

Norddalsheia 36

Søgne/Ausviga



Prisantydning: **kr 8 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



En ny enebolig over 2 plan med påkostet materialvalg, oppvarmet motstrøms basseng, utsikt solrik tomt og dobbel garasje.

OMRÅDE

Søgne/Ausviga

ADRESSE

Norddalsheia 36, 4641 SØGNE

Prisantydning

kr 8 750 000,-

Omkostninger: **kr 247 250,-**

Totalpris: **kr 8 997 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 315,- per år**

Eiendomskatt: **kr 9 753,-**

BRA-i: 279 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 284 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2023

Soverom: 3

Rom: 5

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 620.4 m²



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

NORDDALSHEIA 36

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 431, bruksnummer 188 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 279 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 284 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 118 m² Bod, teknisk rom, 2 soverom, stue, bad.

1. etasje

BRA-i: 161 m² Garasje, entré, stue/kjøkken, soverom, bad, toalettrom.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

16 m²

1. etasje

31 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Kun terrasse nede med betongdekke er medtatt i åpent areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

620.4 m²

Beliggenhet

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter både langs sjøen og ved vakre Kjellandsvannet med turstier og lekeplasser like i nærheten. I gangavstand fra boligen finnes også sandstrand, volleyballbane, grillplass og badebrygge.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

To takstmenn har registrert manglende fall på bad u.etg. Byggfirma (Agderbygg AS) hevder det ikke er noen feil.

Registrert lekkasje i koblinger under vask på gjestetoalett. Er reklamert på.

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

Takstmann har registrert diverse lekkasjer. Vann renner blant annet bak kledning. Det er også lekkasjer i forbindelse med takrenner (disse er integrert i tak). Agderbygg skal utbedre dette.

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

I forsøk på å tette lekkasje er det gjort diverse arbeider av tømrer/snekker og blikkenslager. Agderbygg AS. 2023.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Agderbygg AS leverte ventilasjonsanlegget med fabrikkinnstillinger. Vi har siden fått KEAS AS til å stille inn anlegget riktig.

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

Flygemauro (sukkermauro) i vegg ved skyvedør, hovedetasje. Disse ble sprayet med gift.

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

Problemer med å åpne skyvedør i underetasjen. Agderbygg som har montert døren har reklamert til vindus leverandør. Vi antar at dette blir fikset.

Manglende/feil fall i garasje. Takstmann har vurdert at vannet ikke renner mot port. Agderbygg avviser at dette er en feil.

Takstmann mener at det er en feil at vann blir stående på veranda. Agderbygg har avvist dette som en feil. Utedelen på ventilasjonsanlegget er noe feilmontert. Agderbygg har nylig bekreftet at de skal se på dette på nytt.

Det er en liten lekkasje i brønn ved bruk av motstrømsanlegget. Forholdet er reklamert på til Agderbygg.

Gulv i underetasje er i hovedsak betonggulv - her er det enkelte "riss"

Vi er usikre på om det er brannhemmende konstruksjon i garasje mot nabotomt. Agderbygg hevder at det er bygget etter gjeldende forskrifter.

På 1års befaring kommenterte vi manglende / feil fall på teknisk, Agderbygg AS avviser feil.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Norddalsheia 36!

En ny enebolig over 2 plan med påkostet materialvalg, oppvarmet basseng, utsikt solrik tomt og dobbel garasje.

Boligen har følgende planløsning:

1.etg.: Flislagt gang/entrè med varme i gulv. Skyvedørsløsning inn til gang med garderobe og adkomst til garasje og kjøkken.

Meget romslig stue malt i tidsriktige farger. God plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til romslig veranda med gode solforhold og flott utsikt. Delvis overbygget. Lekker peisovn i stue samt rikelig med vindusflater. Stuen er åpen mot påkostet kjøkken fra Strai. Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass. Integrerte hvitevarer som ovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys samt platetopp med integrert vifte. Tv stue i forlengelse av stuen. Fra tv stue er det inngang til gjestetoalett samt bad i tilknytning til hovedsoverom. Denne delen består av hovedsoverom med flott utsikt, lekkert flislagt bad med marmor fliser. Badet har dusjhjørne og vegghengt toalett og servant med underskuffer. Bak skyvedører opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Videre kommer man til skyvedør med garderobe. Underetasje: Stor stue med plass til både spisebord og sofagruppe. Stor skyvedør med utgang til basseng område, terrasse og hage. Videre har etasjen 2 gode soverom samt et lekkert bad med badekar, dusjkabinett, servant med underskuffer og vegghengt toalett. Inngang til bod/vaskerom fra bad.

Tilstandsrapport

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 M2 Takst av v/ Andreas Natvig den 13.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (05.08.2024). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Enebolig ferdigstilt 2023. Meget påkostet løsninger og materialvalg. Basseng, stor terrasse, mye sol, flott opparbeidet tomt. Meget romslig bolig.

Boligen fremstår hovedsakelig i normal god teknisk stand, men det er en del merknader på utførelse og funksjon som er kommentert. Enkelte av disse punktene burde være reklamasjon mot utbygger, så blir det evt kjøpers oppgave å følge videre. Der det gis tg2 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning."

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

Utvendig > Utvendige trapper. Ingen håndløper. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold. Det er mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, med minst byggeskrift 1985. Kostnadsestimat: Under 10 000.

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

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon.

Utvendig > Dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innvendig > Overflater garasje.

Innvendig > Innvendige trapper.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Tekniske installasjoner > Svømmebasseng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.

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.

Følgende medfølger ikke: 2 stk. IKEA-skohyller i gang, hylle over kjøkkenøy samt lampe/lysekrone over spisebord i underetasje

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Parkering

Parkering i dobbel garasje samt på tomt.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Tt Forsikring AS, 532655

Diverse

Det foreligger en tinglyst urådighet på eiendommen, som sier at eiendommen ikke kan seksjoneres uten samtykke fra Repstad Eiendom AS (org. nr. 984 046 278).

Hentet fra tilstandsrapport: Det er usikkert om det er brannhemmende konstruksjon i garasje mot nabotomt. Det er bygget med 1m avstand ifølge eier og krav om brannhemmende kvalitet kan forekomme, avhengig av avstand hus bygges i.

ENERGI**Oppvarming**

Sabiana varmekonvektor i stue og soverom oppe. Vannbåren varme i alle rom unntatt utv bod, garasje og teknisk rom.

Selger opplyser at det er solskjerming i alle vinduer mot syd, samt biocleanvinduer i stue (ikke skyvedør eller lite vindu) samt soverom i hovedetasjen. Dette er med på å senke oppvarmingskostnader.

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

Energikarakter / Energifarge

B - Lys grønn

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 8 315 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 18 068,- som inkluderer eiendomsskatt og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3869. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 9 753 pr. 2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Årlig velavgift

Kr 350

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Eier plikter til å delta i Kjellandsheia velforening (org. nr. 998 014 778) og betale den kontingent som blir bestemt. Som sikkerhet for ubetalt kontingent tinglyses pant med kr 2 000 til fordel for velforeningen. Selger opplyser at årsmøtet i Kjellandsheia Velforening vedtok en årlig kontingent på kr 350 pr. år.

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:

Heftelser:

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening.

Rettighetshaver: Kjellandsheia Velforening. Org.nr: 918 710 108. Registrert feil rettighetshaver. Rettet etter tingl. §18. 18.02.2019 Arkivref. 19/08551-2. Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om gjerde. Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Erklæring/avtale. Bestemmelser vedrørende beplantning og veiskråninger. Gjelder denne registerenheten med flere.

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om mast/stolpe. Gjelder elektrisitetsforsyningen samt telefon. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.06.2022 - Dokumentnr: 605689 - Urådighet. Rettighetshaver: Repstad Eiendom AS. Org.nr: 984 046 278.

Eiendommen kan ikke seksjoneres uten samtykke.

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.

Grunndata:

08.08.2017 - Dokumentnr: 855823 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1018

Gnr:31 Bnr:103. Elektronisk innsendt.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1525366 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1018 Gnr:31

Bnr:188.

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på enebolig med garasje, samt basseng og forstøtningsmur datert 26.05.2023. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Kontor i 1.etg. er blitt innlemmet i bad, slik at badet er større. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har installert vannmåler. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan Norddalsheia (planID 201414) datert 17.12.2015. 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.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

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.

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Prisantydning

Kr 8 750 000

Totalpris

Kr 8 997 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

229 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

230 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

247 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

8 980 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

8 997 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 0,90 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 118 010,00,- 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

Wanda Tvedt

Kjetil Tvedt

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius

Henrik Lossius

Ansvarlig megler

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

kristian.lossius@sormegleren.no

Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

13.08.2024



En ny enebolig over 2 plan med påkostet materialvalg, oppvarmet basseng, utsikt solrik tomt og dobbel garasje.

