnummer</b> <b>Navn</b>					
000370	KJELL VIDAR HØGETVEIT				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	smatmynd 01.01.2020	
Omnummerering			Omnummerert til: 4204 - 418/23		
			Omnummerert fra: 1018 - 18/23		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.06.1986				
Kart- og delingsforretning					
			Matrikkelenhet 1018 - 18/23	Arealendring -112	
			Mottaker 1018 - 18/374	112	
Kartforretning	03.05.1978			OAA	
Kartforretning	24/78		Matrikkelenhet 1018 - 18/23	Arealendring 1 198	
Skylddeling	11.09.1953				
Skylddeling			Matrikkelenhet 1018 - 18/23	Arealendring 0	
			Mottaker 1018 - 18/71	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Data
Skylddeling	30.03.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1018 - 18/23		0
		Mottaker	1018 - 18/69		0
Skylddeling	30.03.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1018 - 18/23		0
		Mottaker	1018 - 18/68		0
Skylddeling	21.05.1883				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1018 - 18/22		0
		Mottaker	1018 - 18/23		0
Skylddeling	21.05.1883				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1018 - 18/19		0
		Mottaker	1018 - 18/23		0

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Data
--	---	--------	------------	-------------	-------------------------------------

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur** **Dato**

Arealoverføring	20.04.2023				bringkim	30.05.2024
Oppmålingsforretning/arealoverføring	OPPM-24/01135				Arealendring	
	2024010885					-3,6
						3,7
						0
						0

**Landmålnummer** **Navn**

000370 KJELL VIDAR HØGETVEIT

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet  
Oppmålingsforretning

20.04.2023  
OPPM-24/01135

bringkim

30.05.2024

					Arealendring	
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0

**Landmålnummer** **Navn**

000370 KJELL VIDAR HØGETVEIT

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Arealoverføring	20.04.2023				bringkim	28.05.2024
Oppmålingsforretning/arealoverføring	OPPM-24/01135					
	2024010885					
		Rolle	Matrikkelenhhet	Arealendring		
		Avgiver	4204 - 423/185	-621,8		
		Mottaker	4204 - 299/261	621,8		
		Berørt	4204 - 271/15	0		
		Berørt	4204 - 418/23	0		
		Berørt	4204 - 418/57	0		
		Berørt	4204 - 418/58	0		
		Berørt	4204 - 418/79	0		
		Berørt	4204 - 418/86	0		
		Berørt	4204 - 418/96	0		
		Berørt	4204 - 418/98	0		
		Berørt	4204 - 423/93	0		
		Berørt	4204 - 423/189	0		
		Berørt	4204 - 423/204	0		
		Berørt	4204 - 423/395	0		
		Berørt	4204 - 423/398	0		
		Berørt	4204 - 423/583	0		
		Berørt	4204 - 423/770	0		
		Berørt	4204 - 423/949	0		
		Berørt	4204 - 423/950	0		
		Berørt	4204 - 423/958	0		
		Berørt	4204 - 423/959	0		
		Berørt	4204 - 428/37	0		
		Berørt	4204 - 428/43	0		
		Berørt	4204 - 428/93	0		

**Landmålnummer**   **Navn**  
000370   KJELL VIDAR HØGETVEIT

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Tinglysing**  
**Status**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet	20.04.2023				bringkim	28.05.2024
Oppmålingsforretning	OPPM-24/01135					
	2024010885					

**Landmålernummer** Navn  
000370 KJELL VIDAR HØGETVEIT

Adresser		Kretser		Atkomstpunkt	
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Hølleveien	<b>Kildekode</b> 41655	<b>Koord.syst. Nord</b> 64	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
				2026 Sangvik 15 Søgne 05011001 Søgne 4640 SØGNE 4061 Søgne	
			Øst 430167		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 169 196 052

**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6439625 Øst: 430173

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1

Bruksareal annet: 16 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 26.09.1985

Bruksareal totalt: 16 Avløp: Tatt i bruk: 26.10.1985

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Midlertidig brukstillatelse: Ferdiggattest:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	16	16	0	0	0	0	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	418/23

#### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse  
 1018 9 52 GARASJE, KLAMPEN, STAUSLAND

**Bygningsnr:** 169 196 060

**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6439615 Øst: 430167

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 140 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:

Bruksareal totalt: 140 Avløp: Tatt i bruk:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Midlertidig brukstillatelse: Ferdiggattest:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

<b>Bruksenheter</b>	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	418/23

#### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1018 9 51	VÅNINGSHUS, KLAMPEN, STAUSLAND

#### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 140 583 421

#### Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6439634 Øst: 430176

Bygningsendingskode:

Bygningstype: Annen bygn. for religiøs akt.

Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester

Bygningsstatus: Bygning revet/brent

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Alternativt areal:	0			
Alternativt areal 2:	0			

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	418/23

#### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1018 9 53	BEDEHUS, KLAMPEN, STAUSLAND, (BETEL)



6439700

6439650

6439600

6439550

430050

430100

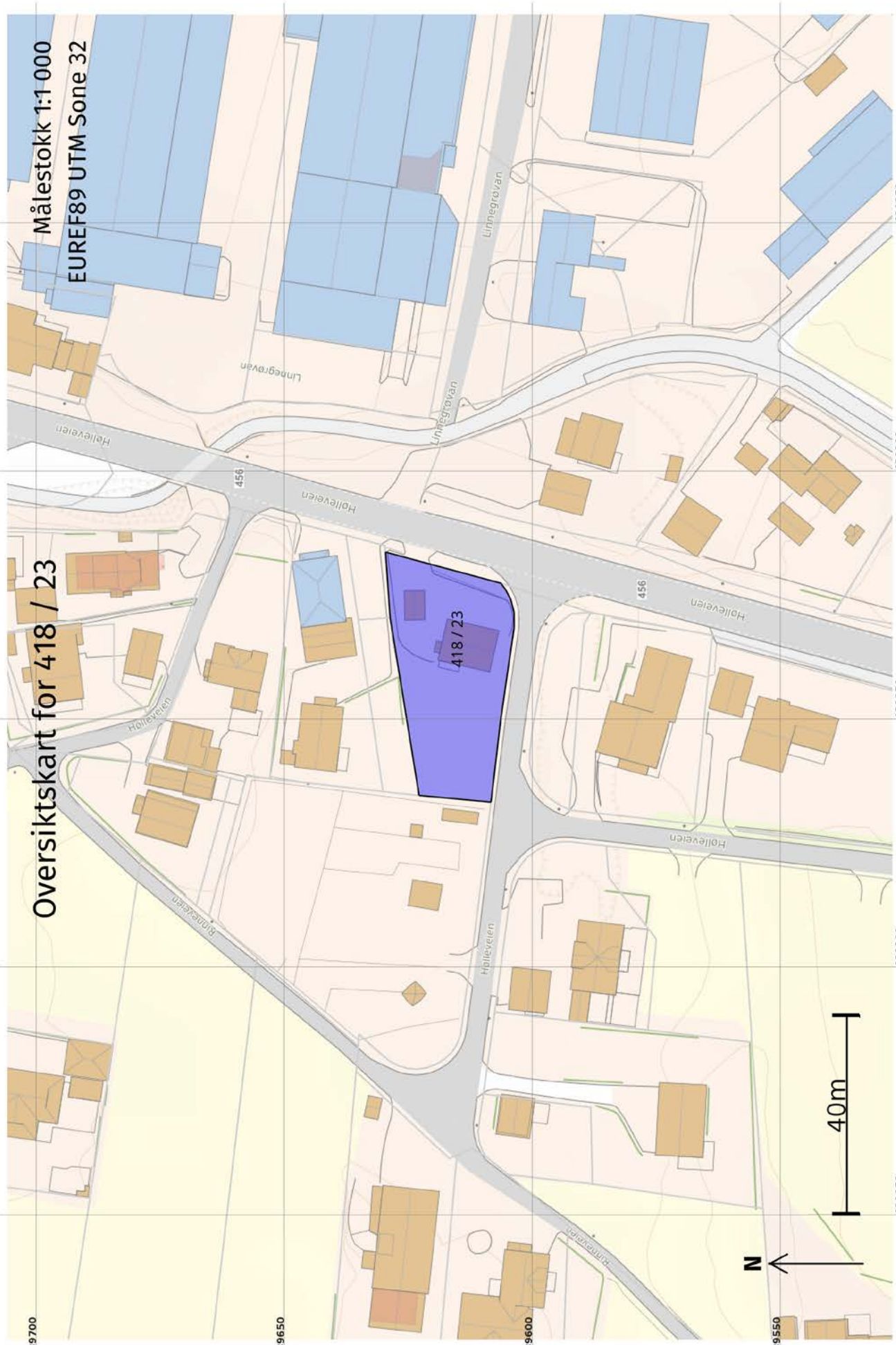
430150

430200

430250

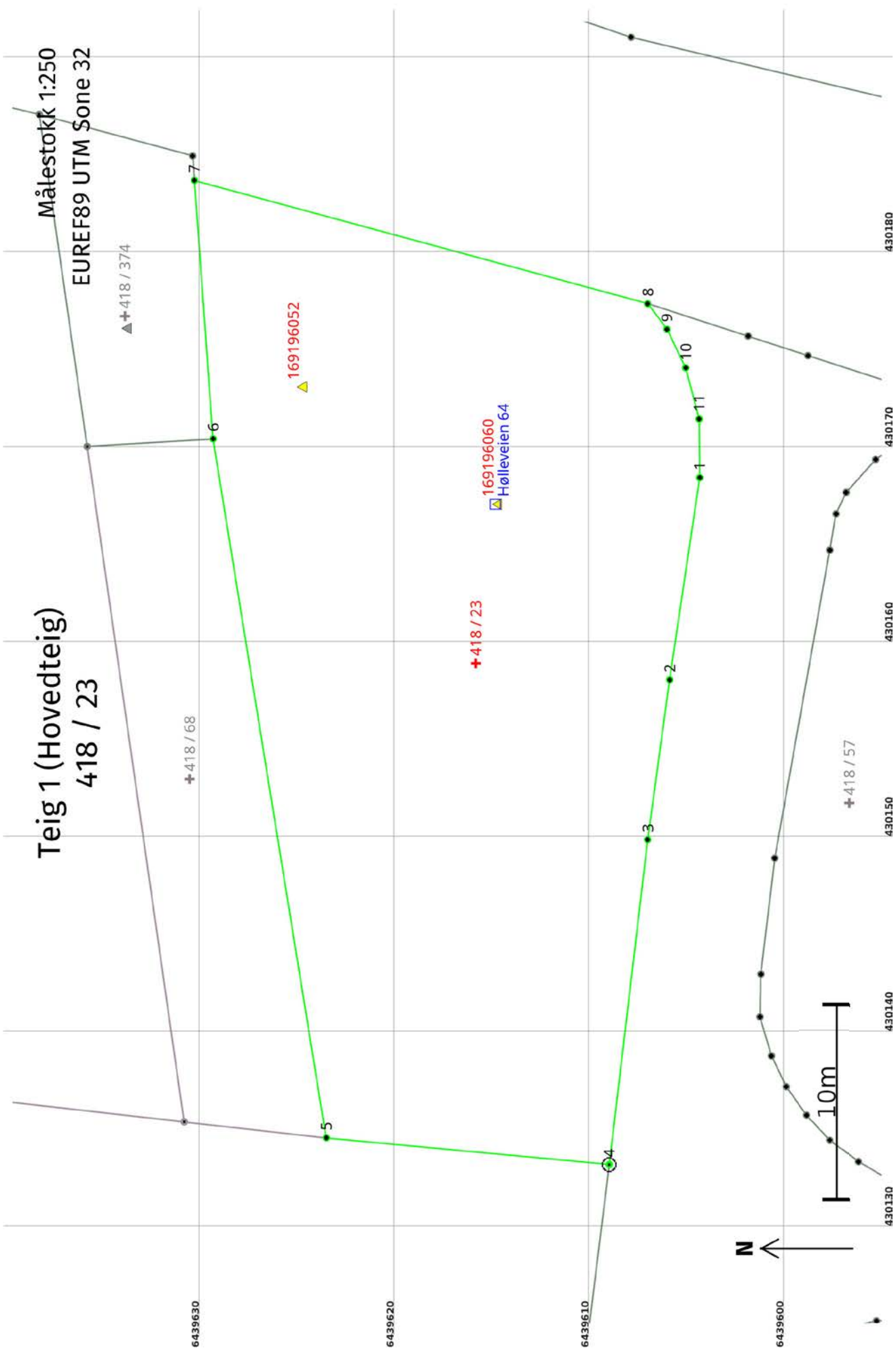
# Oversiktskart for 418 / 23

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig) 418 / 23

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 960,6

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6439616

Øst: 430159

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6439604,53	430168,35	10,47	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6439606,07	430157,99	8,28	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6439607,20	430149,79	16,77	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6439609,17	430133,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6439623,68	430134,51	14,57	Jord Rør	10 Terrengmålt	10	
6	6439629,48	430170,34	36,30	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	10	
7	6439630,44	430183,59	13,28	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6439607,20	430177,27	24,08	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6439606,21	430175,96	1,64	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6439605,25	430173,98	2,20	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6439604,56	430171,36	2,71	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,01	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Hølleveien 64

Målestokk: 1:3000

Dato: 30.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



# Detaljreguleringsplan for Fv. 456 Hølleveien, Stausland - Tangvall

Søgne kommune

Nasjonal arealplan-ID: 1018\_201604

Forslagsstiller: Statens vegvesen Region Sør

Dato for siste revisjon: 01.04.2019

Kommunens vedtak:

## **1 Generelle bestemmelser (pbl 12-7)**

### **1.1 Frisiktlinjer**

Innen siktlinjene skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå for primærvegen. Avkjørsel fra kommunal veg til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til vegnormalen for Søgne kommune.

