

Tjuvhelleren 64

Hellemyr



Prisantydning: **kr 5 290 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Flott, påbygd enebolig over to etasjer med store, solrike og usjenerte uteplasser. Garasje på tomt. Etablert boligområde



Boligen ligger ideelt til på Hellemyr, med gangavstand til busstopp, lysløype, barnehage, skoler, turløyper, klatrepark og dagligvarebutikk.

Flott, påbygd enebolig over to etasjer med store, solrike og usjenerte uteplasser. Garasje på tomt. Etablert boligområde

OMRÅDE

Hellemyr

ADRESSE

Tjuvhelleren 64, 4628

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 5 290 000,-

Omkostninger: kr 152 550,-

Totalpris: kr 5 442 550,-

Formuesverdi: kr 1 188 743,-

Kommunale avgifter: kr 16 694,- per år

Eiendomskatt: kr 5 546,-



BRA-i: 143 m²

BRA-e: 8 m²

BRA Total: 151 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2000

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 384.9 m²

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

TJUVHELLEREN 64

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 2629 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Stue , Kjøkken , Stue 2, Gang/trapperom , Bad/vaskerom.

BRA-e: 8 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m²

2. etasje

7 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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

384.9 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og rolig boligområde på den nye delen av Hellemyr. Busstopp med hyppige avganger i nærheten av boligen. Videre er det kort vei til lysløype, barnehage, skoler, turløyper, og dagligvarebutikk. Ca. 7 km inn til Kristiansand sentrum.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, La Fibo Trespo-plater, nytt dusjkabinett, nytt toalett, ny baderomsinnredning. Full oppussing minus gulv. Utført av Rørlegger Einar Baardsen VVS. 2011.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, I 2019. Vanninntrenging over dør ut til terrasse fra stue. Forsikrings sak, alt fikset og i orden.

24 / 25.1 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, Nytt tilbygg bygd ut fra kjøkken og terrasse. Utført av Brødrene Aasheim AS. 2010.

27 Er det utført radonmåling? Ja, 2019 - over 500. Tiltak gjort, radonpumpe installert(i bod) og ventiler satt inn. Målinger over tid viser at verdiene nå er innenfor godkjente verdier.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, 1. Dør i garasje bør byttes.
2. Oppvaskmaskin tørker noe dårlig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Standard

Velkommen til visning av Tjuvhelleren 64 – en flott, påbygd enebolig med nydelig uteplass og garasje! Boligen ligger ideelt til på Hellemyr, med gangavstand til busstopp, lysløype, barnehage, skoler, turløyper, klatrepark og dagligvarebutikk.

Hovedetasjen inneholder gang, stue med utgang til terrasse og hage, kjøkken med videre adkomst til påbygd "utestue/ stue", bad og vaskerom samt en praktisk bod ved inngangspartiet. Andre etasje består av loftstue med utgang til veranda, tre soverom og bad.

Fra et innbydende inngangsparti kommer man inn i vindfang og gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og diverse. Herfra er det trapp opp til boligens andre etasje, samt inngang til stuen og badet. Baderommet er pusset opp i 2011. Tilknyttet badet er et praktisk vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter.

Stuen har plass til sofagruppe, spisebord samt utgang til en hyggelig, skjermet uteplass med nydelige solforhold. Peisen sørger for rikelig med varme og hygge på kaldere dager. Det er forøvrig også montert varmepumpe. Vindusflatene mot uteplassen gir rikelig med naturlig lys i rommet.

Kjøkkenet har rikelig med benke- og skaplass samt integrerte hvitevarer, spisebord og videre adkomst til den påbygde "utestuen". Tilbygget fungerer utmerket som en ekstra stue året rundt, med utgang til både hage samt terrassen gjennom foldedører.

Loftstuen i andre etasje har plass til sofagruppe og tilhørende møblement, med utgang til veranda. Fra loftstuen er det adkomst til etasjens øvrige rom. Hovedsoverommet har god plass til stor seng og skaplass, mens soverom II og III egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

Baderommet i etasjen er delvis flislagt. Et romslig baderom med servant og oppbevaringsmuligheter, toalett og badekar.

Tomten er usjenert og pent opparbeidet med plen, fliser, belegningsstein og svært gode solforhold. Det er garasje like ved inngangspartiet.

Denne boligen bør sees – velkommen til visning!

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 Andreas Natvig den 06.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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 bygget 2000, dagens eier har eid siden 2003. Etablert populært område. Like ved barnehage, turområde, butikk, offentlig transport mm. Boligen ligger usjenert vendt og med skjermet uteområde. Innholdsrik godt utnyttet planløsning. Boligen er normalt modernisert med årene, samt nyere tilbygg/hagestue. Nyere kjøkken, endel overflater mm. Normal teknisk stand utfra alder, merknader er kommentert utfra alder og avvik mot dagens krav og forskrifter. Garasje er ikke vurdert bygningsmessig annet enn lett overblikk. Fremstår normalt utfra alder, men noe alder og værslitasje på tredører. Der det gis tg2 og tg3 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. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. 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 TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

Parkeringsplass på tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Frende

ENERGI**Oppvarming**

Ved. Elektrisk. Varmepumpe.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 16 694

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3.869. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 5 546

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 188 743

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 517 222

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/2629:

16.08.1999 - Dokumentnr: 12073 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

16.08.1999 - Dokumentnr: 12073 - Bestemmelse om bebyggelse
INNEN 2 ÅR

23.04.1999 - Dokumentnr: 5659 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:151 Bnr:2660

01.01.2020 - Dokumentnr: 214083 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:2629

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.09.2000. Ferdigattesten gjelder Enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjent tiltak etter Plan og bygningsloven prg 86a som gjelder oppføring garasje, datert 07.04.2000 og godkjent tiltak etter Plan og bygningsloven prg 86a som gjelder tilbygg enebolig, datert 10.12.2009.

Bygget ligger på grensen til naboeiendommene gnr. 151 bnr. 2628 og gnr. 151 bnr. 2630

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig , tilhører reguleringsplannr 722 Bebyggelsesplan Vestheiene nord, Hellemyr, Felt D1, datert 13.08.1998. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Legalpant

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

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 5 290 000

Totalpris

Kr 5 442 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 132 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 152 550,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

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 budforhøvelser. Budforhøvelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,40 % 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 109 360,00,- 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

Odd-Arild Skonhoft

Lillian Skonhoft

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

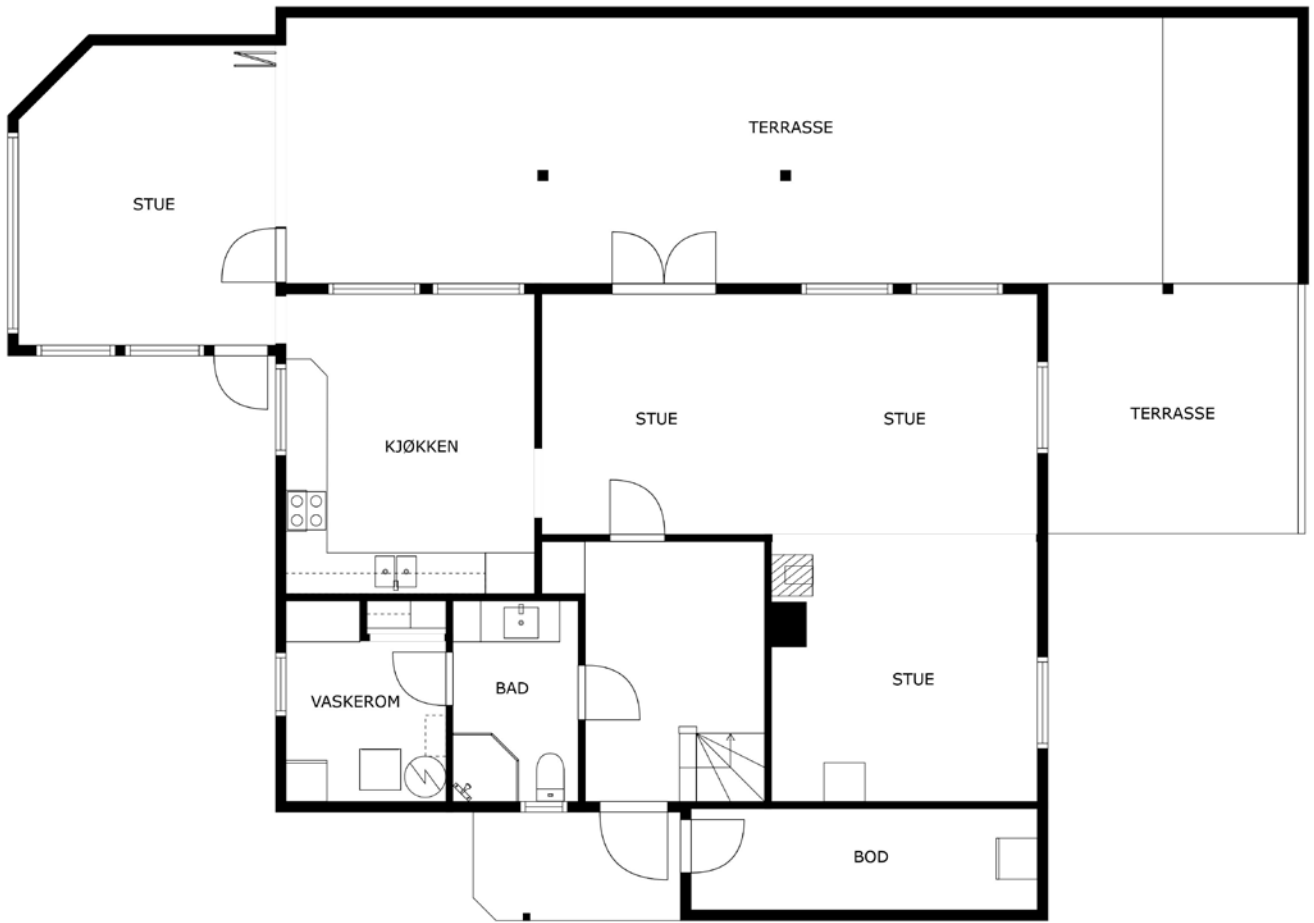
4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

06.08.2024



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Fra et innbydende inngangsparti kommer man inn i vindfang og gang med god plass til oppbevaring av yttørtøy og diverse. Tilknyttet inngangspartiet er det en romslig bod.



Stuen har plass til sofagruppe, spisebord samt utgang til en hyggelig, skjermet uteplass med nydelige solforhold.



Stuen er enkel å innrede. Vindusflatene fra to sider sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp



Peisen sørger for rikelig med varme og hygge på kaldere dager. Det er forøvrig også montert varmepumpe



Kjøkkenet er praktisk plassert, vegg i vegg med stuen.



Kjøkkenet har rikelig med benke- og skaplass samt integrerte hvitevarer, spisebord og videre adgang til den påbygde "utestuen".





Tilbygget fungerer utmerket som en ekstra stue året rundt, med utgang til både hage samt terrassen gjennom foldedører.







Nydelig uteplass med skjermet beliggenhet. Utgang fra stuen og tilbygget.