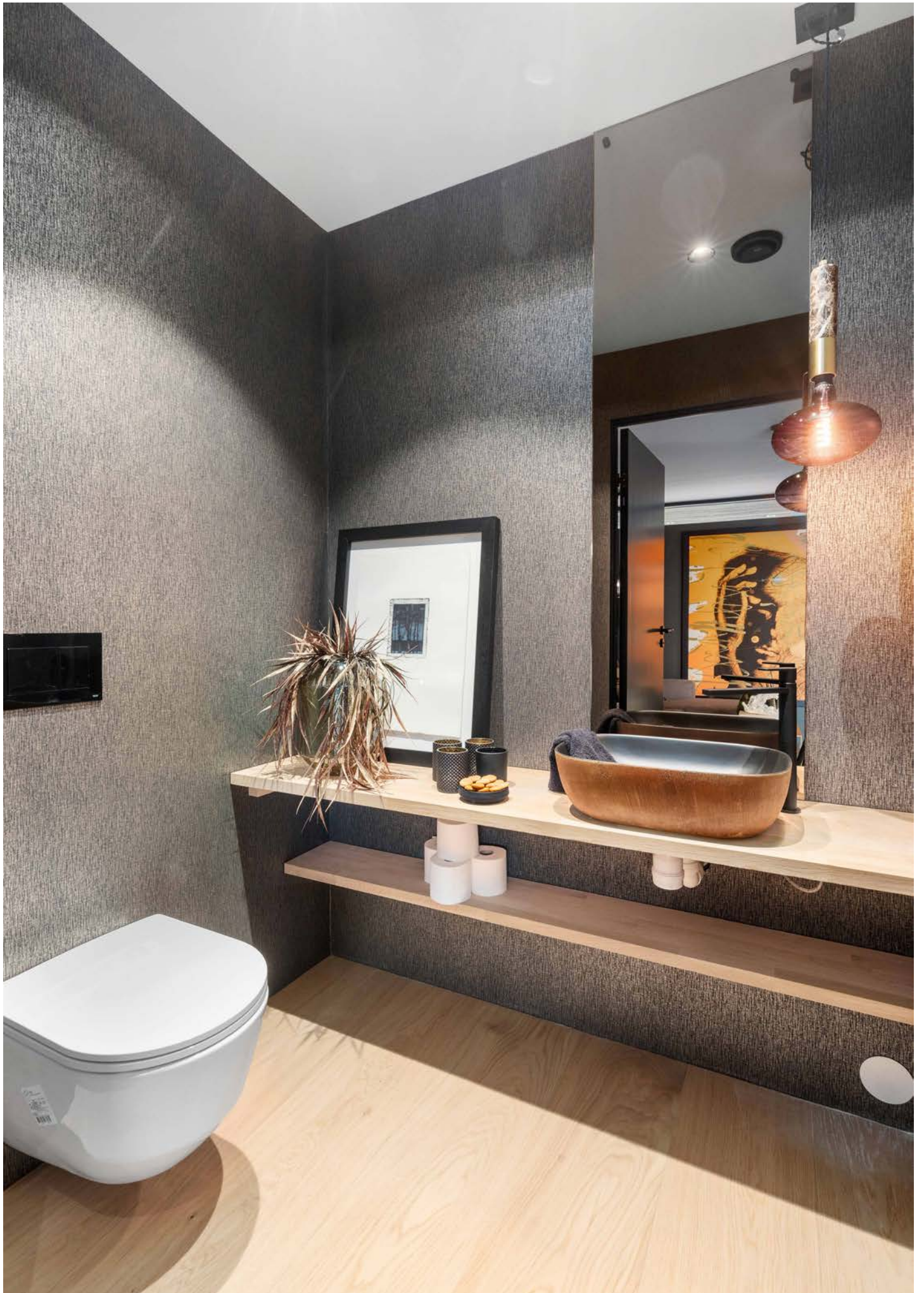
















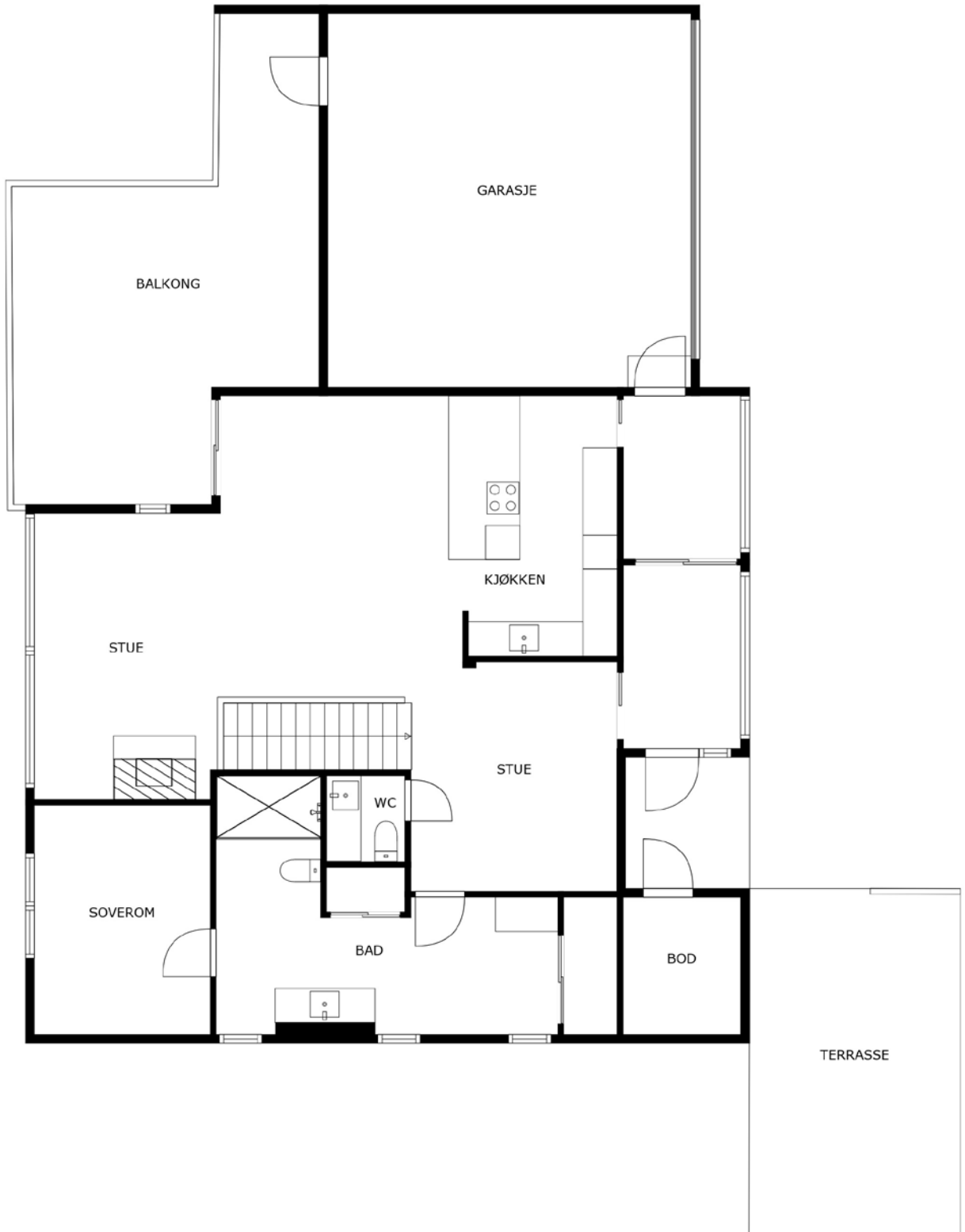




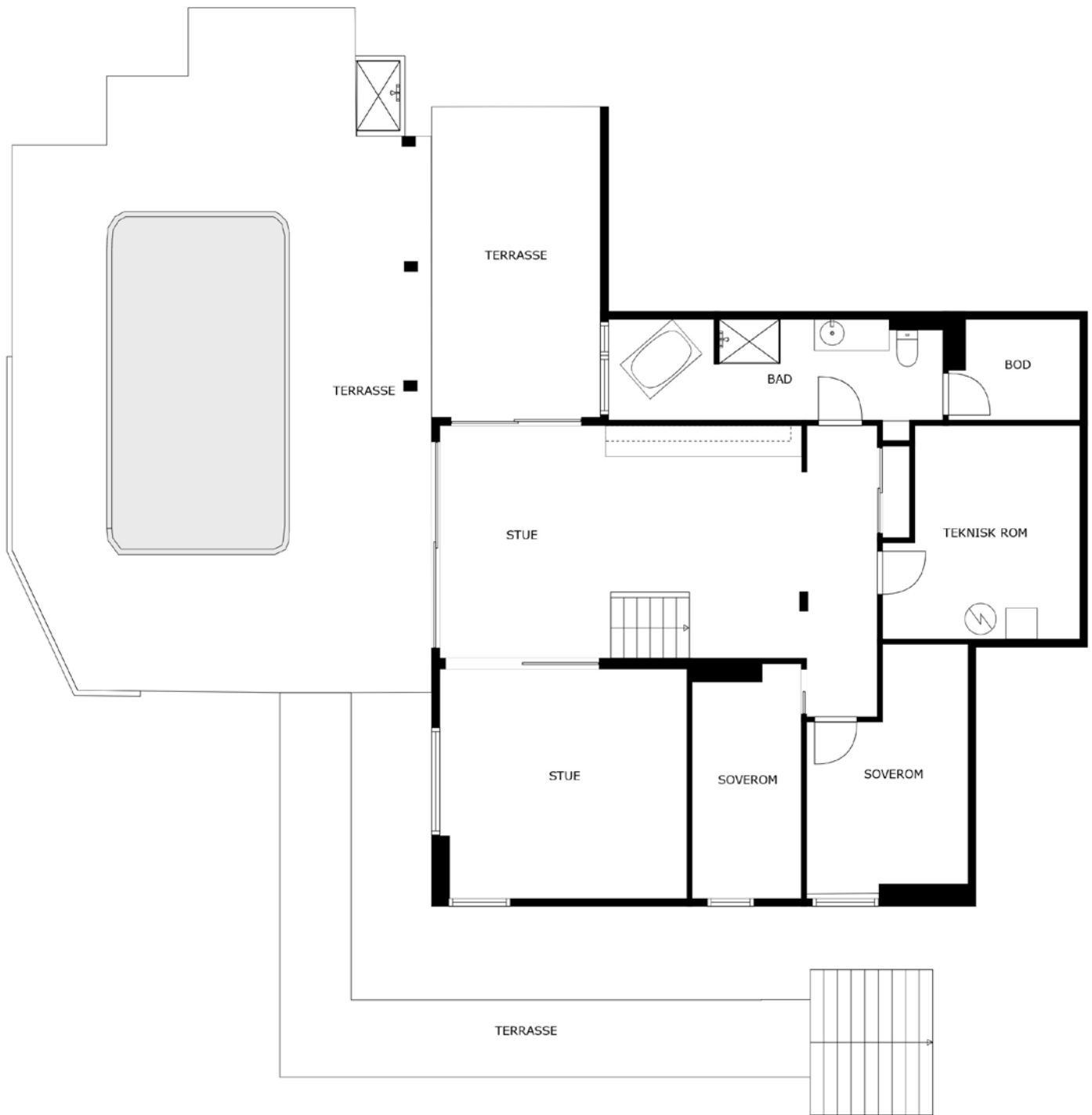








PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Norddalsheia 36

Nabolaget Ausvika - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Norddalsheia Linje 43, 44, 585T	6 min 0.5 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	7 min 5.5 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 13.1 km
Kristiansand Kjevik	33 min
Verftet Ny-Hellesund Linje 92	5.1 km

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 387 elever, 24 klasser	7 min 3.9 km
Nygård skole (1-7 kl.) 329 elever, 28 klasser	8 min 6.3 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	7 min 4.6 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser	8 min 5.2 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	11 min 7.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	20 min 18.2 km

«Dette er et utrolig bra nabolag med mange fine mennesker!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

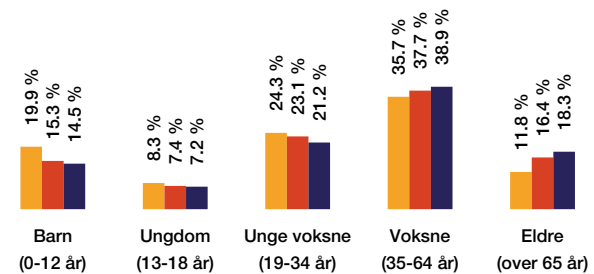
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ausvika	1 048	395
Kristiansand kommune	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havåsen barnehage (1-5 år) 98 barn	21 min 1.6 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	8 min 5.2 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	9 min 5.5 km


Dagligvare

Coop Extra Lunde	5 min
Coop Mega Søgne Post i butikk	7 min 5.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100

Sport

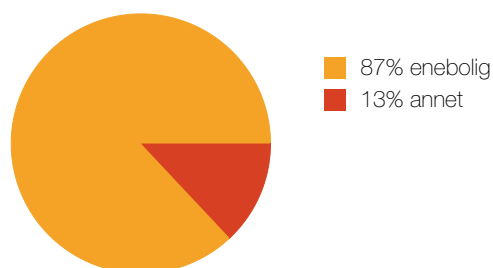
 Ausvigheia ballbinge 17 min 
Ballspill 1.3 km

 Samfundets skoles gymsal 26 min 
Aktivitetshall, ballspill 2 km

 Fresh Fitness Søgne 8 min 

 Family Sports Club Søgne 8 min 

Boligmasse

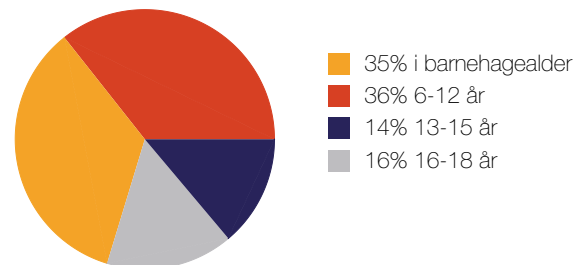


Varer/Tjenester

 Brennåsen senter 12 min 

 Vitusapotek Søgne 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



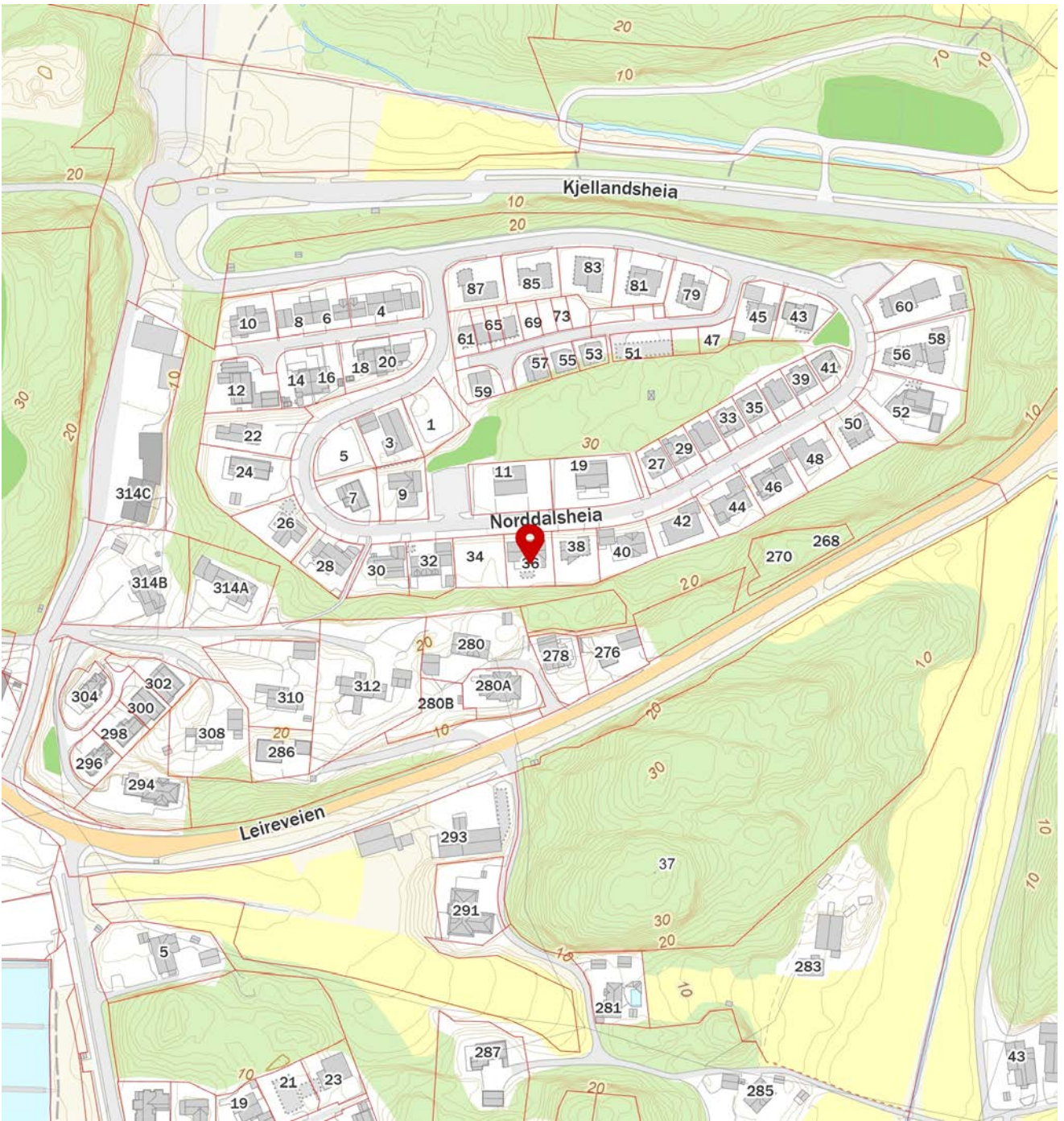
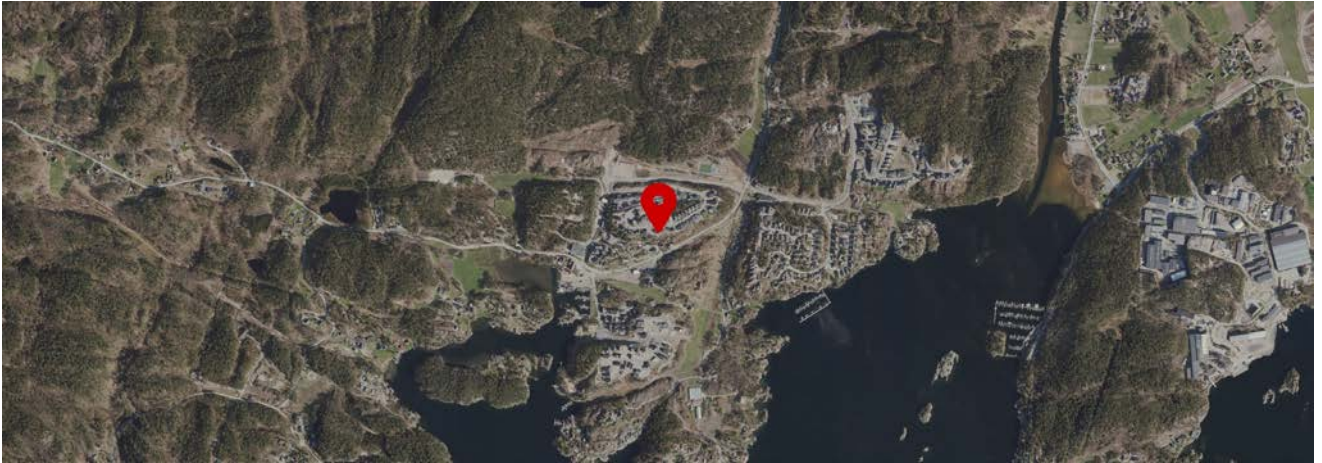
0%