## **2 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)**

### **2.1 Frittliggende småhusbebyggelse, (1110)**

Innenfor områdene tillates frittliggende boligbebyggelse. Det tillates to boenheter pr. regulert tomt. Begge boenhetene skal være lokalisert i samme bygning. Maks BYA = 30 % per tomt i B3 og i B10 og maks BYA = 40 % per tomt i B4, B6, B7 og B8.

Maks mønehøyde for boligbebyggelsen er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng og maks gesims er på 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal på hver eiendom avsettes biloppstillingsplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser for parkering. Det kan oppføres en garasje til hver bolig, frittliggende eller som en del av boligbygget. Maks BRA og BYA for frittliggende garasje er 50 m<sup>2</sup>. Takvinkel på garasjen skal tilpasses takvinkel på bolig. Maks mønehøyde for frittliggende garasje er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensen langs kommunal (Dr. Rhodes vei, Nygårdsheia, Linnegrøvan, og lokalveg fra Hølleveien 50–86) og privat veg (f\_SV). Garasje som bygges vinkelrett på vei, skal ha en avstand på min 5 meter fra formålsgrense annen veggrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan plasseres 2 meter fra formålsgrense annen veggrunn.

Bebyggelse vist med linje for bebyggelse som inngår i planen som inngår i planen kan gjenoppføres med tilsvarende plassering og form.

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsler som skal stenges framgår av plankartet.

## **2.2 Institusjoner, BIN (1163)**

Arealene skal ikke bebygges.

## **3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)**

### **3.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)**

Innenfor området tillates oppført nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet kan blant annet benyttes til følgende formål: Venteareal for buss med lehus, belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, trapp, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, støyskjermer, grøfter, jf. plan og bygningsloven §12-7 nr 2.

### **3.2 Støyskjerming**

Støyskjermer plasseres slik som vist på plankartet. Støyskermens høyde kan være inntil 3 m. Ved etablering av passeringslomme skal det gjøres en støytiltaksvurdering.

## **4. Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)**

### **4.1 Park (3050)**

Innenfor areal avsatt til park kan det etableres 40 plasser til sykkelparkering.

## **5 Bestemmelsesområder (pbl § 12-7, jfr. § 11-8)**

### **5.1 Midlertidig anleggs- og riggområdet (91)**

Områdene for midlertidig anleggs- og riggområde kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften inkludert midlertidig omkjøringsveg. Kommunen gjør vedtak når midlertidig anleggsområde opphører og skal istandsettes og tilbakeføres til underliggende reguleringsformål.

### **5.2 Midlertidig anleggsområdet ved Nygård skole o\_BU (91)**

Arealet kan kun brukes til midlertidig omlegging av gang-/sykkelvegen. Det skal opprettes fysisk skille mellom gang-/sykkelveg og skolegården til Nygård skole. Det skal ikke være mellomlagring eller oppbevaring av maskiner eller materialer innenfor området.

## **6 Rekkefølgekrav (pbl § 12-7 nr. 10)**

### **6. 1 Stenging av avkjørsler**

Før anleggsarbeider for ny rundkjøring i krysset mellom Fv. 114 Tangvallveien og Fv. 456 Høllveien igangsettes, skal ny adkomstveg til eiendommene 72/21, 73/25 og 73/104 være ferdigstilt, og dagens avkjørsel ut på Høllveien være stengt.

Før anleggsarbeider for ny undergang under Fv 114 igangsettes skal ny avkjørsel for 72/17 være ferdigstilt, og dagens avkjørsel være stengt.

Før anleggsarbeider for ny undergang under Fv. 456 ved Linnegrøvan igangsettes skal lokalveg fra Hølleveien 50–64 være utbedret til kommunal standard. Privat veg på eiendom 72/166 skal være utvidet i vest ut på lokalveg. Ny felles adkomstveg til 18/45 og 18/23 skal være ferdigstilt. Avkjørsler ut på Hølleveien fra 18/23, 18/68, 18/374, 18/45, samt veg nord for 18/43, og veg på eiendom 72/174 skal være stengt.

Når ny lokalveg vest for Hølleveien på strekningen Hølleveien 86–66 åpnes for allmenn ferdsel skal avkjørsler fra 23/93, 23/204, 18/58, 18/79, 18/86, 18/95, 18/96 og 18/98 ut på Hølleveien stenges.







# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)





# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Høllevæien 64, 4640 SØGNE

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JON ANDREAS RØSSTAD** | Eiendomsmegler | **900 20 059**

**Jon.Rosstad@SorMegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22