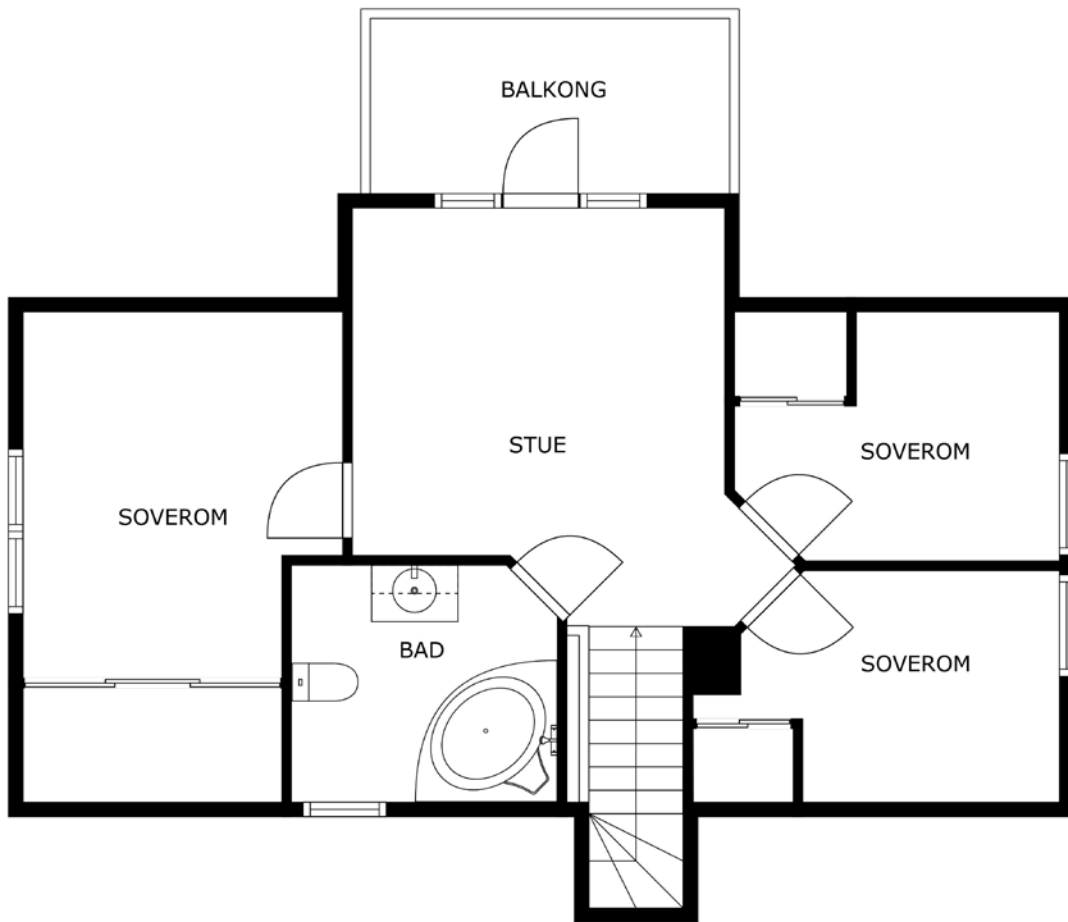
Baderom 1. etasje. Baderommet er pusset opp i 2011. Tilknyttet badet er et praktisk vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter.



Fliislagt gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og diverse



Fra gangen er det videre trapp opp til boligens 2. etasje.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Loftstuen i andre etasje har plass til sofagruppe og tilhørende møblement, med utgang til veranda



Fra loftstuen er det adgang til etasjens øvrige rom samt utgang til veranda. Mulighet for et gjerde soverom i deler av loftstuen.



På verandaen er det iflg. selger sol til ca. 21:30 om sommeren.



Hovedsoverommet har god plass til stor seng og en praktisk skyvedørsgarderobe.



Soverom III.



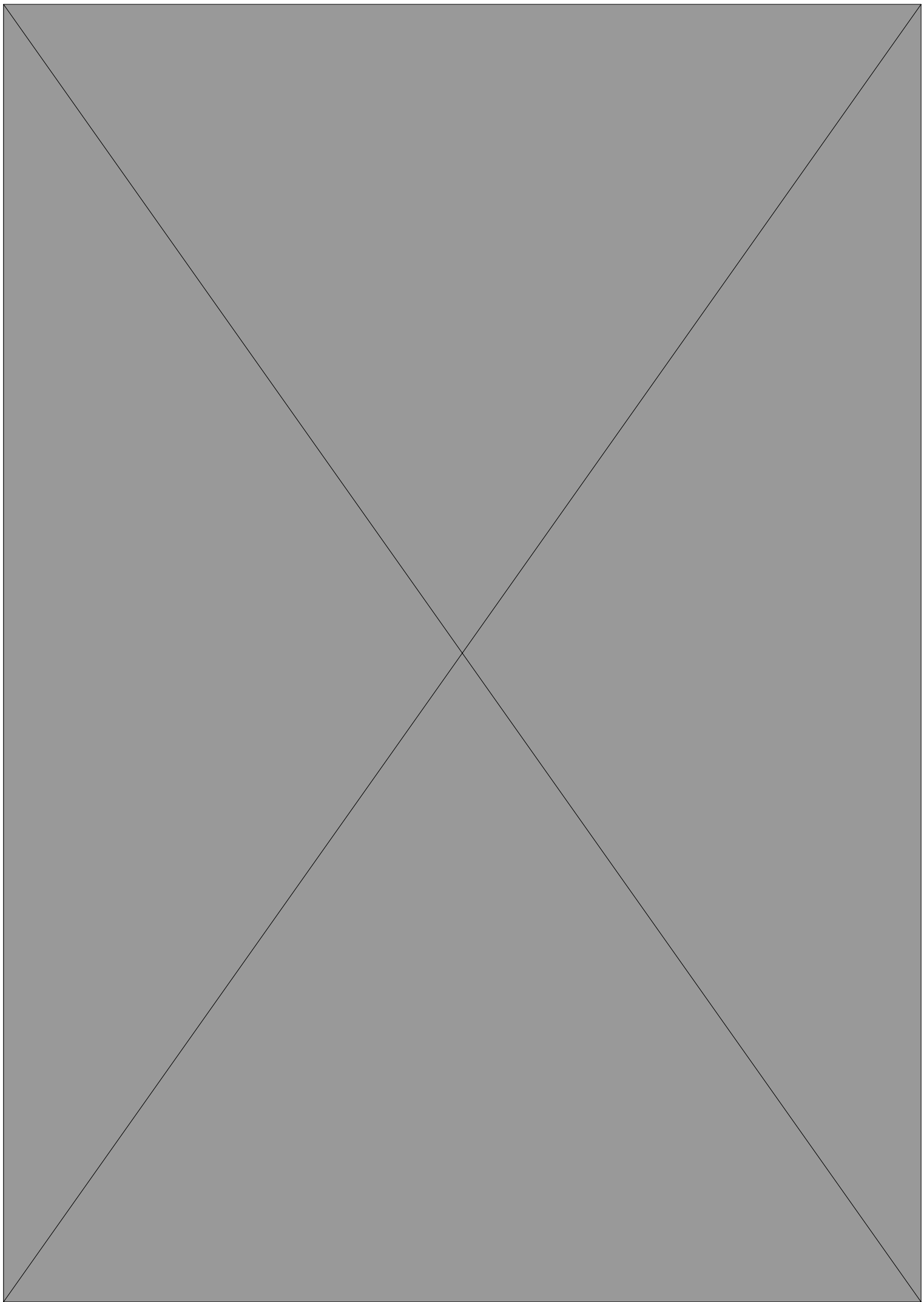
Baderommet i etasjen er delvis flislagt. Et romslig baderom med servant og oppbevaringsmuligheter, toalett og badekar.