43%

Ausvika
Kristiansand kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- 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 garderobebyller 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

Egenerklæring

Norddalsheia 36, 4641 SØGNE

13 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Norddalsheia 36

Postadresse

Norddalsheia 36

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni - 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja

Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 9.juni 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

TT Forsikring AS-2K, 532655

Informasjon om selger

Hovedselger

Tvedt, Kjetil

Medselger

Tvedt, Wanda

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

To takstmenn har registrert manglende fall på bad u.etg. Byggfirma (Agderbygg AS) hevder det ikke er noen feil. Registrert lekkasje i koblinger under vask på gjestetoalett. Er reklamert på.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takstmann har registrert diverse lekkasjer. Vann renner blant annet bak kledning. Det er også lekkasjer i forbindelse med takrenner (disse er integrert i tak). Agderbygg skal utbedre dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forsøk på å tette lekkasje er det gjort diverse arbeider av tømmer/snekker og blikkenslager.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Agderbygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Agderbygg AS leverte ventilasjonsanlegget med fabrikkinnstillinger. Vi har siden fått KEAS AS til å stille inn anlegget riktig.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KEAS AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Flygemauro (sukkermauro) i vegg ved skyvedør, hovedetasje. Disse ble sprayet med gift.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Problemer med å åpne skyvedør i underetasjen. Agderbygg som har montert døren har reklamert til vindus leverandør. Vi antar at dette blir fikset. Manglende/feil fall i garasje. Takstmann har vurdert at vannet ikke renner mot port. Agderbygg avviser at dette er en feil. Takstmann mener at det er en feil at vann blir stående på veranda. Agderbygg har avvist dette som en feil. Utedelen på ventilasjonsanlegget er noe feilmontert. Agderbygg har nylig bekreftet at de skal se på dette på nytt. Det er en liten lekkasje i brønn ved bruk av motstrømsanlegget. Forholdet er reklamert på til Agderbygg. Gulv i underetasje er i hovedsak betonggulv - her er det enkelte "riss" Vi er usikre på om det er brannhemmende konstruksjon i garasje mot nabotomt. Agderbygg hevder at det er bygget etter gjeldende forskrifter. På lårs befaring kommenterte vi manglende / feil fall på teknisk, Agderbygg AS avviser feil.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93728060

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Tvedt, Kjetil	2024-08-13	Tvedt, Wanda	2024-08-13
Identification		Identification	
 Tvedt, Kjetil		 Tvedt, Wanda	



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

Tilstandsrapport

📍 Norddalsheia 36, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 431, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 279 m²



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 13.08.2024

Oppdragsnr.: 13333-3594

Referansenummer: RP9663

Autorisert foretak: M2 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 ferdigstilt 2023. Meget påkostet løsninger og materialvalg. Basseng, stor terrasse, mye sol, flott opparbeidet tomt. Meget romslig bolig.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal god teknisk stand, men det er endel merknader på utførelse og funksjon som er kommentert. Enkelte av disse punktene burde være reklamasjon mot utbygger, så blir det evt kjøpers oppgave å følge videre.

Der det gis tg2 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering ut fra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

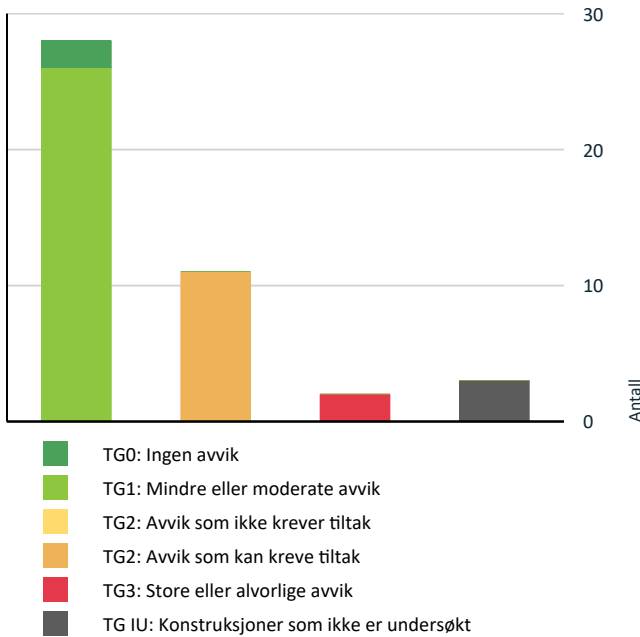
[Gå til side](#)

Enebolig

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

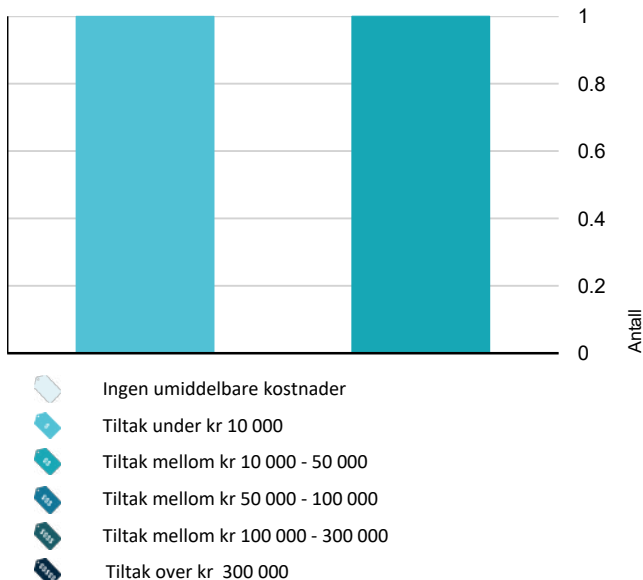
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater garasje	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

 - ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Svømmebasseng [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2023

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertekking av en eller annen duk løsning, ukjent type merke. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ytterteking av betongstein.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og evt tilgjengelige deler av loft dersom dette finnes.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

TG 2 Nedløp og beslag

Snøfangere montert.

Vanbord vinduer og tak med beslagsløsninger.

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyste om mindre lekkasje/vann ned fra takrenne ved dør oppe, som ledes ned mot skyvedør nede, kommer ut ved vindu/dør mm. Info eier: Agderbygg vil utbedre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter må kvalitetssikres rettet av Agderbygg.



Relativt flate beslag.



Eier opplyste om mindre «lekkasje» fra dette hjørnet/takrenne som ledes bak kledning og ned til utv side nede. Skal trolig forsøkes utbedret av utbygger/blikkenslager.



Skjulte takrenner, utsatt løsning kontra mer tradisjonelle utvendige renner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Enkelte bord ved innramming vindu bad sitter noe løst, vurdere noe bedre feste. Ikke observert åpenbare større avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyste at det kan oppleves trekk i gardinene i stue. Dette kan tyde på at det er mangelfull vindtetting rundt vinduer eller liknende, og evt andre steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen luke for kontrollmulighet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen luke eller kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjon. Det er undertekking av diffusjonsåpen duk ser det ut til, som skal ivareta lufting om riktig bygget.

Det er luftespalte i utv gesims som tilsier at lufting er tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan med fordel etableres en luke for kontrollmulighet.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- garasjeport, stålport. Lager litt lyd når opp/ned.
- inngangsdør, tredør med sidefelt isolerglass. Må dras til litt for lukking.
- inngangsdør utv bod, tredør. Funksjon OK.
- skyvedører, tredører med isolerglass og utv beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedører har varierende funksjon. Den store nede er veldig tung å åpne. De andre har litt «slark» så vingler litt mellom karm og dørbblad. Skyldes ifølge eier trolig en monteringsfeil.

Info fra eier:

Vi har fått bekreftet at Agderbygg har montert skyvedørene uten tilstrekkelig understøtte, og at Bico blir hentet inn for å utbedre feilene. Litt uklart om det gjelder alle tre dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følge opp utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse oppe med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Beleggningsstein og flisheller ved inngang/garasje, fremstår normalt.

Vurdering av avvik:

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

Nede er det noe rekkverk med høyde 94cm ca, krav er 100. Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

Eier opplever at terrassebord ligger tett slik at de ikke drenerer vann i høstperiode på optimalt vis.

Mangler stedvis gjerde, og noe fall fare ned skråninger på eiendommen.

Kumlokk ved garasje står litt høyt, skal ifølge eier utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

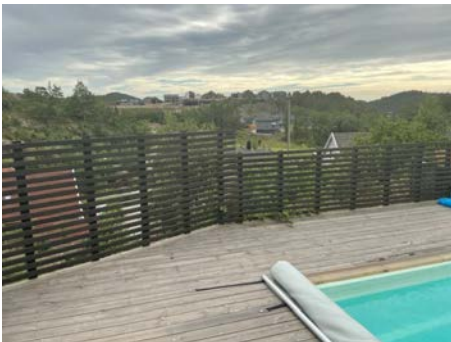
Behovsvurdering øke høyde samt minske mellomrom mellom spiler (spileavstand under 2cm er OK).



Tilstandsrapport



Stedvis lite/ikke fall på underliggende tekking så vann ligger igjen.



For lav høyde og ikke ønskelig med horisontale spiler.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovsvurdering håndløper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater garasje

Gjelder betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke optimalt fall i rommet.

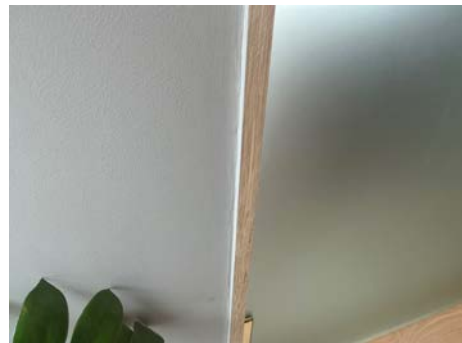
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal mindre bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



Ved valg av listefrie dører, tak og gulv så vil det stort sett være mindre kosmetiske avvik.



Noe ripe i gulv ved bad oppe.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest. Dette er ikke mulig for undertegnede å kontrollere.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisinnsetts i stue, ubrennbar flate tilfredsstillende. Stålrørpipe.

Eier opplyste om feietilsyn uten avvik.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Punktet gjelder de vegger som er påført på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

Hulltaking utført i teknisk rom, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påførede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

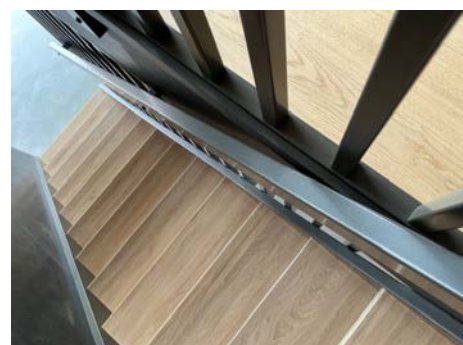
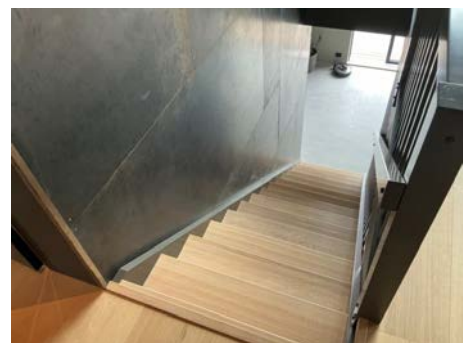
Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Eier har liggende håndløper til den andre siden, kan evt monteres dersom ønskelig.