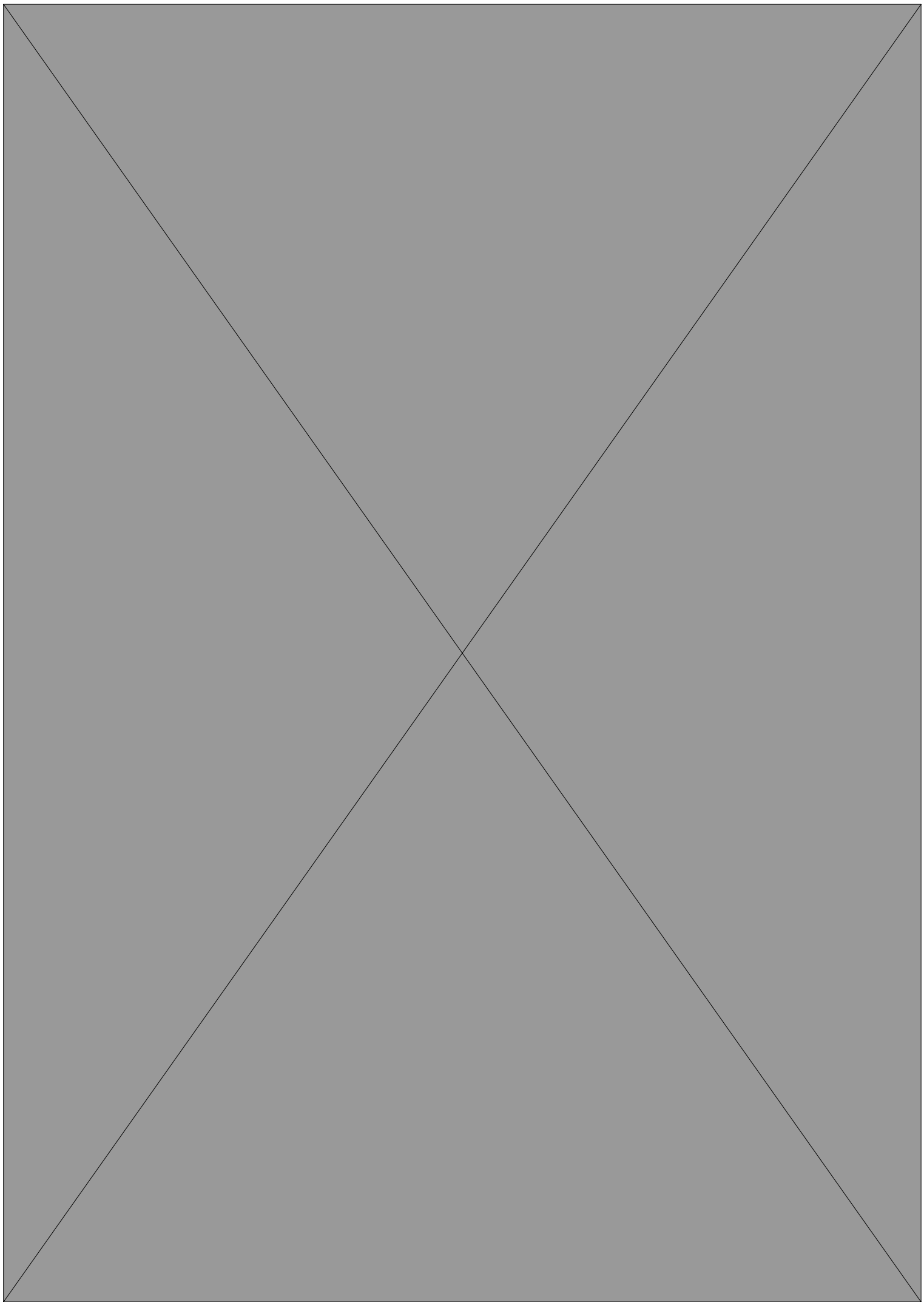


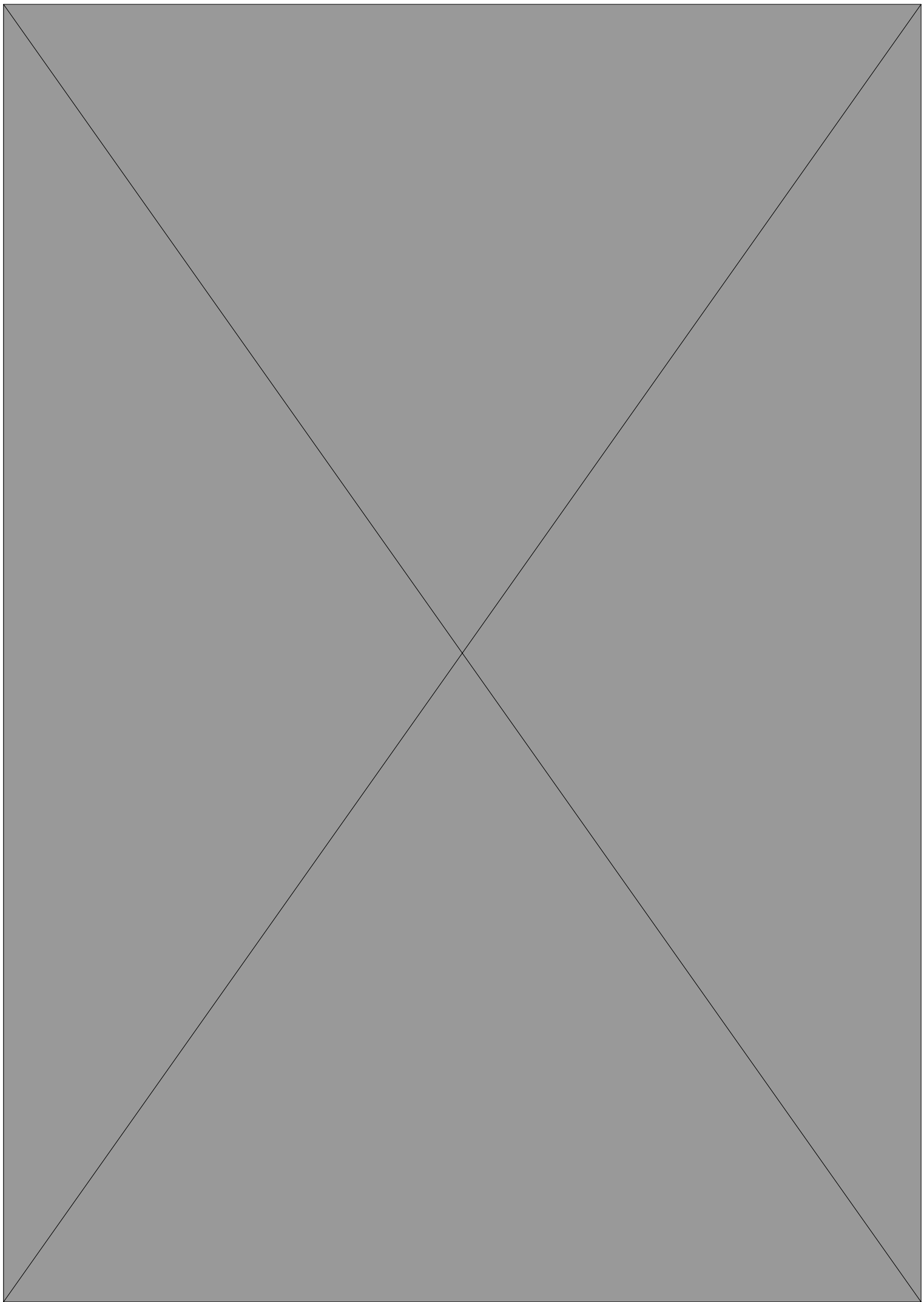
Tomten er usjenert og pent opparbeidet med plen, fliser, belegningsstein og svært gode solforhold.



Det er garasje like ved inngangspartiet.







LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, 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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løstøre- og tilbehørslisten kommenteres under:


Selgers signatur

W. Sand 3/7-24
Sted/dato


Selgers signatur

Egenerklæring

Tjuvhelleren 64, 4628 KRISTIANSAND S

05 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tjuvhelleren 64

Postadresse

Tjuvhelleren 64

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?

2003

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 2003

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Skonhøft, Lillian Landsverk

Medselger

Skonhøft, Odd-Arild

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

La Fibro Trespo-plater, nytt dusjkabinett, nytt toalett, ny baderomsinnredning. Full oppussing minus gulv

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Einar Baardsen VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I 2019. Vanninntrenging over dør ut til terrasse fra stue. Forsikringssak, alt fikset og i orden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

25.1.1 Navn på arbeid

Tilbygg

25.1.2 Årstall

2010

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tilbygg bygd ut fra kjøkken og terrasse

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brødrene Aasheim AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2019 - over 500.

Tiltak gjort, radonpumpe installert(i bod) og ventiler satt inn. Målinger over tid viser at verdiene nå er innenfor godkjente verdier

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:

1. Dør i garasje bør byttes
2. Oppvaskmaskin tørker noe dårlig

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 93819326

Tilstandsrapport

📍 Tjuvhelleren 64, 4628 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 2629

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 21.06.2024

Rapportdato: 06.08.2024

Oppdragsnr.: 13333-3499

Referansenummer: RF5336

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 bygget 2000, dagens eier har eid siden 2003. Etablert populært område. Like ved barnehage, turområde, butikk, offentlig transport mm. Boligen ligger usjenert vendt og med skjermet uteområde. Innholdsrik godt utnyttet planløsning.

Boligen er normalt modernisert med årene, samt nyere tilbygg/hagestue. Nyere kjøkken, endel overflater mm. Normal teknisk stand utfra alder, merknader er kommentert utfra alder og avvik mot dagens krav og forskrifter.

Garasje er ikke vurdert bygningsmessig annet enn lett overblikk. Fremstår normalt utfra alder, men noe alder og værslitasje på tredørrer.

Der det gis tg2 og tg3 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.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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

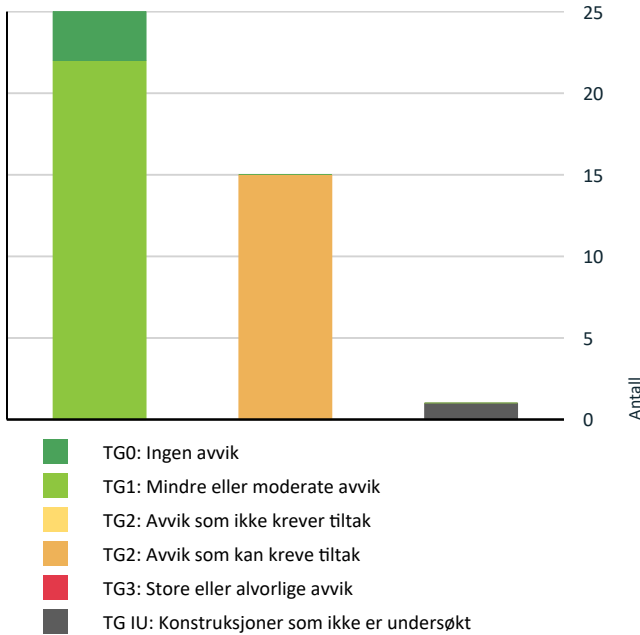
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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 brukstslitasje.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ytterteking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

TG 2 Nedløp og beslag

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.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Stigtrinn feier OK.

Vurdering av avvik:

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

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak

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

Behovsvurdere snøfangere.



TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

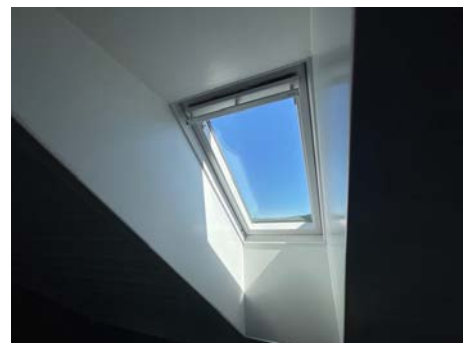
Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Trekonstruksjon med saltak form. Det er synlig luftespalte mellom undertak og isolasjon i knekott. Ikke observert åpenbare avvik. Luke tak skrudd igjen, ikke kontrollert.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

TG 1 Takvindu

Trevindu med isolerglass. Funksjon OK. Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

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.

TO 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.
- balkongdør oppe, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass. Fra 2010.
- pvc dør med isolerglass. Fra 2010.
- balkongdør vaskerom, tredør med isolerglass.
- bod dør, tredør. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbord og karm må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

PVC foldedør, tar litt i nedre karm/dørsvill når åpnes. Dette er relativt normalt på pvc dører. Kan forsøkes å justeres opp, men vil trolig komme tilbake.

Balkongdør vaskerom tar litt i svill, vurdere noe justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere justering/vedlikehold pvc dør. Vurdere justering vaskeromsdør.



Noe værslitasje/malingflass dør oppe.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse oppe med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. 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.

Flisheller i front av stue, og noe terrassebord mot hagen.

Vurdering av avvik:

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

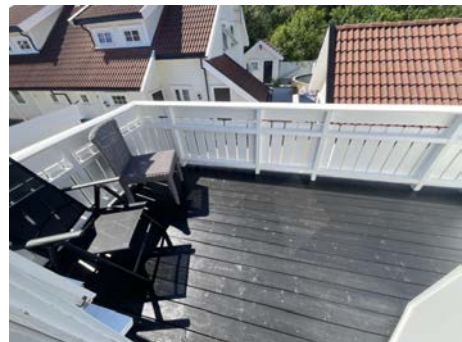
Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Dette gjelder oppe.

Takoverbygg/åpen hagestue, noe skjevhet/sig ser det ut til.

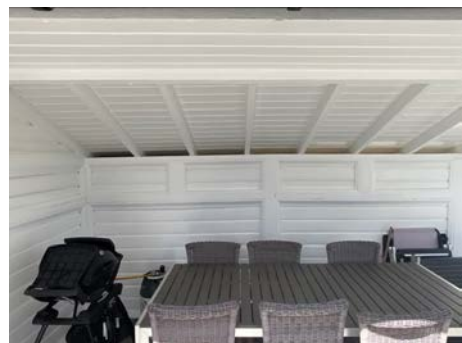
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

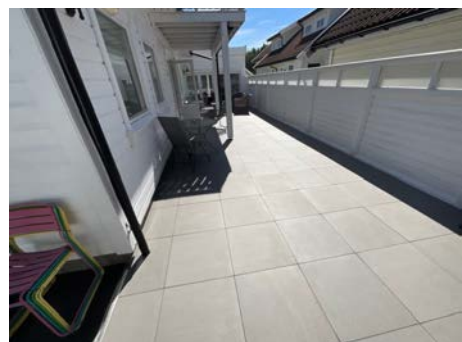
Oppsyn/vurdere vedlikehold takoverbygg.



Rekkverk normalt når bygget, men lavere enn dagens krav.