Noe uheldig løsning med list inntil håndløper i etasjeskiller. Dette gjør at om man drar hånden langs håndløper så vil man nå til denne listen og må slippe taket for å komme «over» listen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

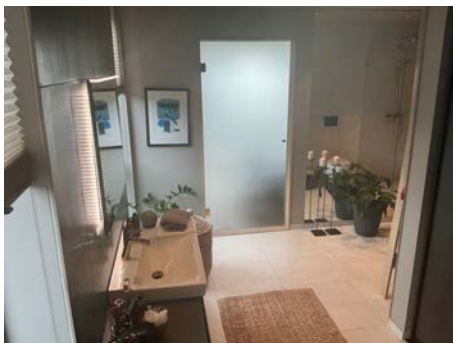
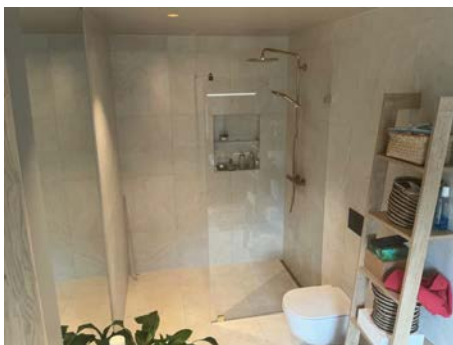
Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte slette vegger. Malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lokalt fall i dusjsone, men utenfor dusj er det ingen fall/tilnærmet flat utførelse. Enten skal det være fall på hele gulv, ellers skal det være minimum 15mm tett oppkant/membran ved dørsviller og mot den åpne delen av rom med parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Ingen tett oppkant.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer god kontroll av membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vask, vegghegt wc og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drengspalte ikke er nødvendig.

Eier opplyste om at flottørventil kan henge seg opp. Det er reklamert på forholdet til Agderbygg.

Tilstandsrapport



Mindre sprek/riss i nedre del av glass på dusjvegg, skal ifølge eier byttes.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra wc rom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte slette vegger. Malte slette tak. Fremstår normalt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Normalt fall i dusjen. En sluk under badekar, der virker det som det er relativt flatt, men må evt måles ytterligere under badekar for mer eksakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer god kontroll av membranløsning. Ferdiggattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdiggattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, badekar, innredning med vask og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje.

SealBag system på wc slik at drengspalte ikke er nødvendig.

Skuffe trenger litt justering, tar i hverandre.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke mulig da røropplegg vender mot yttervegg, samt flislagt vegger.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning fra Stray med trefronter og steinkompositt/Corian liknende benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal mindre brukslitasje.

Integrert steketopp, stekeovn, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Ventilator fungerte OK.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Parkettgulv. Tapet på vegger. Benk med vask og vegghegt wc. Avtrekk i rommet og tilluft under døren.

Eier opplyste om at når det helles mye vann i vasken så kan det forekomme mindre drypp fra vannlås/rør under vasken. Dette blir fikset.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert ved fordelerskap/teknisk rom.

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i teknisk rom og har synlig drenerør i skap og ved gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til fordelerskap og deretter i drenerør ned mot gulv, alt OK. Men det er ikke fuktsikring løsninger i rommet, dette vil si at ved evt lekkasje så vil vann spre seg i rommet og kunne medføre skade på veggkonstruksjoner. Det er heller ikke riktig fall mot sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enten må man etablere oppkant ved dør og beleg med oppkant mot vegger/dør, samt kontrollere fall. Som kompenserende løsning, dog ikke optimalt, montere lekkasje sensor som stenger vann ved evt lekkasje.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

! TG IU Solcelleanlegg

Solcelle anlegg, montert av Avitell ifølge eier. Undertegnede er ikke kyndig på solceller, ikke videre vurdert.



Varmesentral

Sabiana varmekonvektor i stue og soverom oppe. Funksjon OK ifølge eier.



! TG 2 Svømmebasseng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertegnede er ikke kyndig på svømmebasseng. Info fra eier: Det er en mindre lekkasje i brønn når motstrøms anlegget benyttes, men det er, slik vi har forstått det, ikke av en slik karakter at det MÅ utbedres. Forholdet er reklamert på til Agderbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje må vurderes.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom. Også varmtvann via varmekabel. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Tilstandsrapport



TG 10 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom unntatt utv bod, garasje og teknisk rom. Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringssskap plassert i teknisk rom og har automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Avitell.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja boligmappa.no
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Tg3.
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke mulig å kontrollere drenering pga belegningsstein/terreng mm. Det er synlig mindre del av grunnmursplast. Om ellers fagmessig utført med gode drencmasser så ansees løsningen OK.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt støpt grunnmur. Lite flater synlig for kontroll. Ikke observert åpenbare avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre utglidning av noe pukk under bakre del utv bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør støpes igjen.



TG 0 Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. På gårdsplass/ved inngang er det fall bort fra bolig. Ukjent udner terrasser mm. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

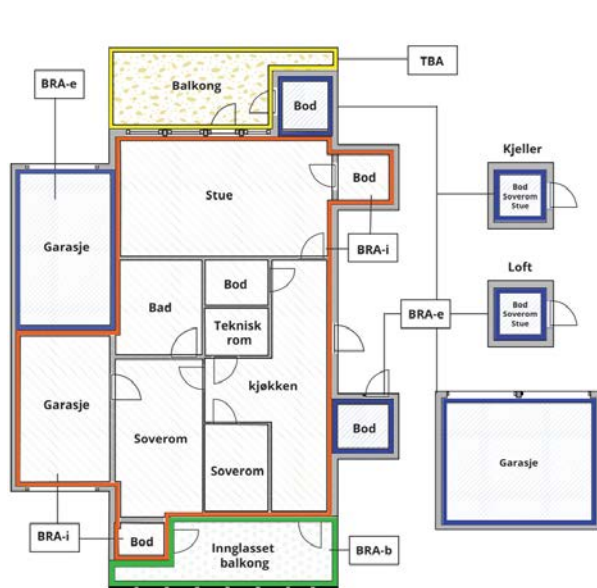
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	118			118	16
1 etasje	161	5		166	31
SUM	279	5			47
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod , Teknisk rom , Soverom , Soverom 2, Stue , Bad		
1 etasje	Garasje , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Toalettrom	Utv bod	

Kommentar

Kun terrasse nede med betongdekke er medtatt i åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er usikkert om det er brannhemmende konstruksjon i garasje mot nabotomt. Det er bygget med 1m avstand ifølge eier og krav om brannhemmende kvalitet kan forekomme, avhengig av avstand hus bygges i.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	218	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Andreas Natvig Wanda Tvedt	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	431	188		0	620.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Norddalsheia 36

Hjemmelshaver

Tvedt Kjetil, Tvedt Wanda

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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](#)

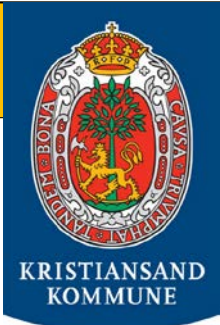
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/RP9663>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 431 Bnr.: 188 Fnr.: Snr.:

Adresse: Norddalsheia 36

Areal i m²: 620

Anm.:

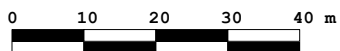
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 03.06.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KRISTIANSD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

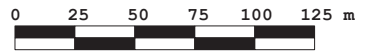
Område: Norddalsheia 36

Dato: 03.06.2024

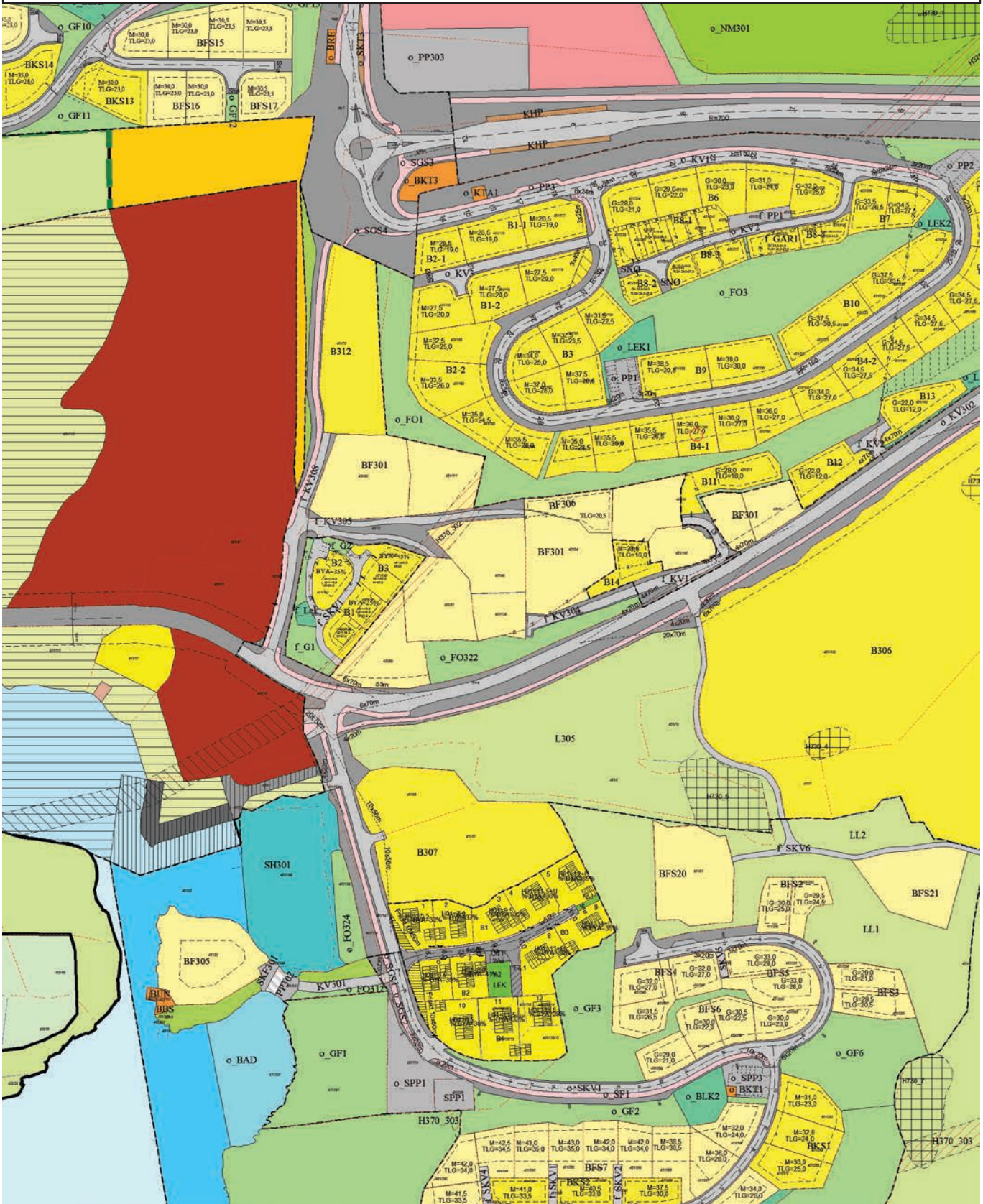
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING NORDDALSHEIA

Plan ID: 201414
Plankart dato: Endret 10.08.2022
Reguleringsbestemmelser dato: Endret 28.04.2022
Vedtatt: 17.12.2015

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
 - Boligbebyggelse, B1 – B14
 - Garasjeanlegg, f_GAR1
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1
 - Lekeplass, o_LEK1 - o_LEK3
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
 - Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3 og f_KV1 - f_KV2
 - Fortau
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser (på grunnen), o_PP1 - o_PP3 og f_PP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
 - Friområde, o_FO1 – o_FO3
- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
 - Sikringssoner, frisikt
- **BESTEMMELSER (pbl § 12-7)**
 - Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde, - #1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Grønnstrukturanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen, skal friområdet o_FO312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» være opparbeidet som vist i grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.

2.2 Nærmiljøanlegg og kvartalslekeplasser

- a) Deler av området o_NM301 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være opparbeidet som kvartalslekeplass før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen.
- b) Område o_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B1, B2, B3, B6, B8 og B9.
- c) Område o_LEK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B4, B5, B7 og B10.
- d) Område o_LEK3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 4 boenheter i område B12 og B13.
- e) Område o_FO3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i område B6-B10.

2.3 Veganlegg

- a) Samleveg med gang- og sykkelveg fra Leireveien (fv. 204) til nytt kryss planområde skal være etablert som vist i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde «B1-B10».
- b) Fortau mellom fv. 204 og boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» og gangforbindelse forbi boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.
- c) Offentlige veger, fortau og gjesteparkeringsplasser skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.
- d) Veg f_KV1 skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B11 og B14.
- e) Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

2.4 Støytiltak

Støysikringstiltak må være gjennomført før det gis brukstillatelse for berørte boliger.

2.5 Høyspenningsanlegg

Høyspentlinje som går gjennom planområdet skal legges i bakken før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom friområdene.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Atkomstveier, fellesveier, fortau og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

3.3 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområde og lek, skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkeltrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.
5. Plassering og utforming av turveier.
6. Ras- og fallsikring.
7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, badeplasser, grillplasser mm.