Noe skjevhet i takoverbygg.



TO 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

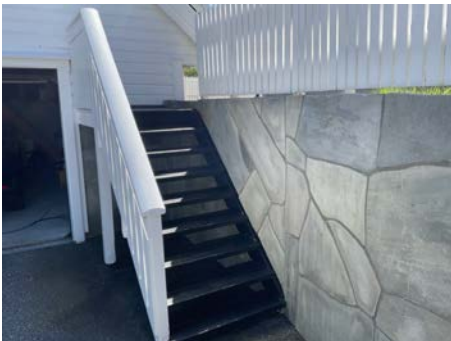
- Det er avvik:

Håndløper en side til garasje og ingen sider på den andre trappen. Noe skjevhet i trinnflate i tretrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovsvurder håndløper begge sider.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, 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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

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

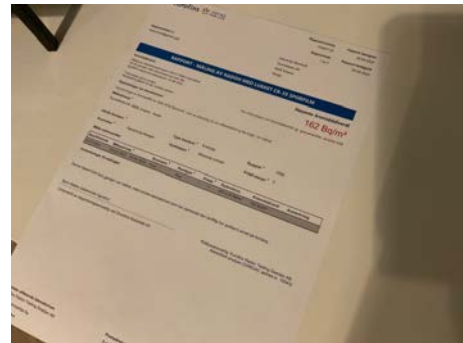
Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Radon

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Det er utført radonmåling i 2019 med noe høye verdier. Deretter montert radonavsug og ny måling i oppholdsrom i 2023 med årsmiddelverdi innenfor.

Radongass kan variere, det anbefales derfor jevnlig måling.



TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp, malt overflate.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

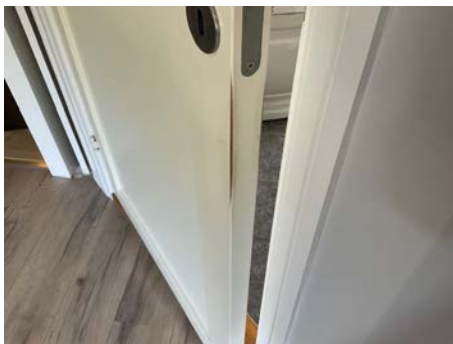
Håndløper anbefales på begge sider.



TG 1 Innvendige dører

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/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater baderomsgdel og tapetserte vegger i vaskeromsgdel. Ess plater tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. List er der, men ingen fug. Dette ansees dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommene.

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.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke mulig å påvise membranløsning i slukene pga flislim/fug i kant av sluken. Det kan også være en påstøp med membran under dette som ikke er synlig.

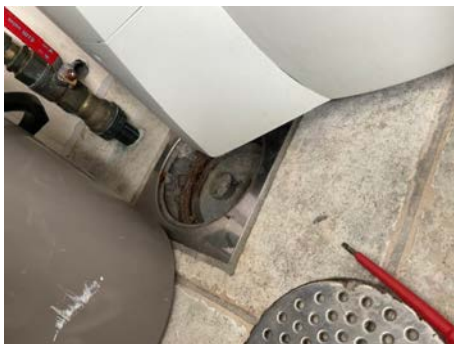
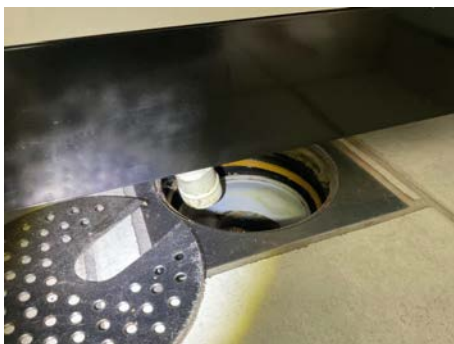
NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, innredning, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone vender mot yttervegg og annen del av våtrom, hulltaking derav ikke foretatt. Bruk av dusjkabinett og lite påkjenning på overflater reduserer risikoen for avvik.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel vegger. Trepanel tak.

Vurdering av avvik:

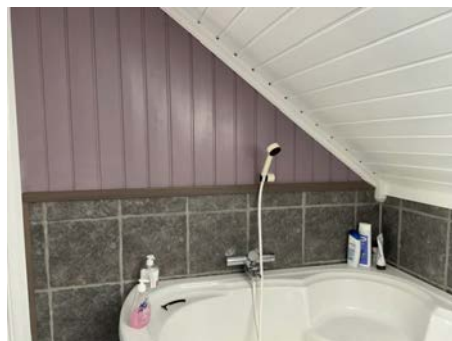
- Det er avvik:

Trepanel i dusjsone, ikke optimalt, men ingen skader påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Det er noe fall mot sluk i rommet samt god flislagt oppkant dørsvill, ok løsning ved bruk av badekar.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, vifte anbefales dog.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra trapperom mot badekar.

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.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning fra ca 2014 ifølge eier. Trefronter og corian/steinkompositt liknende benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i vaskerom.



! 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 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Produsert 2014, montert noe senere.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Service jevnlig utført ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Varmekabler

Bad oppe.

Alle rom nede.

Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra 2017. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. I gangen nede.

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. Normalt vedlikehold siden.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Stokkeland elektro.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle. Lite flater synlig for kontroll pga det er flislagt grunnmur utv, ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt.

Forstøtningsmurer

Fremstår OK.



Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Ikke alle steder man kan kontrollere pga fliseller/terrasse 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.

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

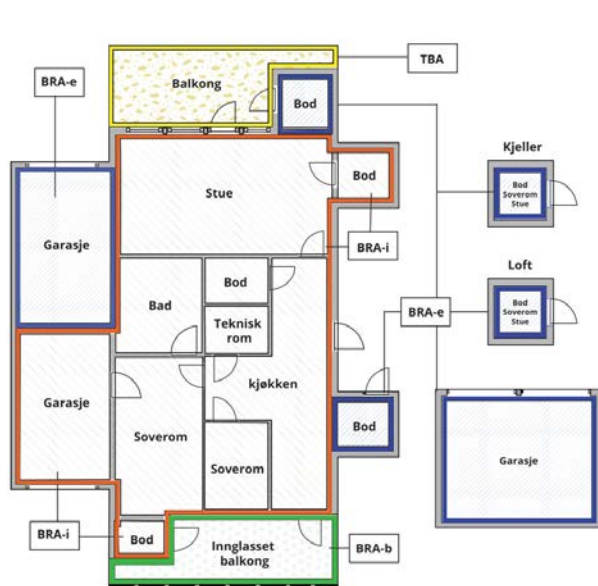
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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)		
1 etasje	93	8		101	70
2 etasje	50			50	7
SUM	143	8			77
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue , Kjøkken , Stue 2, Gang/trapperom , Bad/vaskerom	Utv bod	
2 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad		

Kommentar

Ca areal terrasse.
Garasje ca 25 kvm nede, og ca 17 kvm gulvflate oppe (lav takhøyde).

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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Normalt vedlikehold/ettersyn som egeninnsats.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	143	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.6.2024	Andreas Natvig Odd Arild Skonhoft	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	2629		0	384.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjuvhelleren 64

Hjemmelshaver

Skonhoft Lillian Landsverk, Skonhoft Odd-Arild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/RF5336>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 151 Bnr.: 2629 Fnr.: Snr.:
Adresse: Tjuvhelleren 64
Areal i m²: 384,9
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

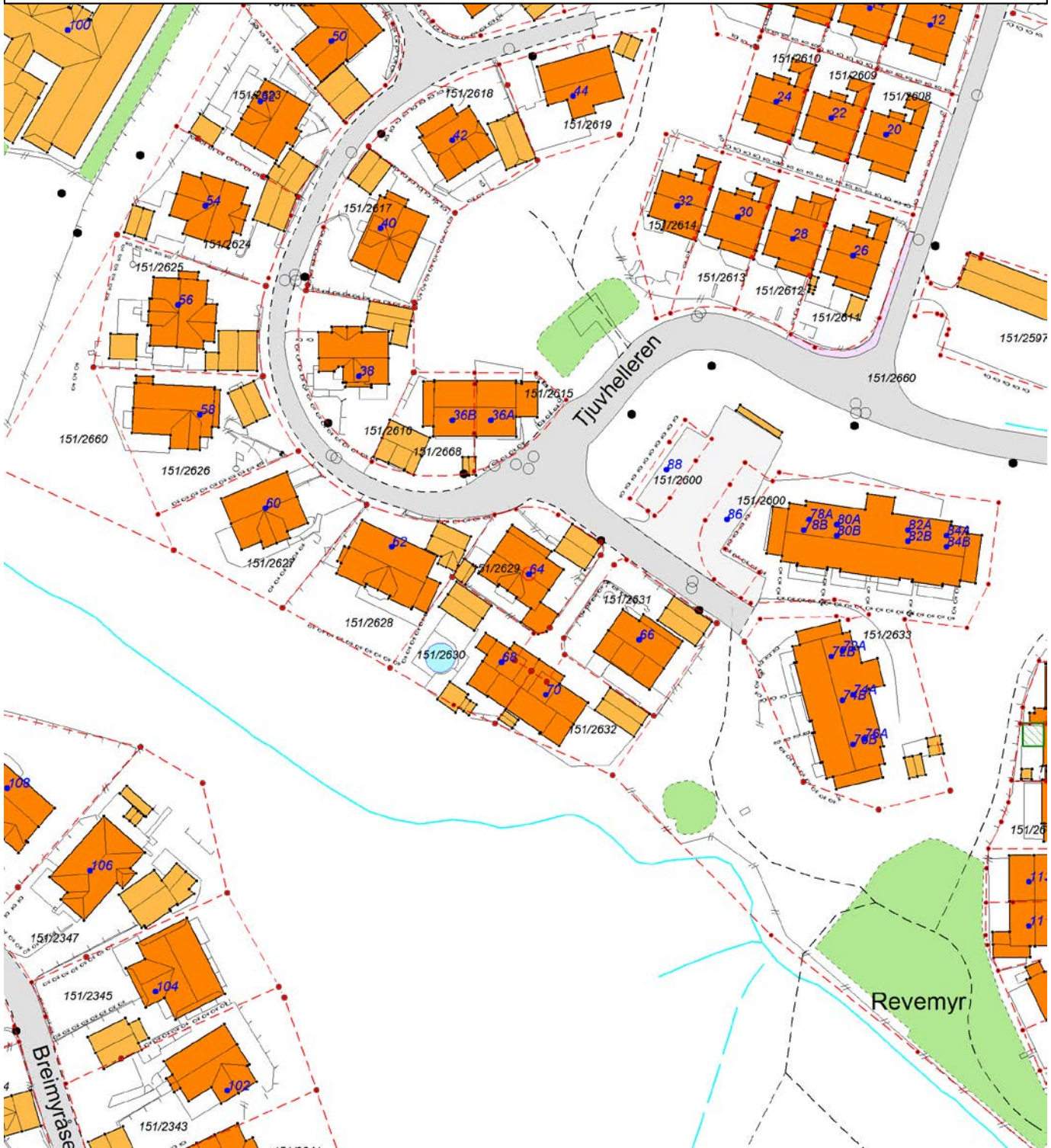
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 01.07.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Tjuvhelleren 64

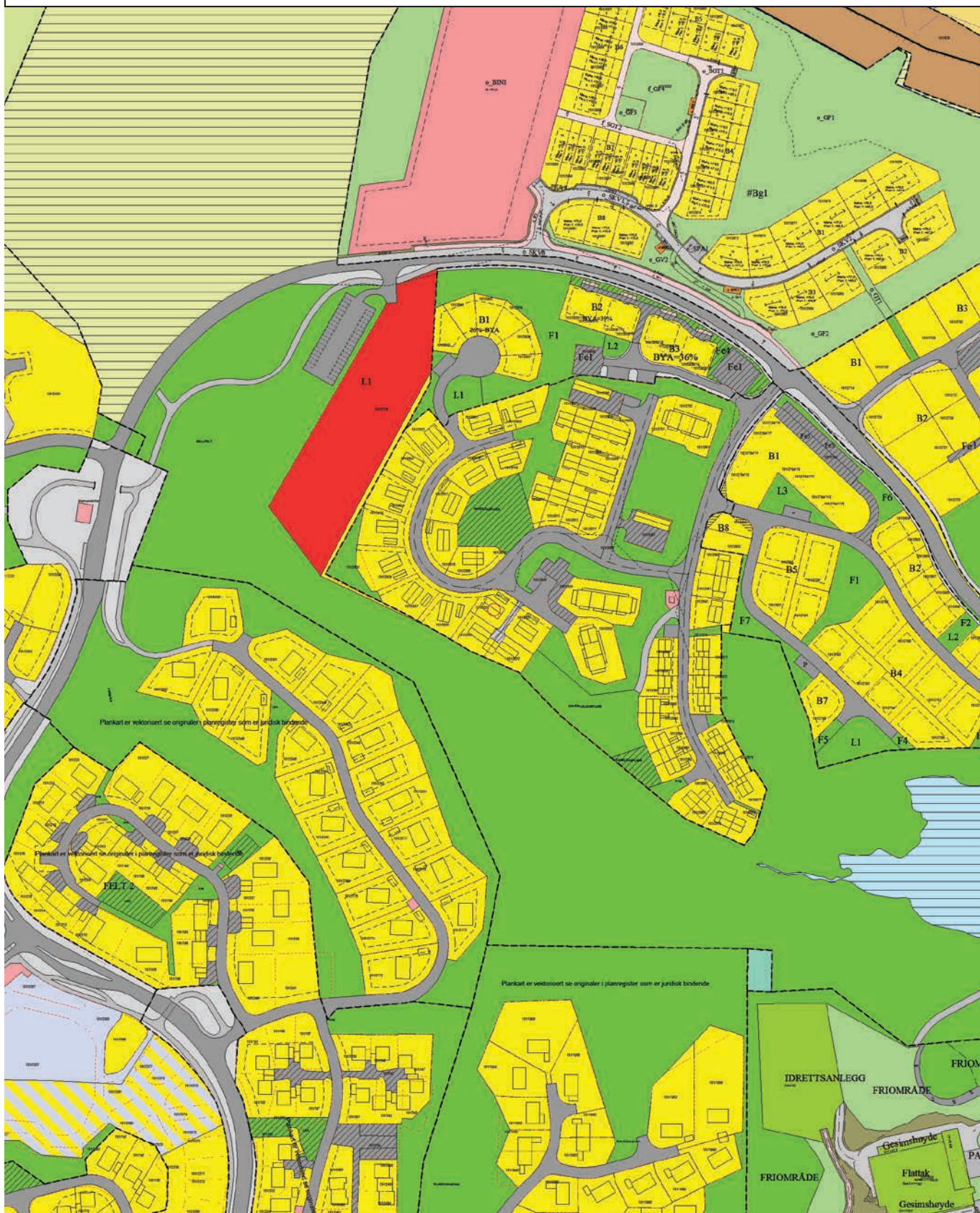
Målestokk: 1:3000

Dato: 01.07.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 722.

BEBYGGELSESPLAN VESTHEIENE NORD, HELLEMYR, FELT D1

Godkjent av bystyret 13.08.1998.

§1. GENERELT.

Bebyggelsesplanen inneholder:

- Bygeområder boliger
- Offentlig trafikkområder: vei og parkering
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesområder

§2. BYGGEOMRÅDER.

Boliger kan oppføres i 2 etasjer. Loft og kjeller som etter byggeforskriftenes definisjon regnes som etasje, kan bare innredes til oppholdsfunksjoner etter særlig tillatelse fra Byutviklingsstyre.

Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 37 grader. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter. Tak skal ha matte, ikke reflekterende takstein.

Eneboligene skal ha en maks BRA på 250m² pluss garasje. Resterende bebyggelse i feltet skal ha en maks BRA på 180m². Bebyggelsen utforming og fargesetting skal ha et enhetlig preg, slik at utbyggingsfeltet får et enhetlig uttrykk.

For hver bolig skal det avsettes biloppstillingsplasser som vist i bebyggelsesplan.

Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på byggemelding selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen.

Terrengarbeider som medfører oppfylling, utgraving og/eller oppsetting av støttemurer og gjerder skal skje på egen tomt om ikke annet er vist på planen. Utvendige boder skal plasseres på privat tomtegrunn. Tomtedeling, etasjeantall og takform skal utføres som vist på planen.

Det skal bygges:

- 17 eneboliger (36-66,75).
- 16 eneboliger i kjede (8-32, 68-70).
- 1 firemannsbolig (78-84)
- 1 tremannsbolig (72-76)
- 6 tomannsboliger (71-73, 85-101)

§3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Veier skal anlegges i tråd med bebyggelsesplan.

Skjæringer og fyllinger for veger skal kunne legges på tilstøtende tomter selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

§4. FRIOMRÅDER.

Alle grøntarealer mellom byggeområder er lagt ut til friområde. Terreng og vegetasjon skal søkes bevart. Det er ikke tillatt å skade eksisterende terreng og vegetasjon i friområdene ved opparbeidelsen av byggeområder og veier.

Areal for snøopplag og ledningsgrøfter er avsatt i friområdene. Ledningstraseene følger i hovedsak regulerte stier.

Kvartalslekeplass.

Innenfor planområdet er det avsatt areal til en kvartalslekeplass. Denne skal opparbeides ihht. kommunens vedtekter (jfr. PBL §69). Arealet skal ikke berøres av fyllinger fra tilstøtende boligtomter så fremt ikke annet er avtalt særskilt. Kvartalslekeplassen skal ikke benyttes som rigg- eller lagringsområde. Mest mulig eksisterende vegetasjon skal bevares som en kvalitet for området. Arealet skal ligge urørt helt til det opparbeides som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet senest når halvparten av boligmassen er ferdig utbygd.

§5. SPESIALOMRÅDE - TRAFKANLEGG.

I området kan oppføres transformator som vist på planen.

§6. SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONER.

Frisiktsoner er vist på planen. Arealer til frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 meter over veibane.

§7. SPESIALOMRÅDE - SKYTEBANESTØY.

Det skal for tomt nr. 46 og 48 i byggemeldingen fremlegges planer for tiltak på bygningene som gir akseptabelt støynivå innendørs og utendørs.

§8 FELLESOMRÅDER.

Sandlekeplasser.

Sandlekeplassene skal ikke benyttes som rigg eller lagringsområde. Arealet skal ligge urørt helt til det skal opparbeides som sandlekeplass. Mest mulig eksisterende vegetasjon skal bevares som en kvalitet for området. Områdene skal opparbeides i tråd med kommunens vedtekter (jfr. PBL §69) og skal være ferdigstilt når tomtene i området er byggeklare. Dvs. sandlekeplass nr. 34 skal være ferdigstilt når første bolig i området er innflyttingsklar. Sandlekeplass nr. 107 skal være ferdigstilt samtidig som første bolig av nr. 71-101.

Parkeringsplasser.

Det skal opparbeides fellesparkering for beboere i tråd med planen.

Adkomst til bolig.

Det skal være fellesadkomst til 64/66, 68/70, 72/74/76.

Kristiansand 17.03.1998.

Godkjent av byutviklingsstyret i Kr.sand i møte 13.08.1998 som sak nr.278.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FELT D1.

Vedlegget kommer som en følge av endringer i bebyggelsesplanen for området innerst i veg 1, Tjuvhelleren nr. 77 - 123, datert 19.01.2000.

Under henvisning til vedtatte bestemmelser datert 17.03.1998, er det gjort følgende endringer/tillegg:

§2 BYGGEOMRÅDER.

Endring: Det skal bygges:

- 19 eneboliger (36-66,75)
- 16 eneboliger i kjede (4-32, 68-70)
- 1 «firemannsbolig» (78-84)
- 1 «tremannsbolig» (72-76)
(-som tidligere inntegnet)

- 11 boliger i kjede (77-93, 115-119)
- 9 boliger i rekke (95-113)
(-endret)

Dette er en økning på 10 boliger, fra 52 til 62.

§8 FELLESOMRÅDER

Endring: Sandlekeklass nr. 121 skal være ferdigstilt samtidig som første bolig av nr. 77-119.

Ny:

§9. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Tomtene i området Tjuvhelleren 77-83 og 111-119 kan ikke bygges ut før det er tilstrekkelig skolekapasitet i Hellemyrområdet.

Kristiansand 02.02.2000.

Vedtatt av Plan- og bygningssjefen i henhold til delegert fullmakt i brev av 02.02.2000.

**Vedlegg til bestemmelser for bebyggelsesplan
VESTHEIENE NORD, FELT D1.
Bestemmelser - vedlegg 2.**

Vedlegget kommer som en følge av endringer i bebyggelsesplanen for **Tjuvhelleren nr. 72-84**, datert 13.03.2001.

Under henvisning til vedtatte bestemmelser datert 17.03.1998 og vedlegg til bestemmelser datert 19.01.2000, er det gjort følgende endringer/tillegg:

§2 BYGGEOMRÅDER.