3.4 Teknisk planer

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Tekniske planer som omhandler fv. 204 eller nye kryss til fv. 204, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse, generelt

- a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
- b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
- c) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
- d) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- e) 50 % av boenhetene skal ha universelt utformet atkomst.
- f) Det tillates etablert inntil 29 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene B2, B3, B4, B6 og B7.
- g) Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m² bruksareal og tilhøre hovedenheten.
- h) Murer skal være av naturstein.
- i) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengbearbeiding.
- j) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
- k) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.

Garasjer som er sammenbygd med bolig eller frittliggende kan plasseres nærmere vei enn angitt bebyggelse likt med frittliggende garasjer. Dette gjelder i B4.1 og B4.2.

- l) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet.
- m) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m².

4.2 Boligbebyggelse, B1-1 og B1-2

- a) Det tillates 1 tomannsbolig per regulert tomt.
- b) Takform: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.3 Boligbebyggelse, B2-1

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m². Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.4 Boligbebyggelse, B2-2

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.5 Boligbebyggelse, B3

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.6 Boligbebyggelse, B4-1 og B4-2

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak i «B4-1» med takhelning 20-40 grader og flatt tak i «B4-2».
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.7 Boligbebyggelse, B5

- a) Det tillates 1 enebolig eller 1 tomannsbolig per regulert tomt.
- b) Taktype: flatt tak.

- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.8 Boligbebyggelse, B6

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.9 Boligbebyggelse, B7

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.10 Boligbebyggelse, B8

- a) Det tillates bebyggelse i form av rekkehus, tomannsbolig eller enebolig. Det tillates totalt 14 boenheter. All bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) Boliger på B8-1 skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplan.
- d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates gesimshøyde 7 meter over TLG.
- f) Område B8 skal planlegges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) For tomter som ligger inntil snuhammer er avkjørsel vist i plankartet. Avkjørsel for resterende tomter avklares i byggesak.
- h) Boliger på B8-1 og B8-4 kan ha en av parkeringsplassene på f_PP1. Parkering for alle boliger skal fremgå i utomhusplan i byggesak.

4.11 Boligbebyggelse, B9

- a) Det tillates 1 firemannsbolig per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
- c) Det tillates ikke kvister/arker på taket.
- d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m² BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.12 Boligbebyggelse, B10

- a) Det tillates inntil 8 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse. Feltet tillates delt inn i inntil 8 grunneiendommer etter søknad.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m² BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.13 Boligbebyggelse, B11

- a) Det tillates 1 enebolig.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates én garasje på inntil 50 m². Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.14 Boligbebyggelse, B12

- a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- e) I øverste etasje tillates 40 m² BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
- f) Område «B12» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for nærmeste bebyggelse på område «B11» ivaretas.
- h) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
- i) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

4.15 Boligbebyggelse, B13

- a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- e) I øverste etasje tillates 40 m² BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
- f) Område «B13» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
- h) Det tillates én garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

4.16 Boligbebyggelse, B14

- a) Det tillates 1 enebolig.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates én garasje på inntil 50 m². Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.17 Garasjeanlegg, f_GAR1

- a) Det tillates felles garasjeanlegg med tilhørende boder for boligområde B8-1 med inntil 9 plasser.
- b) Bygningstype: Garasje med flatt tak
- c) Det tillates å bygge ut til tomtegrense.
- d) BYA = 60 %.

4.18 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1

Område o_KTA er regulert til trafo. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. På taket skal det være sedumdekke.

4.19 Lekeplass, o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3

- a) Områdene o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3 er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplasser.
- b) Områdene skal gjerdes mot trafikkareal.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3

Områdene er offentlige.

5.2 Kjøreveg f_KV1 og f_KV2

Område f_KV1 og f_KV2 er felles privat veg. Vegene er felles for tilstøtende og bakenforliggende eiendommer.

5.3 Fortau

Området er offentlig fortau.

5.4 Annen veggrunn

- a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
- b) Området kan benyttes som gangareal.
- c) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- d) Det er ikke tillatt med parkering.
- e) Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
- f) Skjæring- og fyllingsskråninger skal dekkes med jord.

5.5 Parkeringsplasser (på grunnen), o_PP1 - o_PP3 og f_PP1

- a) Områdene o_PP1, o_PP2 og o_PP3 er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
- b) Området f_PP1 er regulert til felles parkering for boligområde B8-1 og B8-4. Faste parkeringsplasser på f_PP1 skal merkes.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområde, o_FO1 – o_FO3

- a) Områdene o_FO1, o_FO2 og o_FO3 er offentlige.
- b) I områdene o_FO1 og o_FO2 kan det etableres stier som følger terrenget.
- c) I området o_FO3 skal det opparbeides stier og aktivitetstilbud. Tiltakene skal tilpasses eksisterende terreng.
- d) Før det kan gis igangsetningstillatelse for o_FO3 skal det foreligge en godkjent utomhusplan for opparbeidelse. Eventuelle sikringstiltak skal fremgå av utomhusplanen

§ 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Sikringssone, H140

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

§ 8 BESTEMMELSER (pbl § 12-7)

8.1 Båndleggingssone - Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt

- a) Området #1 tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsområde.
- b) Området #1 kan fylles opp slik at nytt terreng er tilpasset eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal unngås å skape nye høye skrenter som krever sikring
- c) Området #1 skal dekket med jord og revegeteres med naturlig vegetasjon når tiltaket er ferdig.

Mindre endring av § 4.1k og 4.7a godkjent av Plan og miljøutvalget i Søgne kommune, den 23.05.2018

Mindre endring av § 4.10 godkjent av Plan og bygningssjefen på delegert myndighet den 16.10.2020.

Mindre endring av § 4.10 mfl. godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet 15.08.2022.



Kristiansand
kommune

ERKLEVS BYGGTJENESTER AS
Venneslavegen 151
4708 VENNESLA

Vår ref.:
BYGG-22/02440-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.05.2023

Norrdalsheia 36 - GB 431/188 Ferdigattest for enebolig med garasje, samt basseng og forstøtningsmurer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 431 / 188 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ERKLEVS BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver: Kjetil Tvedt

Vedtak

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for enebolig med garasje, samt basseng og forstøtningsmurer, slik det er beskrevet i tillatelse av 19.10.2022.

Det minnes om at før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990338


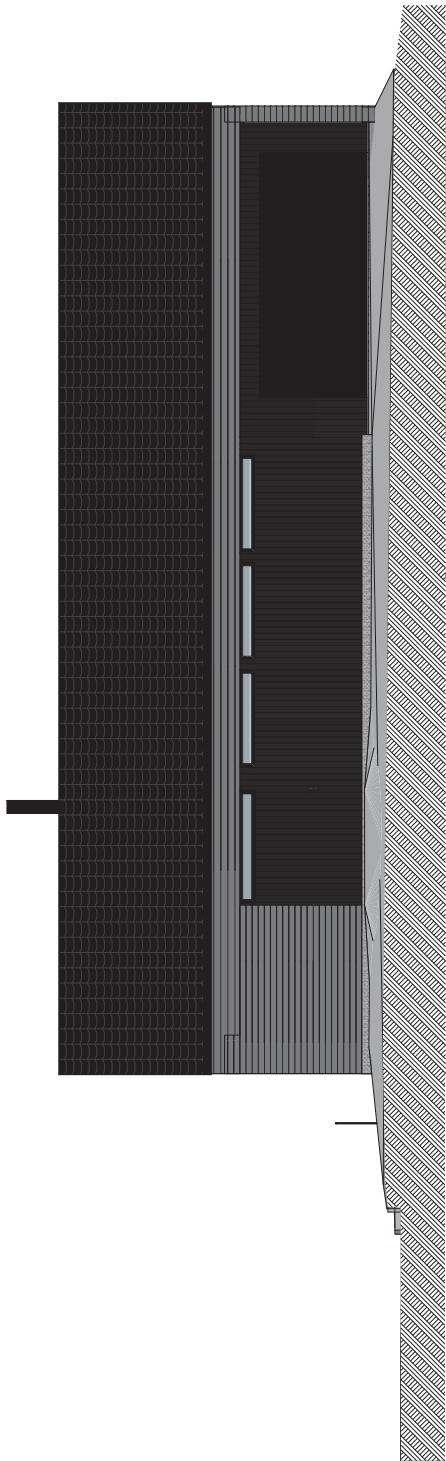
Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

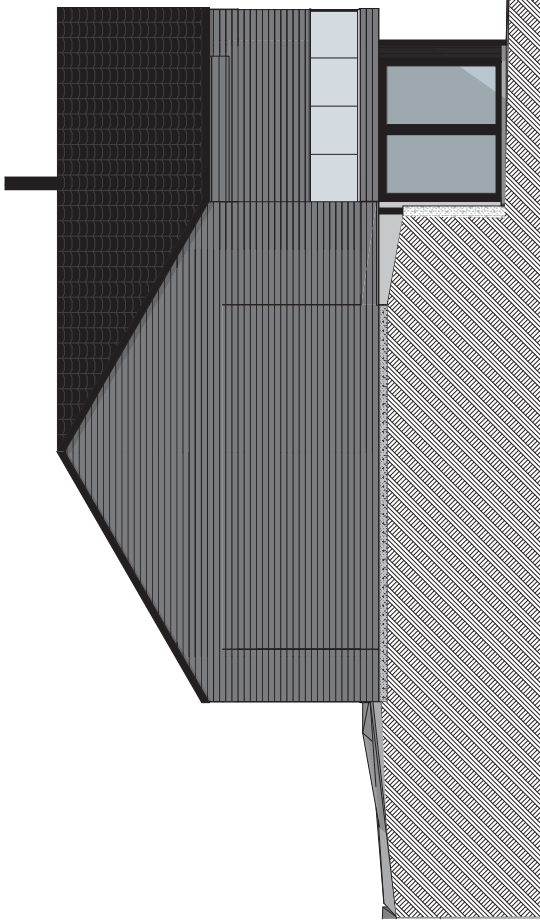
Org. nummer NO985713529

Tomt:	620,4 m2
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasj(e))	222 m2
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m2
BRA:	321,7 m2
1. Etasje (121,2 m2) + U. Etasje (119,3 m2)	
1. Etasje (121,2 m2) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m2) + sportsbod (5,0 m2) + overbygd inngangsparti (5,0 m2) + overbygd terrasse (12,4 m2) + U. etasje (119,3 m2) + overbygd uteplass (17,9 m2)	

Prosjekt:	
Nordalsheia 36	
Tilskjepsnavn: Wanda Nor og Kjetill Tveedt	
Nordalsheia 36 4614 Søgne	
Prosjektperiode: Agderbygg AS Gydenlevs gate 99 4614 Kristiansand	
© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Dato: 30.05.2022	
Målestokk: 1:100	
Tegning: Fasade Nord og Vest	
Kontroll prosjekt:	Rev.:
Sign.:	A40-03

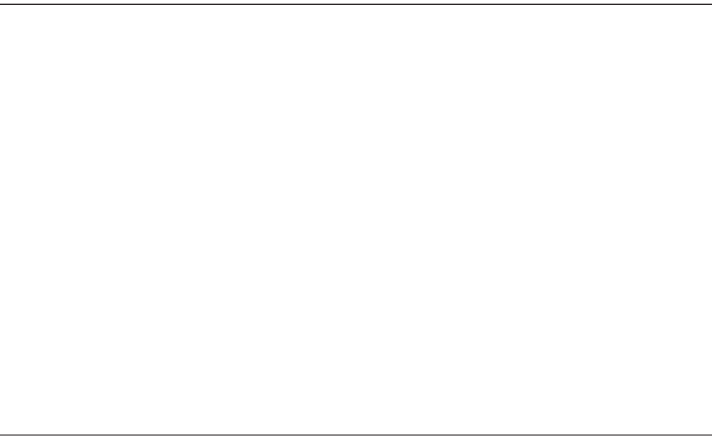
Fasade Nord 1:100




Fasade Øst 1:100

Tomt:	620,4 m ²
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasjé)	222 m ²
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m ²
BRA:	321,7 m ²

1. Etasje (121,2 m²) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m²) + sportsbod (5,0 m²) + overbyggt inngangsparti (5,0 m²) + overbyggt terrasse (12,4 m²) + U. etasje (119,3 m²) + (overbyggt uteplass 17,9 m²).

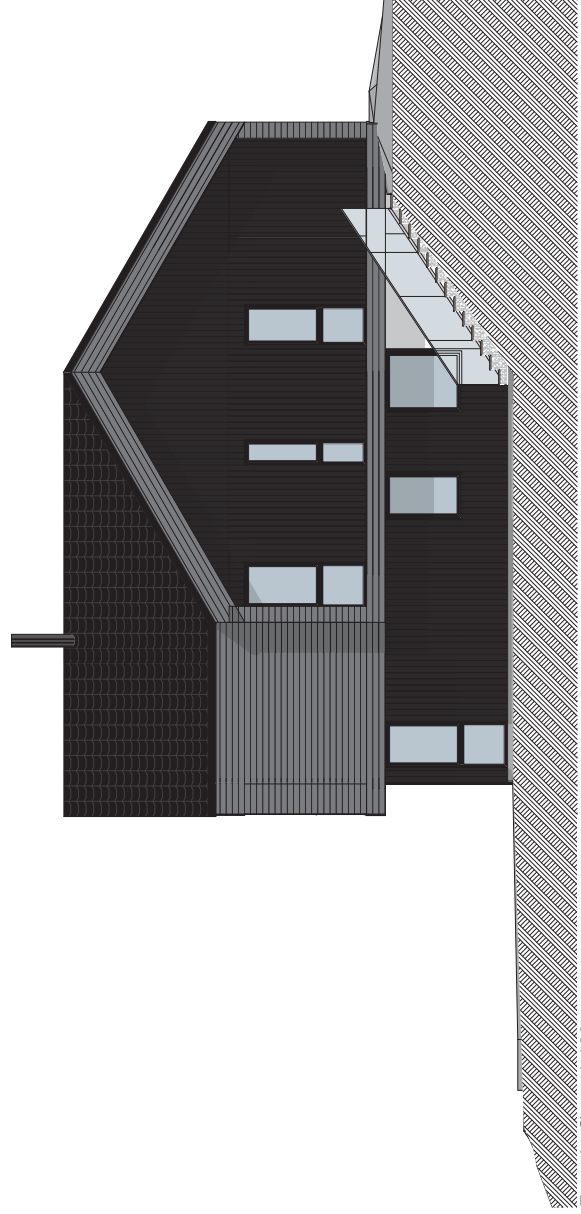


Fasade Sør 1:100



AGDERBYGG

Prosjekt: Nordalsheia 36		Kontroll prosjekt:
Tilbehør: Wanda Nor og Kjetill Tvedt Nordalsheia 36 4614 Søgne	Sign.:	Kontroll:
Prosjektansvarlig: Agderbygg AS Gyldenløves gate 99 4614 Kristiansand	Sign.:	Sign.:
© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 30.05.2022
Tegning: Fasade Sør og Øst		Målestokk: 1:100
		Tegningnr.: A40-04
		Rev.: .



Fasade Øst 1:100


Tomt:	620,4 m2
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasje)	222 m2
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m2
BRA:	321,7 m2

1. Etasje (121,2 m2) + U. Etasje (119,3 m2)

BRA:

1. Etasje (121,2 m2) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m2) + sportsbod (5,0 m2) + overbygd inngangsparti (5,0 m2) + overbygd terrasse (12,4 m2) + U. etasje (119,3 m2) + (overbygd uteplass 17,9 m2)



	
Prosjekt:	Nordalsheia 36
Tilbehør:	Wanda Nor og Kjetil Tvedt
Byggherrens adresse:	Nordalsheia 36 4614 Søgne
Prosjektperiode:	Agderbygg AS Gyldenløves gate 99 4614 Kristiansand
Dato:	30.05.2022
Revisjon:	1:246.859
Rev.:	1:247.228
Rev.:	A40-05




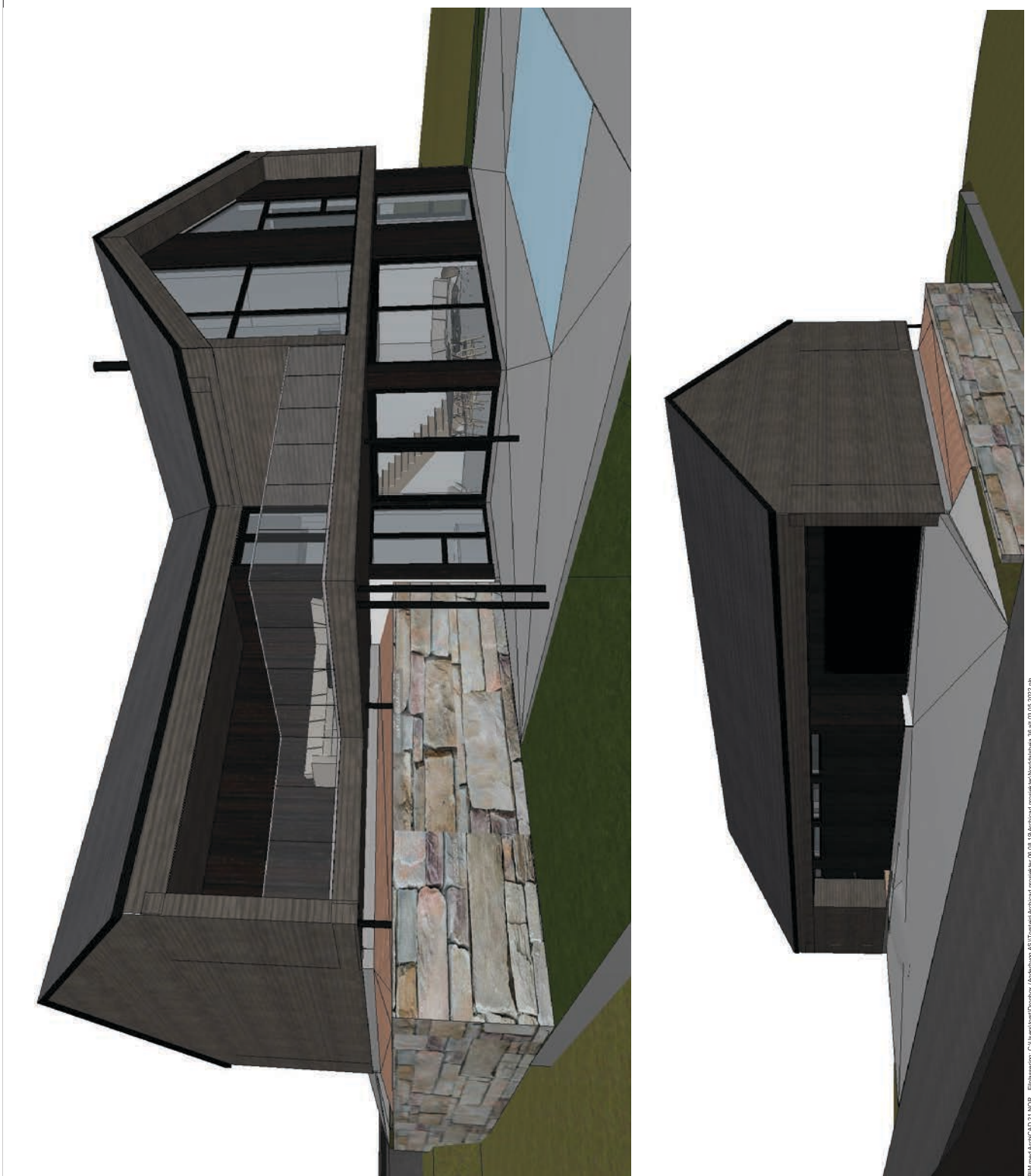
Prosjekt:	Nordalsheia 36
Tilbehør:	Wanda Nor og Kjetil Tvedt
Byggherrens adresse:	Nordalsheia 36 4614 Søgne
Prosjektperiode:	Agderbygg AS Gyldenløves gate 99 4614 Kristiansand
Dato:	30.05.2022
Revisjon:	1:246.859
Rev.:	1:247.228
Rev.:	A40-05

© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

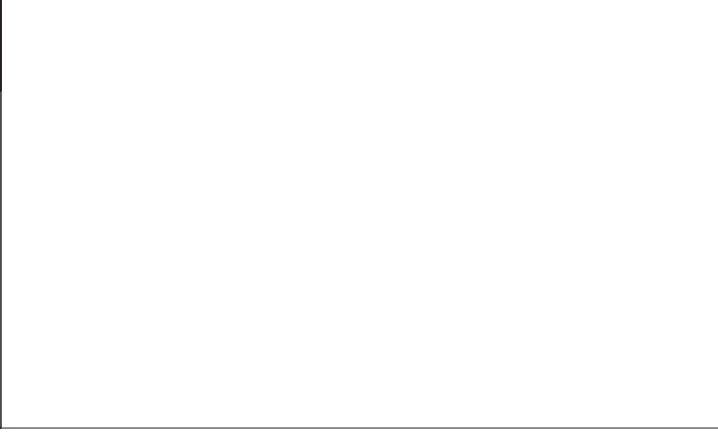
Tegning: **3D 1**

Tomt:	620,4 m2
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasje)	222 m2
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m2
BRA:	321,7 m2
1. Etasje (121,2 m2) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m2) + sportsbod (5,0 m2) + overbygd inngangsparti (5,0 m2) + overbygd terrasse (12,4 m2) + U. etasje (119,3 m2) + (overbygd uteplass 17,9 m2)	

	
Prosjekt:	Nordalsheia 36
Sign.:	Kontroll:
Sign.:	431/188
Prosjektleder:	Wanda Nor og Kjetil Tvedt
Prosjektleder:	Nordalsheia 36
Prosjektleder:	4614 Søgne
Prosjektleder:	Agderbygg AS
Prosjektleder:	Gyldenløve gate 99
Prosjektleder:	4614 Kristiansand
© Alle rettigheter tilhører utvenerne for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Dato:	30.05.2022
Revisjon:	1:252,639
Tegningnr.:	A40-06
Rev.:	.

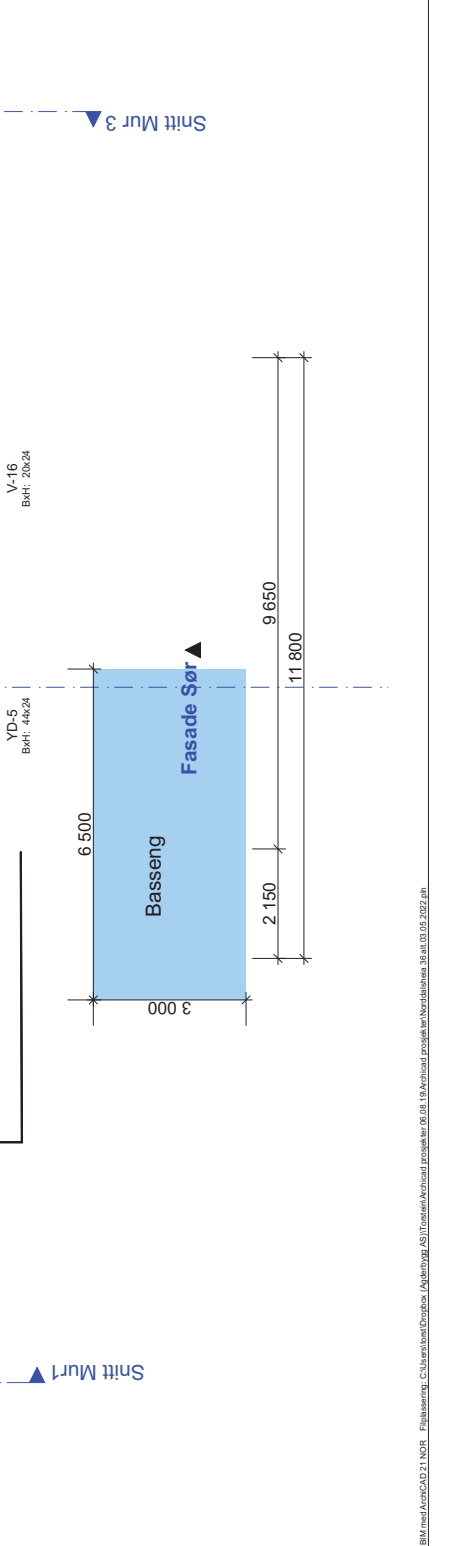


Tomt:	620,4 m2
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasje)	222 m2
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m2
BRA:	321,7 m2
1. Etasje (121,2 m2) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m2) + sportsbod (5,0 m2) + overbyggt inngangsparti (5,0 m2) + overbyggt terrasse (12,4 m2) + U. etasje (119,3 m2) + (overbyggt uteplass 17,9 m2)	



Prosjekt:	Nordalsheia 36
Sign:	
Kontroll prosjekt:	
Kontroll:	
Tilbehør:	Wanda Nor og Kjetil Tvedt
Vir. Br. /Eiendr.:	431/188
Nordalsheia 36	4614 Søgne
Prosjektperiode:	Agderbygg AS
Agderbygg AS	Gydenløvs gate 99
4614 Kristiansand	
Dato:	30.05.2022
Målestokk:	1:100
Tegning:	U. Etasje
Tegningnr.:	A20-03
Rev.:	

Tomt:	620,4 m2
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasje)	222 m2
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m2
BRA:	321,7 m2
1. Etasje (121,2 m2) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m2) + sportsbod (5,0 m2) + overbyggt inngangsparti (5,0 m2) + overbyggt terrasse (12,4 m2) + U. etasje (119,3 m2) + (overbyggt uteplass 17,9 m2)	



© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

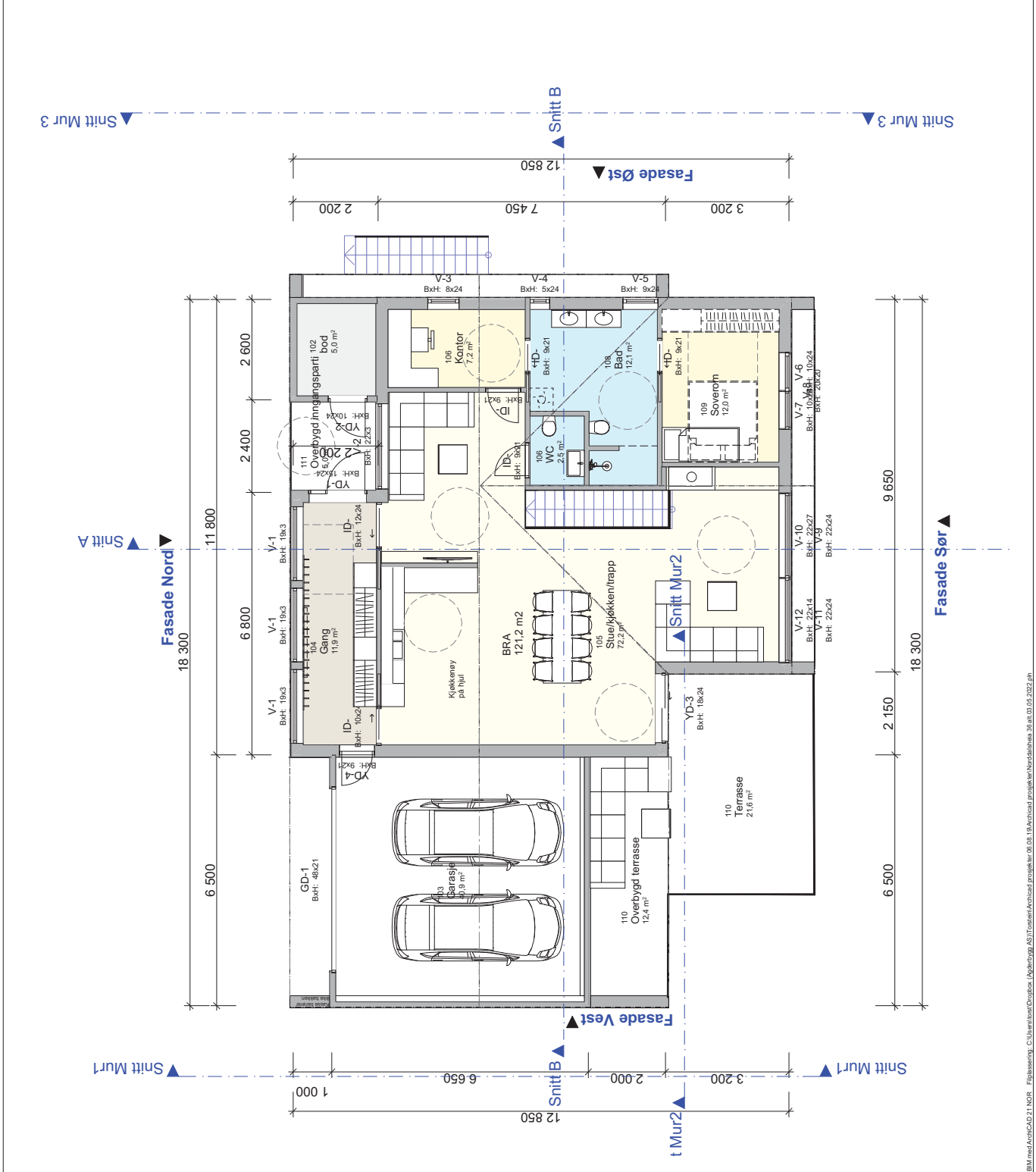
BIM.metAcryCAD 21.NOR - Fyllingsbrog, C:\Users\test\Dropbox_Agderbygg_AS\Teorien\Archicad_prosjekt\Nordalsheia_36\alt.03.05.2022.dwg



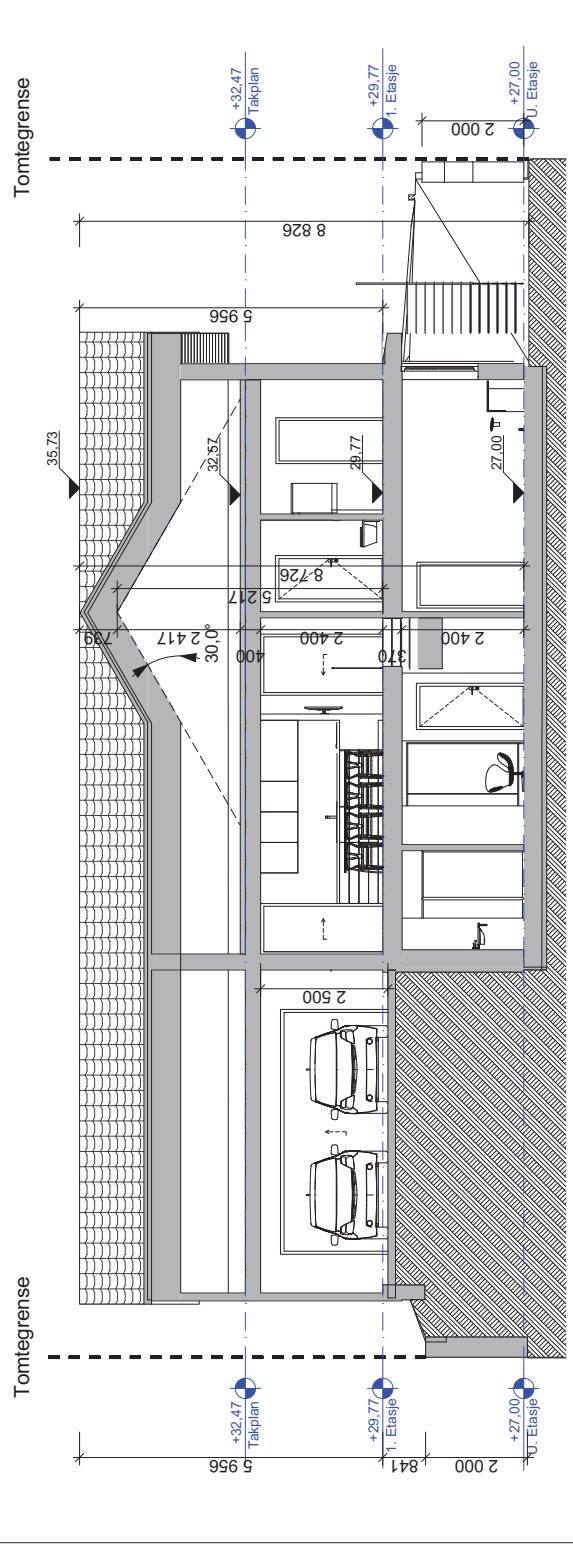
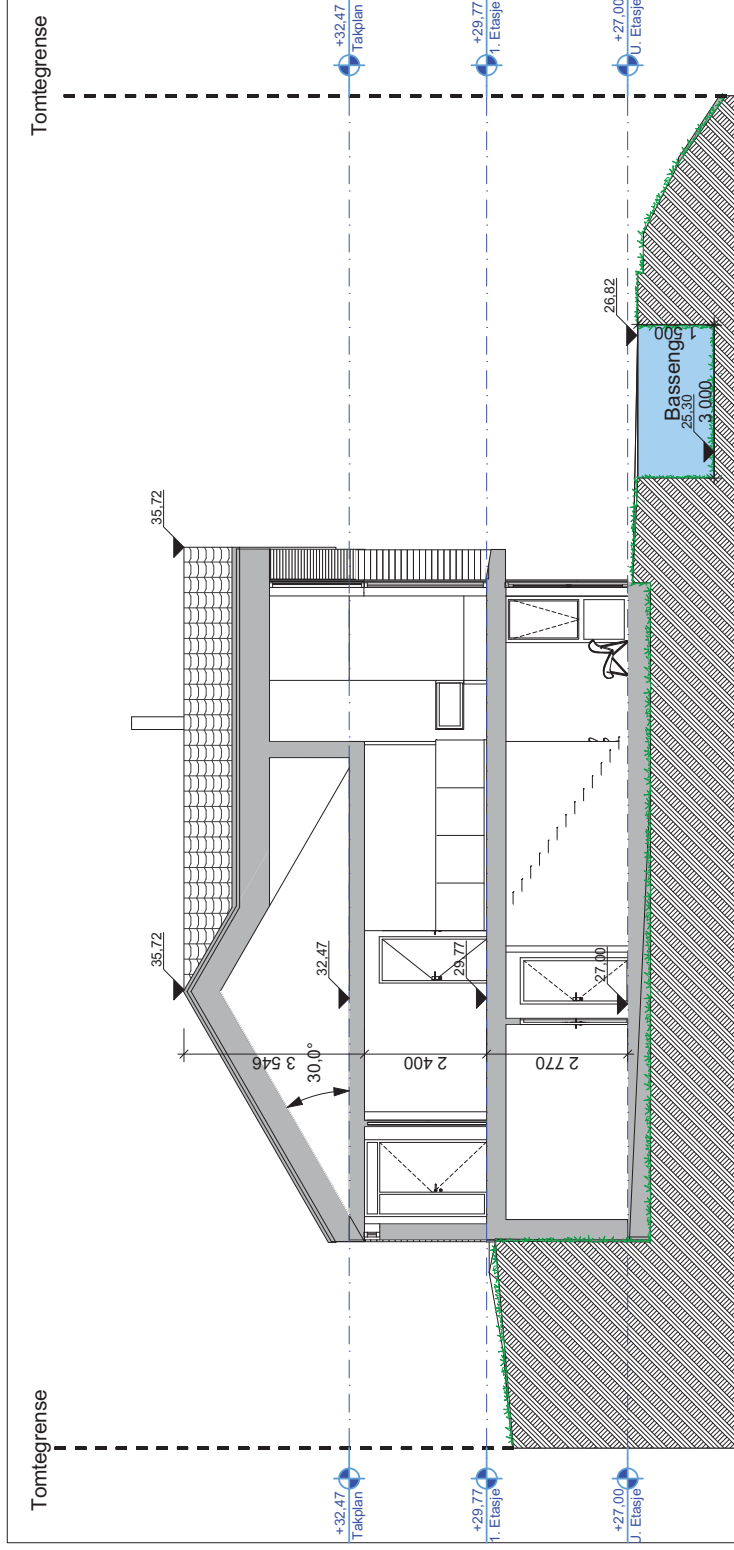
Tomt:	620,4 m²
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasje)	222 m²
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m²
BRA:	321,7 m²
1. Etasje (121,2 m ²) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m ²) + sportsbod (5,0 m ²) + overbygd inngangsparti (5,0 m ²) + overbygd terrasse (12,4 m ²) + U. etasje (119,3 m ²) + (overbygd uteplass 17,9 m ²).	




Prosjekt:	Nordalsheia 36	Kontroll prosjekt	
Sign:		Sign:	
Kontroll:		Sign:	
Tilbehør:	Wanda Nor og Kjetill Tvedt	Sign:	431/188
Adresser:	Nordalsheia 36		
	4614 Søgne		
Prosjektperiode:	Agderbygg AS	Dato:	30.05.2022
	Gyldenløves gate 99	Målestokk:	1:100
	4614 Kristiansand	Teigning:	1. Etasje
© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning:	1. Etasje	Tegningnr.:	A20-04
Rev.:			



Tomt:	620,4 m²
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasje)	222 m²
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m²
BRA:	321,7 m²
1. Etasje (121,2 m ²) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m ²) + sportsbod (5,0 m ²) + overbygd inngangsparti (5,0 m ²) + overbygd terrasse (12,4 m ²) + U. etasje (119,3 m ²) + (overbygd uteplass 17,9 m ²).	