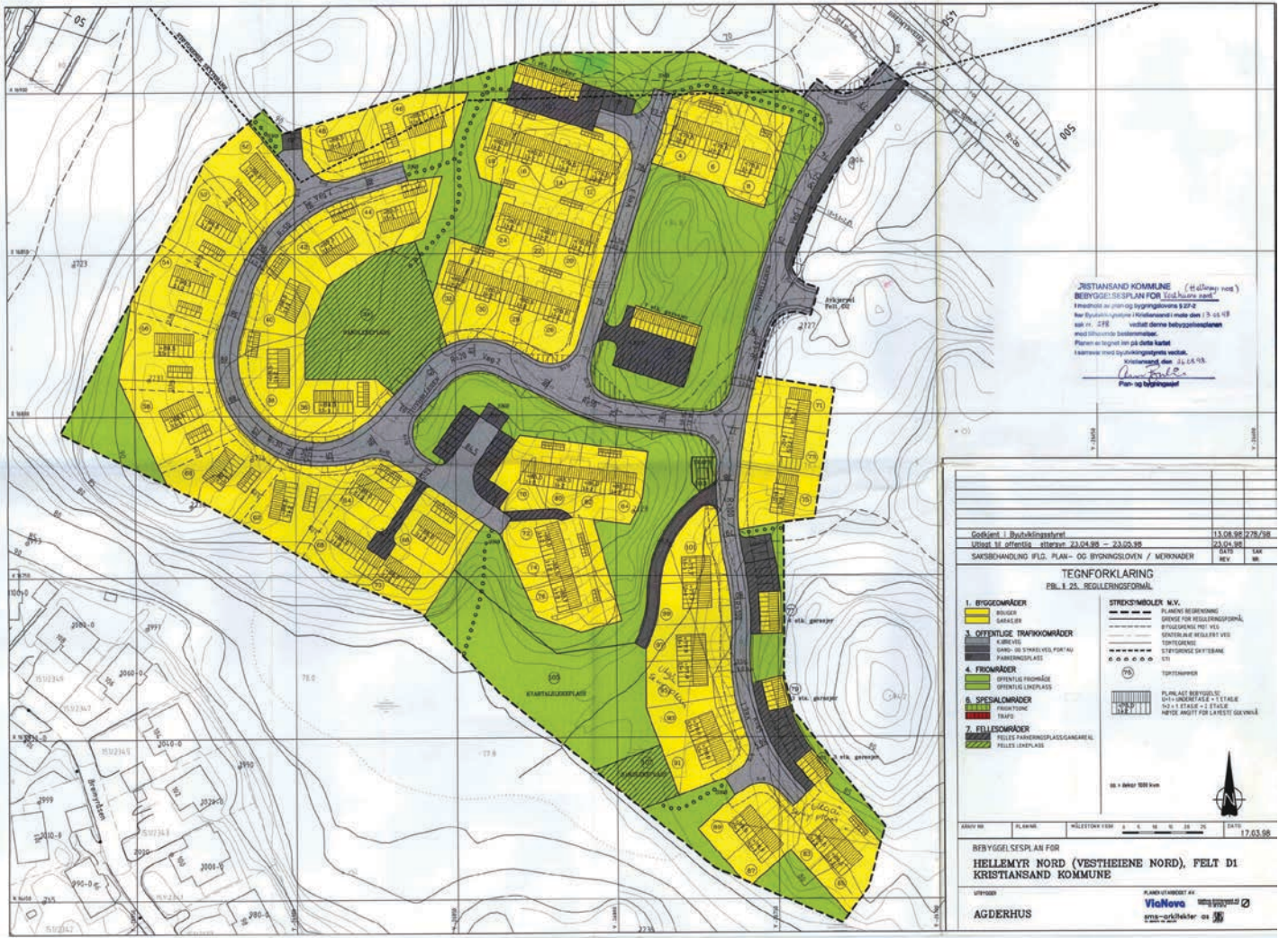
Endring: Det skal bygges:
19 eneboliger
22 eneboliger i kjede
4 tomannsboliger
2 tremannsboliger
1 bygg med 6 oppstartsboliger (nr. 72-76)
1 bygg med 8 oppstartsboliger (nr. 78_84)
Til sammen blir dette 69 boliger mot 52 opprinnelig (62 etter tidligere endring)

§8 FELLESOMRÅDER

Endring: Adkomst til bolig.
Det skal være felles adkomst til Tjuvhelleren 64/66 og 68/70. (Ikke 72/74/76 som opprinnelig).

Kristiansand 13.03.2001.

Vedtatt i Byutviklingsstyret 11.10.2001.



KRISTIANSD KOMMUNE (et skiltet område)
BEBYGGELSESPLAN FOR Tvede, Hellemyr nord
 1. Område av utvalgte bygningstyper § 27-2
 for Eplan- og utvalgte bygningstyper med areal 3-15 1/2
 sokk. nr. 278 vedtatt denne bebyggelsesplan
 med tilhørende bestemmelser.
 Planen er godkjent for på dette kartet.
 Utarbeidet av: *[Signature]*
 Plan- og bygningssaker

Godkjent i Byutvalget	13.08.99 278/99
Utsatt til offentlig ettersyn	23.04.99
Saksbehandling i f.d. plan- og bygningssaker / merknader	17.03.98

TEGNFORKLARING
 PB. 1 25. REGULERINGSFØRML

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1. BYGGOMRÅDER | STREKESYMBOLER M.V. |
| BYGGER | PLANNED BEBYGGING |
| SÅSLESER | BYGGINGEN FØR VEI |
| 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER | STREKELINJE BEBYGGING |
| KARREVEI | TØPTELINJE |
| SANG- OG STREKVEL PÅSTAV | STREKELINJE BEBYGGING |
| PARKERINGSPASS | STREKELINJE BEBYGGING |
| 4. FRIKOMRÅDER | STREKELINJE BEBYGGING |
| OFFENTLIG FRIKOMRÅDE | STREKELINJE BEBYGGING |
| OFFENTLIG LINJEPLASS | STREKELINJE BEBYGGING |
| 6. SPESIALOMRÅDER | STREKELINJE BEBYGGING |
| FRONTTONE | STREKELINJE BEBYGGING |
| TRAPP | STREKELINJE BEBYGGING |
| 7. FELLESMÅDER | STREKELINJE BEBYGGING |
| FELLE PARKERINGSPASS/AREAL | STREKELINJE BEBYGGING |
| FELLE LINJEPLASS | STREKELINJE BEBYGGING |

1:5000
 PLANMÅL: 1:5000
 DATUM: 17.03.98
BEBYGGELSESPLAN FOR HELLEMYR NORD (Vestheiene Nord), FELT D1 KRISTIANSD KOMMUNE
 UTVEDT AV: **AGDERHUS**
 PLAN- OG BYGNINGSSAKER
ViaNova
 17.03.98



Kopi

Konsmo Fabrikker A.S.
Gyldenløves gate 31
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199909096-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tørnkvist Jorann

Dato: 21.09.2000

FERDIGATTESTJfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	TJUVHELLEREN 64	Eiendom:	151/2629//
Tiltakshaver:	Anita og Sven Byklum	Adresse:	Tjuvhelleren 64,4674 Kristiansand
Søker:	Konsmo Fabrikker A.S.	Adresse:	Gyldenløves gate 31, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Tørnkvist Jorann
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver: Anita og Sven Byklum

Adresse: Tjuvhelleren 64,4674 Kristiansand





Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Kjøpi

Konsmo Fabrikker A.S.
Gyldenløves gate 31
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199909096-22 Saksbeh: Tørnkvist Jorann
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 30.06.2000

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i bruk

Byggeplass:	TJUVHELLEREN 64	Eiendom:	151/2629
Tiltakshaver:	Anita og Sven Byklum	Adresse:	Gislemyrveien 8 C, 4626 Kristiansand
Søker:	Konsmo Fabrikker A.S.	Adresse:	Gyldenløves gate 31, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

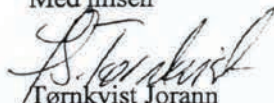
Brukstillatelsen gjelder for:

hele tiltaket.

Ingeniørvesenet har ikke mottatt tilfredstillende dokumentasjon.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2000.

Med hilsen


Tørnkvist Jorann
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver: Anita og Sven Byklum
Ingeniørvesenet v/Ø. Aadnevik

Adresse: Gislemyrveien 8 C, 4626 Kristiansand



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Agderhus
Gyldenløvesgate 34/40
4669 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200003080-4 Saksbeh: Ole Tom Ørnevik
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 27.03.2000

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	TJUVHELLEREN	Eiendom:	
Tiltakshaver:	Agderhus	Adresse:	Gyldenløvesg.34/40, 4669 Kristiansand
Søker:	Rørlegger Service AS	Adresse:	Kjelåsveien 2, 4628 Kristiansand
Tiltakstype:	Fyllinger	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Det vises til melding om arbeid mottatt 24.03.2000

Det foreligger ikke protester til meldingen.

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

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

Med hilsen

Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

Kopi til: Rørleggerservice AS, Kjelåsveien 2, 4628 Kristiansand
Vedlegg. Innvilget ansvarsrett



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

00520010497

logi

Konsmo Fabrikker A.S.
Gyldenløves gate 31
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9909096-10 Saksbeh: Ole Tom Ørnevik
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 10.12.99

VEDTAK - TILLATELSE - ENEBOLIG

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

Byggeplass:	TJUVHELLEREN 64	Eiendom:	151/2629
Tiltakshaver:	Anita og Sven Byklum	Adresse:	Gislemyrveien 8 C, 4626 Kristiansand
Søker:	Konsmo Fabrikker A.S.	Adresse:	Gyldenløves gate 31, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) Oppføring av bygg og 95 godkjennes søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av bolig på eiendommen Tjuvhelleren 64 gnr 151 bnr 2629.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Konsmo fabrikker AS søker på vegne av Anita og Svein Byklum på tillatelse til tiltak, oppføring av bolig på eiendommen Tjuvhelleren 64 gnr 151 gnr 2629. Tomta er på 385 m². Byggets grunnflate er på 100 m² og utnyttelsesgraden er på 25 %. Avstanden fra nabogrense til bygning er på 4 m, avstanden til vegmidten er på 7 m og avstanden til nærmeste bygning er på over 8 m. Adkomstveien er kommunal veg og det skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett. Bygget er på 2 etasjer der 1 etasje er på 92 m² BRA og 2 etasje er på 46 m² BRA. Bygget skal oppføres i trematerialer og skal oppvarmes med el/ved. Konsmo fabrikkerer ansvarlig søker, prosjekterende (bygg), kontrollerende (rør), kontrollerende av prosjekteringen, utførende og kontrollerende av utførelsen. Rørleggermester Leif Paulsen er prosjekterende (rør), kontrollerende av prosjekteringen, utførende og kontrollerende av utførelsen. Per Kungland AS er utførende (sprengning av grunn) og kontrollerende av utførelsen. Graving og transport ANS er utførende (utgraving) og kontrollerende av utførelsen. Murm. Rune Natvig er utførende og kontrollerende av utførelsen (pipe). Tiltakshaver er selvbygger skal oppføre grunnmuren. Med søknaden følger det kontrollplaner for prosjekterende og for utførelsen, søknad om ansvarsrett, rørleggermelding, egenoppgave fra Graving og transport ANS, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel, tegninger og ansvarsoppgave.



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Kopi

Spesielle forhold:

Adkomstveien blir muligens dreiet i vestlig retning. Dette for å kunne gi litt mer plass for fremtidige garasje.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplanen Vestheiene Nord - Tinnheia - felt 0, stadfestet 28.08.96.
bebyggelsesplan Vestheiene Nord, Felt D1, stadfestet 13.08.98.

Beliggenhet og sokkelhøyde:

Bygget skal plasseres med en avstand av 4 m fra nordvestlig grense og 4 m fra sørvestlig grense.
Sokkelhøyde fastsettes til cote 85 moh.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybygget må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Tekniske krav:

Det vises til innleverte og godkjente ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.
Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksprofilen.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll - Kontroll med utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Når arbeidet er ferdig, skal den ansvarlig kontrollerende for utførelsen returnere kontrollplanen som viser at det er foretatt kontroll av byggearbeidet. Sluttkontroll skal foretas, og skriftlig anmodning om brukstillatelse eller ferdiggattest innsendes. Ønskes brukstillatelse, må dette begrunnes.

Uttalelser fra annen myndighet:

Ingeniørvesenet bemerker at det ikke er lagt ved kontrollplan for utførelsen av rørleggerarbeidet.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under den forutsetning at det innen 31.12.99 blir sendt:

1. Kontrollplan over utførelsen av rørleggerarbeidet.
2. Tilsyn: Redegjørelse for vurderingen av radonfaren og eventuelt tiltak mot radongass.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 6180,- må innbetales. Faktura ettersendes til Sven og Anita Byklum. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.