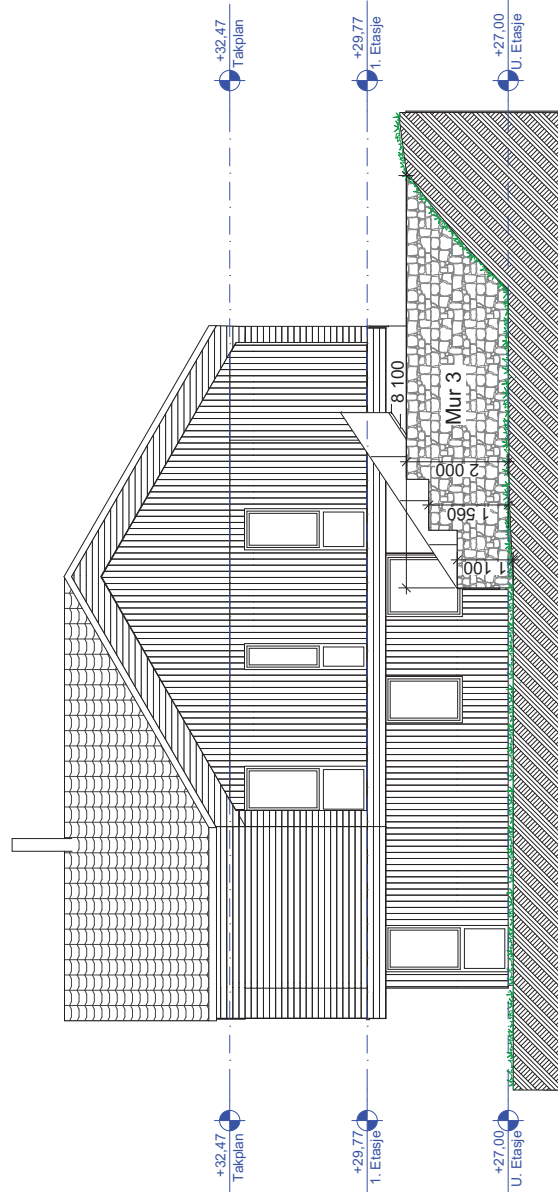
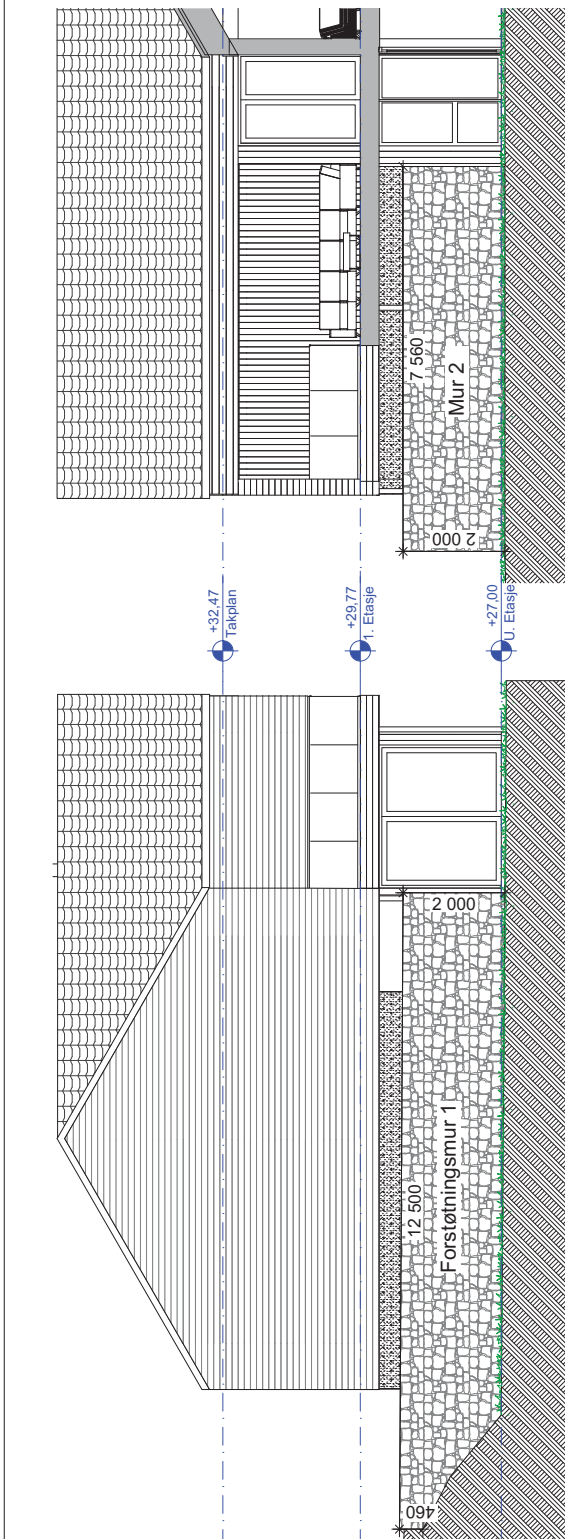





AGDERBYGG

Prosjekt:	Nordalsheia 36
Kontroll prosjekt:	
Sign:	
Kontroll:	
Tilrådet:	Wanda Nor og Kjetil Tveit
Byråffisestr.:	4317/188
Prosjektleder:	Agderbygg AS
Prosjektadresse:	Gydenlevs gate 99
	4614 Kristiansand
© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Dato:	30.05.2022
Målestokk:	1:100
Tegning:	Snitt
Rev.:	A30-02

Tomt:	620,4 m²
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasje)	222 m²
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m²
1. Etasje (121,2 m ²) + U. Etasje (119,3 m ²)	
BRA:	321,7 m²
1. Etasje (121,2 m ²) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m ²) + sportsbod (5,0 m ²) + overbygd inngangsparti (5,0 m ²) + overbygd terrasse (12,4 m ²) + U. etasje (119,3 m ²) + (overbygd uteplass 17,9 m ²)	





Prosjekt:	Nordalsheia 36	Kontroll prosjekt:	
Sign.:		Sign.:	
Kontroll:		Kontroll:	
Tilbehør:	Wanda Nor og Kjetill Tvedt	Gnr/Bnr/Etasje:	431/188
	Nordalsheia 36		
	4614 Søgne		
Prosjektperiode:	Agderbygg AS	Dato:	30.05.2022
	Gydenlevs gate 99		
	4614 Kristiansand		
<small>© Alle rettigheter tilhører utvørende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>			
Tegning:	Snitt forstøtningsmurer	Målestokk:	1:100
Tegning nr.:		Rev.:	A30-03



Norddalsheia 36

Dato: 30.03.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tomt:	620,4 m²
BYA: (2 biloppstillingsplasser i garasje)	222 m²
Utnyttelse BYA:	36%
Oppvarmet BRA:	240,5 m²
BRA:	321,7 m²
1. Etasje (121,2 m ²) + U. Etasje (119,3 m ²)	
1. Etasje (121,2 m ²) + garasje med 2 P-plasser (40,9 m ²) + sportsbod (5,0 m ²) + overbygd inngangsparti (5,0 m ²) + overbygd terrasse (12,4 m ²) + U. etasje (119,3 m ²) + (overbygd uteplass 17,9 m ²)	

- Tomtsgrense
- Byggsgrense
- Fasadeliv 1. etasje
- Tak bolig
- Tak sammenhengende garasje
- Terrasse over terreng
- Gårdsplass
- Uteområde (ca. 170 m²)
- Skrånet terreng
- Basseng
- Førstøttingsmur innhull 2 meter høyde

Fase: Som bygget tegninger



Prosjekt:	Norddalsheia 36
Kontroll prosjekt	
Sign:	
Kontroll:	
Byggherrens Sign:	431/188
Byggherrens Navn:	Wanda Nor og Kjetill Tvedt
Byggherrens Adresse:	Norddalsheia 36 4614 Søgne
Prosjektleder:	Agderbygg AS
Prosjektleder Adresse:	Gydenlevs gate 99 4614 Kristiansand
Dato:	15.05.2023
Målestokk:	1:500
Tegning nr.:	A10-02
Rev.:	

Situasjonsplan

Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt:
998 014 778
.....
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Som hjemmelshaver erklæres det at på eiendom gnr 31 bnr 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 og 214 skal vedlagte bestemmelser datert 21.03.2017 tinglyses.

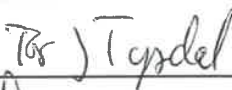
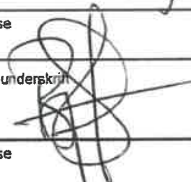
GJELDER SØGNE KOMMUNE.


Søgne 23.08.17

Kjellandsheia AS v/ Ole Johan Bueklev

Org. nr. 998 014 778

Jeg/vi bekrefter at underskrivne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1.vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver	Tor Jostein Tysdal Rismyrveien 5 4645 NODELAND Tlf 411 26 381
Adresse			
2.vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver	BJØRN STEPHANSEN
Adresse			



Doknr: 930289 Tinglyst: 29.08.2017
STATENS KARTVERK

Utbyggingsavtale datert 21.3.2017

8. ANDRE BESTEMMELSER

Utbygger forplikter seg til å tinglyse følgende bestemmelser på samtlige tomter:

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler tomteeieren. Dersom det skal settes opp fender, mur eller gjerde mot vei, skal fri kant av disse stå i tomtegrense. Slike innretninger skal alltid meldes til kommunen. Mur må holdes så lav som mulig i terrenget og utføres av materialer som passer inn med omgivelsene, fortrinnsvis naturstein. Ved opparbeidelse er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig. Det skal vises varsomhet med fjerning av trær o.l. Areal mellom asfaltkant og tomtegrense plikter tilliggende tomteeier å vedlikeholde. Skråning på tomten mot vei skal avsluttes mot vei i tomtegrensen, og gjøres ferdig snarest mulig etter bygging på tomten, senest 3 år fra byggestart. Ved eventuelle inngrep i fylling, skal gravetillatelse innhentes fra kommunen av ansvarshavende. For byggeområdet foreligger vedtatt reguleringsplan med tilhørende regulerings-bestemmelser. Tomteeier plikter å gjøre seg kjent med, og følge disse. Tomteeier er forpliktet til å holde så vel bygning som ubebygde grunn og innhegning i ordentlig stand.

Utbygger/kommunen forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteeier, å ha liggende veiskråninger inn på tomten samt foreta rensk av ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning selv om dette medfører at en kommer inn på tomten. Videre forbeholder kommunen seg rett til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på tomten. Hver tomt plikter å ta imot naturlig overvann fra ovenforliggende område og lede dette frem til nedenforliggende område på en måte som kommunen kangodkjenne.

Tomteeier må ikke anlegge murer, foreta oppfyllinger eller gjøre annet som kan skade ledninger eller vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet av disse. Ledninger over privat grunn må heller ikke avgraves slik at det oppstår fare for frost- eller andre skader. Skade eller ulempe som følge av at bygninger eller lignende er plassert ved eller over offentlige ledninger, er kommunen uvedkommende. Tomteeier plikter selv å gjøre seg kjent med hvor ledningene går eller skal gå over tomten.

Over tomten skal det kunne strekkes elektriske ledninger og anlegges kabelgrøfter og stolper som er nødvendige for elektrisitetsforsyningen samt telefon og eventuelt antenneforbindelse i området uten erstatning til tomteeieren. Erstatning for ulempe og skade under anleggs- eller vedlikeholdsarbeider dekkes imidlertid av eierne av de kabler som arbeidet vedrører.

Tomteeier er ansvarlig for å reparere/erstatte skader som måtte oppstå på asfalt, veier, ledninger og fastmerker som følge av anleggs- og byggearbeider på tomten. Ingeniørvesenet bestemmer omfanget av reparasjonsarbeidene. Tomteeier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på busker, trær, fender, mur eller gjerde som følge av snørydding på offentlig vei.

På tomter i veikryss/kurver må det ikke anlegges mur, hekk eller annen beplantning høyere enn 0,5 m innenfor frisiktlinjé vist på reguleringsplanen som etter kommunens skjønn vil vanskeliggjøre oversikten i krysset/kurven. Kommunen kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dennes skjønn kan vanskeliggjøre oversikten.

Kommunen forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen og/eller reguleringsbestemmelsene uten erstatning for utbygger eller tomteeiere. Heri inngår også rett til annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt til tomter.

Tomteeier har gjerdeplikt rundt sin eiendom i den utstrekning dette måtte bli forlangt, dog slik at felles gjerdelinjé mellom tomter blir å dele likt mellom de tilstøtende tomter. Gjerde mot vei og lekeplasser blir å bekoste av eieren av den tomt som støter til disse. Frittliggende lekeplasser skal inngjerdes av utbygger etter anvisning fra kommunen.

Samtlige tomteeiere i boligområdet som omfattes av denne utbyggingsavtale plikter å delta i Kjellandsheia velforening, org nr 998 014 778 og betale den kontingent som blir bestemt. Som sikkerhet for ubetalt kontingent tinglyses pant med kr 2 000 til fordel for org nr 998 014 778.



Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn REPSTAD EIENDOM AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 605689 Tinglyst: 07.06.2022 STATENS KARTVERK
Adresse Postboks 983	
Postnr. Poststed 4682 Søgne	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
4204	KRISTIANSAND	431	188		

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets			
<input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygg			
Bruk av grunn			
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig			
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet			

2. Kjøpesum	
kr 1 250 000,- skriverkronerenmilliontohundreogfemtusen00/100	Utløst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro-priasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samsboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	




Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	KJELLANDSHEIA AS	1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge Ideell andel
	Kjetil Tvedt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 1/2
	Wanda Nor	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tnglyses
Gnr. 431 bnr. 188 i Kristiansand kommune kan ikke seksjoneres uten samtykke fra Repstad Eiendom AS - org nr 984 046 278

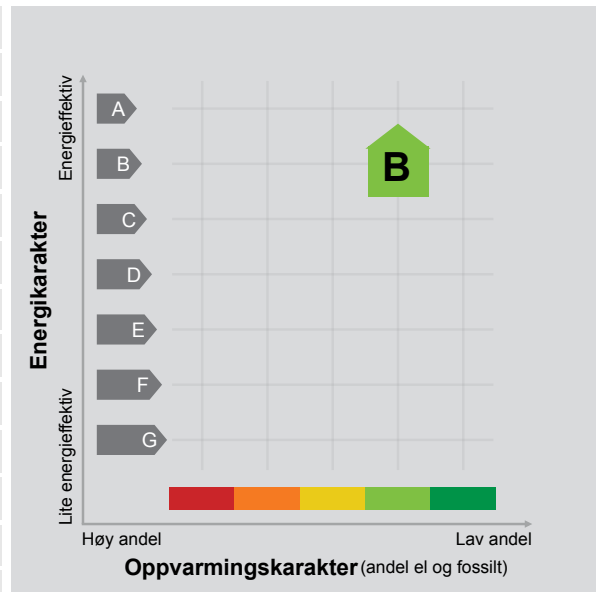
Dato	Utstederens underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mit/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
31/5-22	SØGNE	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	KJELLANDSHEIA AS v/Ole Johan Bucklev	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument/i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	BJØRN STEPHANSEN	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	ENDRE MYRAN	
Adresse		
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	

ENERGIATTEST

Adresse	Norddalsheia 36
Postnummer	4641
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	431
Bruksnummer	188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301119108
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c64492f9-8a7b-40cd-9c89-88d4cd32ca23
Dato	19.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 18 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	321.7
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Norddalsheia 36
Postnummer: 4641
Sted: SØGNE
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 19.02.2024 13:07:12
Energimerkenummer: c64492f9-8a7b-40cd-9c89-88d4cd32ca23

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 431
Bruksnummer: 188
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301119108

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Norddalsheia 36, 4641 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

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **908 95 907**

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