Kopi

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv. lovens §18, jfr. §19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med hilsen



Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

Kopi til: Anita og Sven Byklum, Gislemyrveien 8 C, 4626 Kristiansand

Vedlegg: Innvilget ansvarsrett
Godkjente kontrollplaner

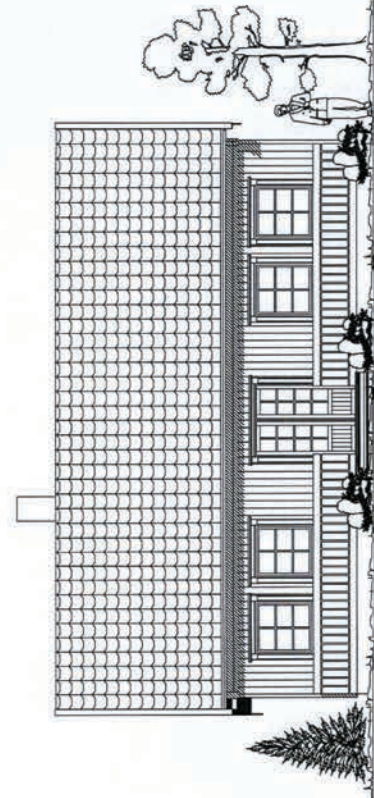
Vecl. 9

K-427
A+

korr.



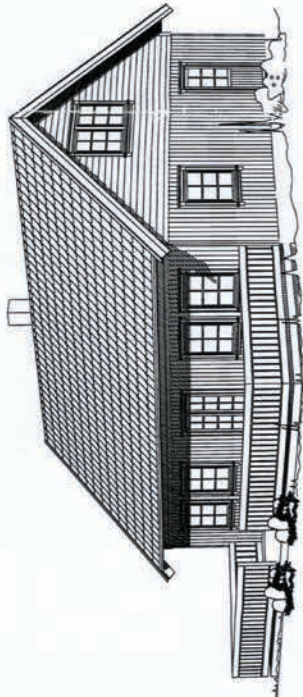
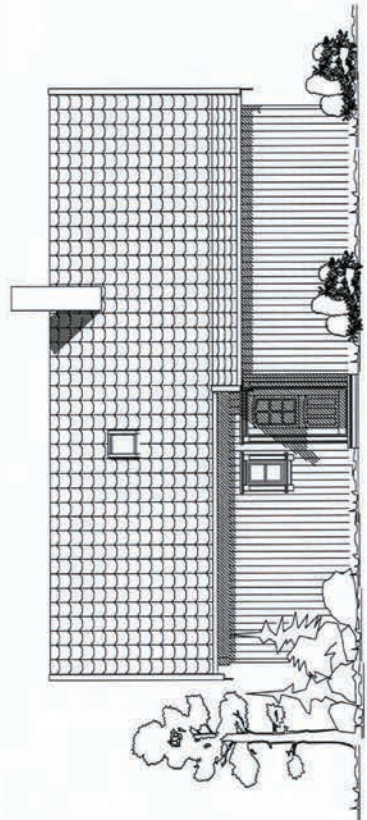
Ø



S



N



KRISTIANSTAND, KRISTIANSTAND
Sikring, 27.08.99, Dok.nr.
01 NOV. 1999
Arkivkode
Umrådt off. L.H.L.
Journalenhet: Plein- og bygningsetaten

Byggherrens Sven og Anita Byklum

Byggeadr.: Juvhelleren 64-66
Fasader og perspektiv

Byggekommune: Kristiansand
Dato: 27.08.99

Arktiv	BS920	Signa	HTG.
KONTROLL		Skisse	Tegna
Arbeid		Arbeid	504
Tekst			



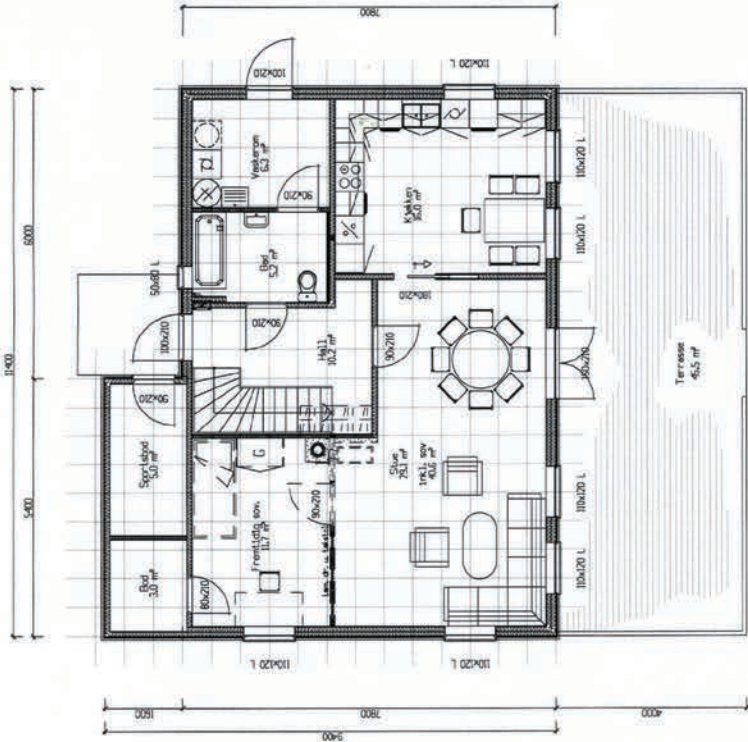
Konsmo Fabrikker a.s.

Tlf. 3828002 Telex 3828160

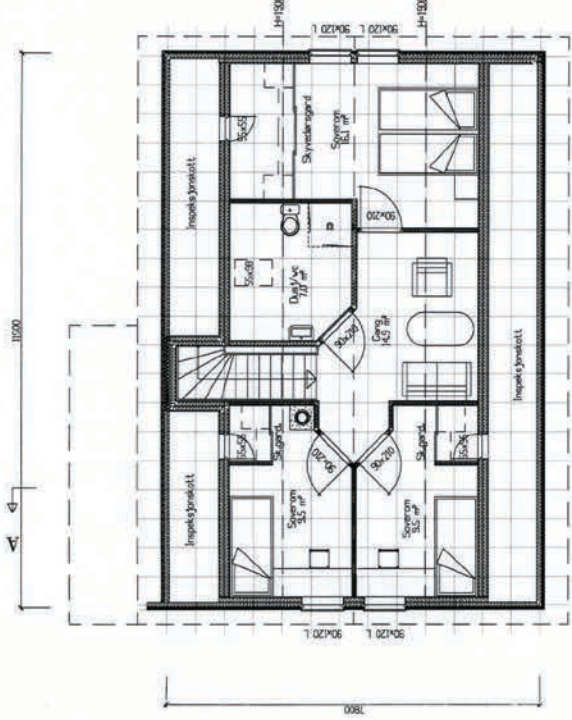
Tegningen må hentes nøll eller eksist kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeidet som Konsmo hus vedtaker 1.

vell.9

K-427
A+
Korr.

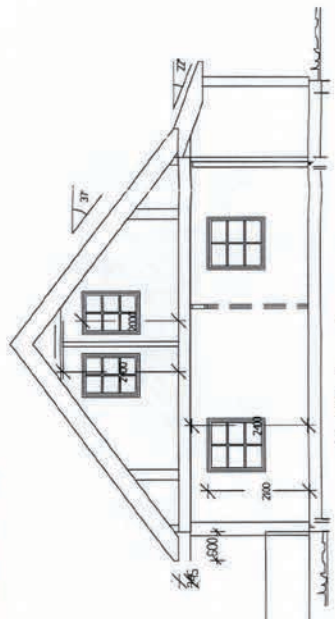


Hovedplan Brutto=100,6m²/Bra=89,9 m²



Loftsplan Bra=48,2 m²/Ba=28,9 m²

KRISTIANSAND KOMMUNE
Sektor: Teknisk sektor
Kontrollnr.: Dok.nr.
01 NOV. 1999
Arkivkode
Løst off. t.h.t.
Journalnr.: Plan- og bygningssaker



Snitt A - A

Byggherre: **Sven og Anita Byklum**

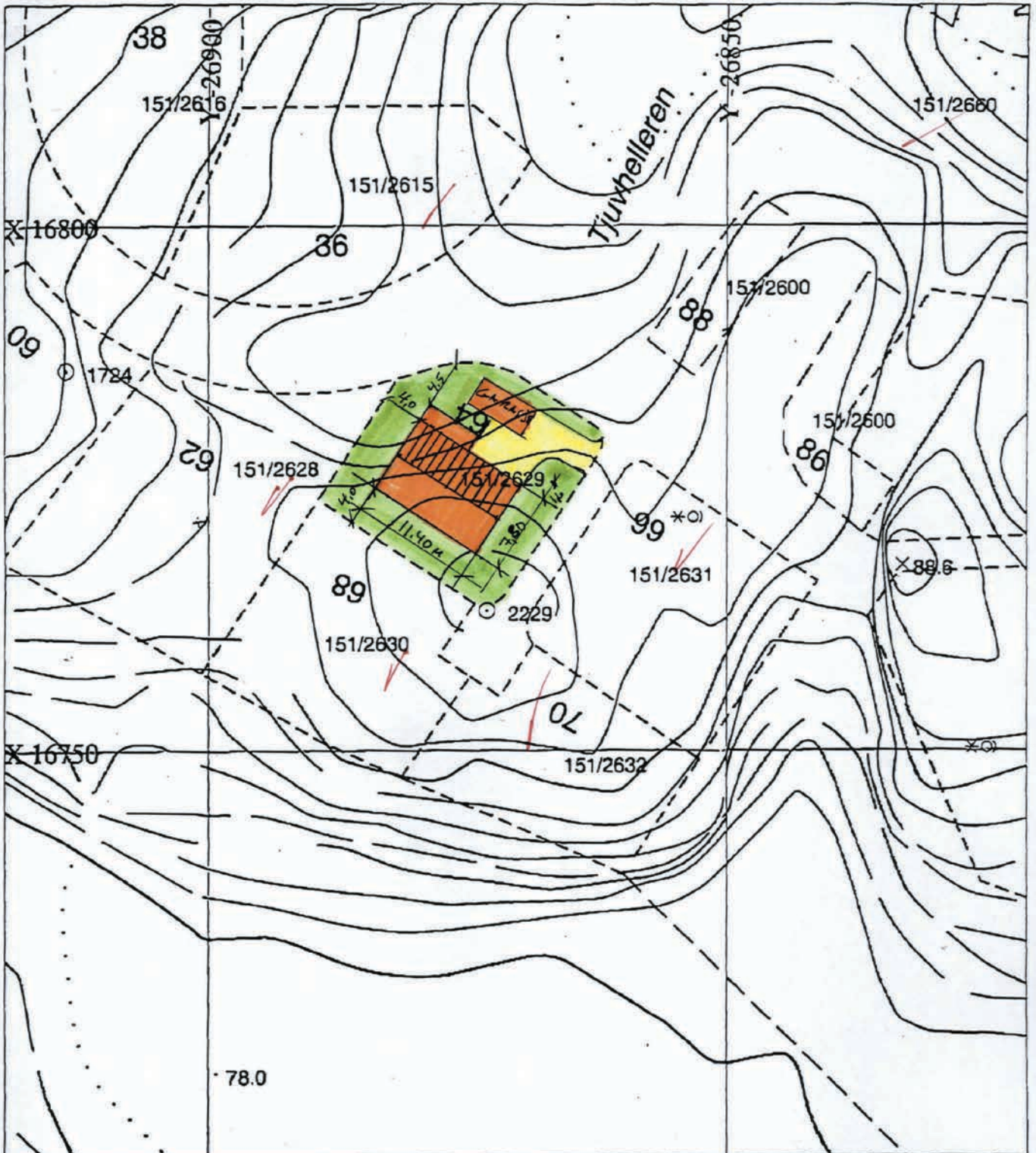
Byggekommune: Kristiansand	Arkiv	Sign
Byggesed.: Tjuvheieren 64-66	B920	HTG
Planer og snitt	KONTROLL:	Tegnr
	Skissest	M81
	Arb	100
	Tekst	503

Byggesed.: 27.08.99

Konsmo hus
4525 Konsmo
Tlf. 3028602
Telefax: 3028600

Konsmo Fabrikker a.s

Tegningen er beregnet på et eller flere boliger eller leiligheter, ved utførelse av arbeidet som Konsmo hus møblerer. L.



**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**



KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksnr. SVEN BYKLUM
Kontor/saksbeh.:
0 1 NOV. 1999
Arkivkode
Unntatt off. i.h.t.
Journalenhet: Plan- og bygningssetaten

Gnr.: 151

Bnr.: 2629

Målestokk= 1:500

Adresse: Tjuvhelleren 64

Kartblad: J004-05-39-1

Innmålte eiendomsgrenser

Dato: 23/09/99

Ikke innmålte eiendomsgrenser

Sign.

Mary Simonsen Topp grunnmur, kote.....



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Op 52001197

KOM

Anita og Sven Byklum
Gislemyrveien 8C
4626 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200003536-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 07.04.2000

TJUVHELLEREN 64 - GARASJE

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

Byggeplass:	TJUVHELLEREN 64	Eiendom:	151/2629
Tiltakshaver:	Anita og Sven Byklum	Adresse:	Gislemyrveien 8C, 4626 KRISTIANSAND
Søker:	Anita og Sven Byklum	Adresse:	Gislemyrveien 8C, 4626 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om tiltak mottatt 06.04.2000.
Meldingen gjelder oppføring av garasje med BRA lik 25 m².

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

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

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Garasjen må plasseres 1,5 m fra grense mot vei.

Plan- og bygningsetaten skal varsles for kontroll av garasjens plassering i marken før arbeidet igangsettes.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.

Gebyr kr. 1 435,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett dokumenter returneres.

Med hilsen

Peder Dalen
Saksbehandler

Vedlegg.



Plan- og bygningsetaten
SERVICEBUTIKKEN
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

KRISTIANSAND KOMMUNE		Kommunens saksnr.
Teknisk sektor		
Saksnr.	Dok.nr.	
Kontor/saksbeh.:		
06 APR. 2000		
Arkivkode		
Unntatt off. i.h.t.		
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten		

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer,
ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten - byggesaksavd
4604 Kristiansand

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)	
	151	2629				
Adresse						
Tjuvhelleren 64, 4628 Kristiansand						
Tiltakets art SAK § 2	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)				
	<input type="checkbox"/>	Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)				
Spesifiser kort tiltakets art						
Garasje						

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja - vedlegg referat	Vedlegg nr A-
-------------------------------	-----------------------------	---	-----------------------------	------------------

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse om hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivare tatt?	Beskriv	
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Reguleringsplan	
Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje			Vedlegg nr D -
2. Situasjons- plan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger		Vedlegg nr C -

Arealdisponering

3. Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon	
	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	VestheieneNord-Tinnheia-FeltD0/VestheieneNord-felt D 1	
	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv			Tillatt grad av utnyttning
Garasje			
4. Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal	

5. Bebyg- gelsen og størrelsen

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)		1	
Bruttoareal (NS 3940)	m2	27 m2	27 m2
Beregnet grad av utnyttning som følge tiltaket			
Vis beregning av grad av utnyttning			

Arealdisponering (forts.)

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Naboarene 14 Vegmidte 6 m Annen bygning 2 m

6. Avstand Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? Ja Nei
 Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? Ja Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) Vedlegg nr H -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?

<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjeffens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

8. Vannforsyning Tilknyttet Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? Ja Nei

- offentlig vannverk - privat vannverk
 - annen privat vannforsyning, innlagt vann
 - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

9. Avløp Offentlig avløpsanlegg Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? Ja Nei
 Foreligger utslippstillatelse? Ja Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? Ja Nei

10. Overvann Takvann/overvann føres til: Avløpssystem Terreng

Statistikk

Tiltakets art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	Annet, beskriv
	<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	Garasje
Fundamentering	<input type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Pelar	Annet, beskriv
	<input type="checkbox"/> Bankett/såle		

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)		Oppvarming (maks 1 kryss)	
- vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)		0 Ved	1 Oljefyrant
<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input checked="" type="checkbox"/> Lettbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	2 Oljefyrt ildsted	3 EI
<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	4 Oljefyrant/el	5 Oljefyrant/ved
<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet	<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet	6 Oljefyrt ildsted/el	7 Oljefyrt ildsted/ved
				8 EI/ved	9 Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser	A	-
Nabovarsling	B	1 - 1
Kart, situasjonsplan	C	1 - 1
Tegninger, plan, snitt og fasader	D	1 - 1
Uttalelser fra off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver

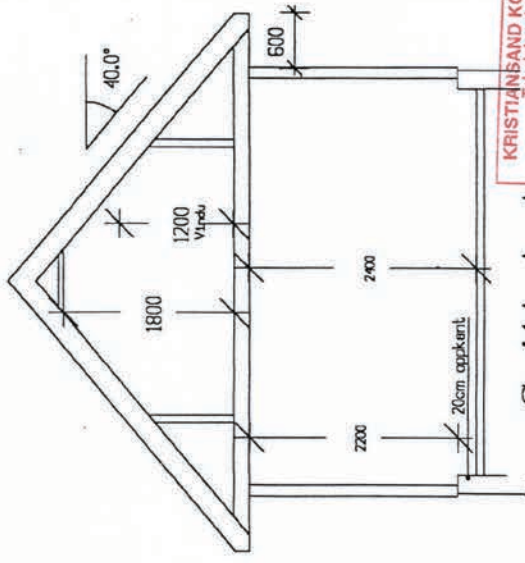
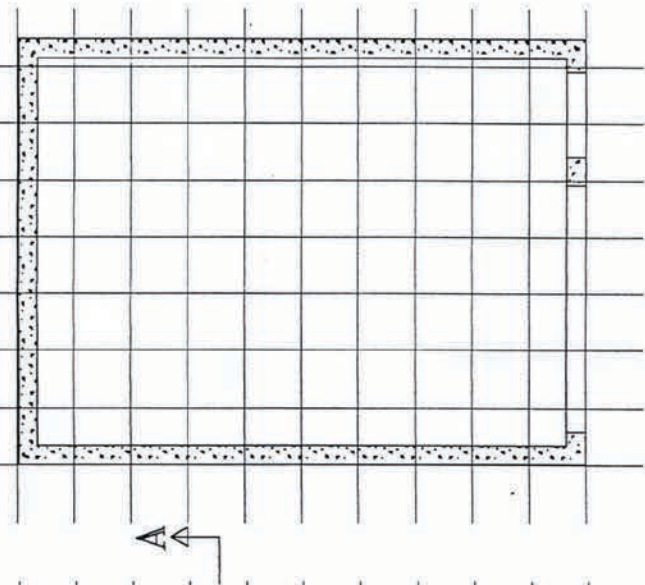
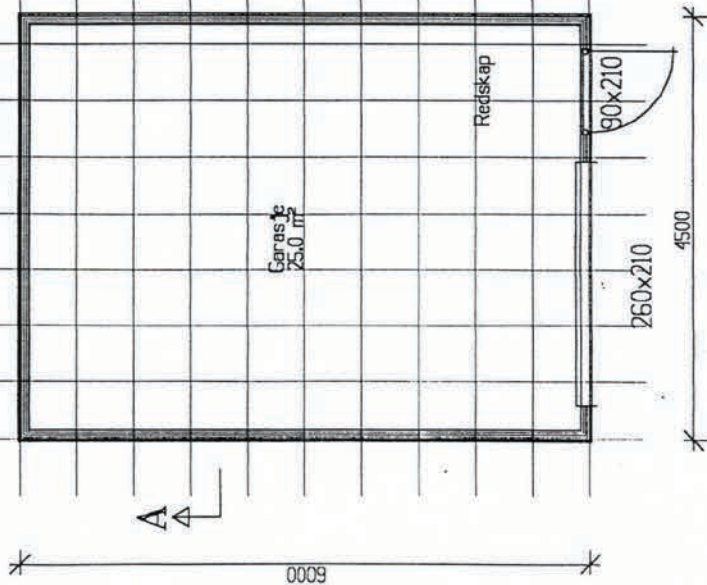
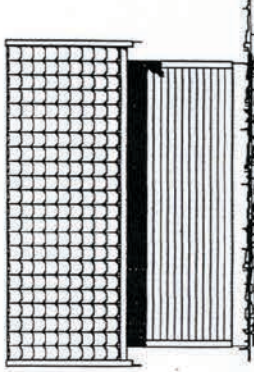
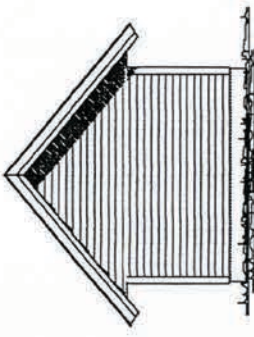
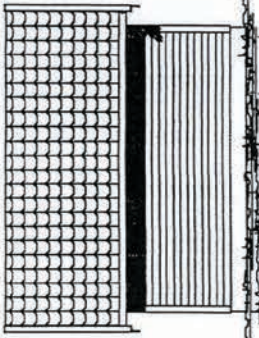
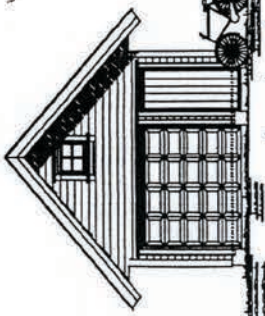
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)

Navn Anita og Sven Byklum Telefon (dagtid) 380 31379 Ev organisasjonsnr

Adresse Gislemyrveien 8 c Postnr, poststed 4626 KRISTIANSAND

Enkeltperson Selskap/lag/sameie Off. virksomhet

Dato 13.03.2000 Underskrift *Sven V Byklum* Gjentas med blokkbokstaver SVEN BYKLUM

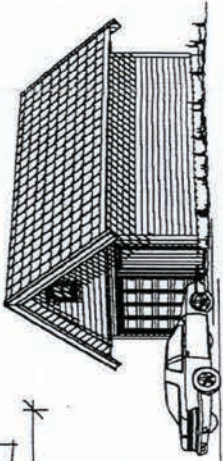


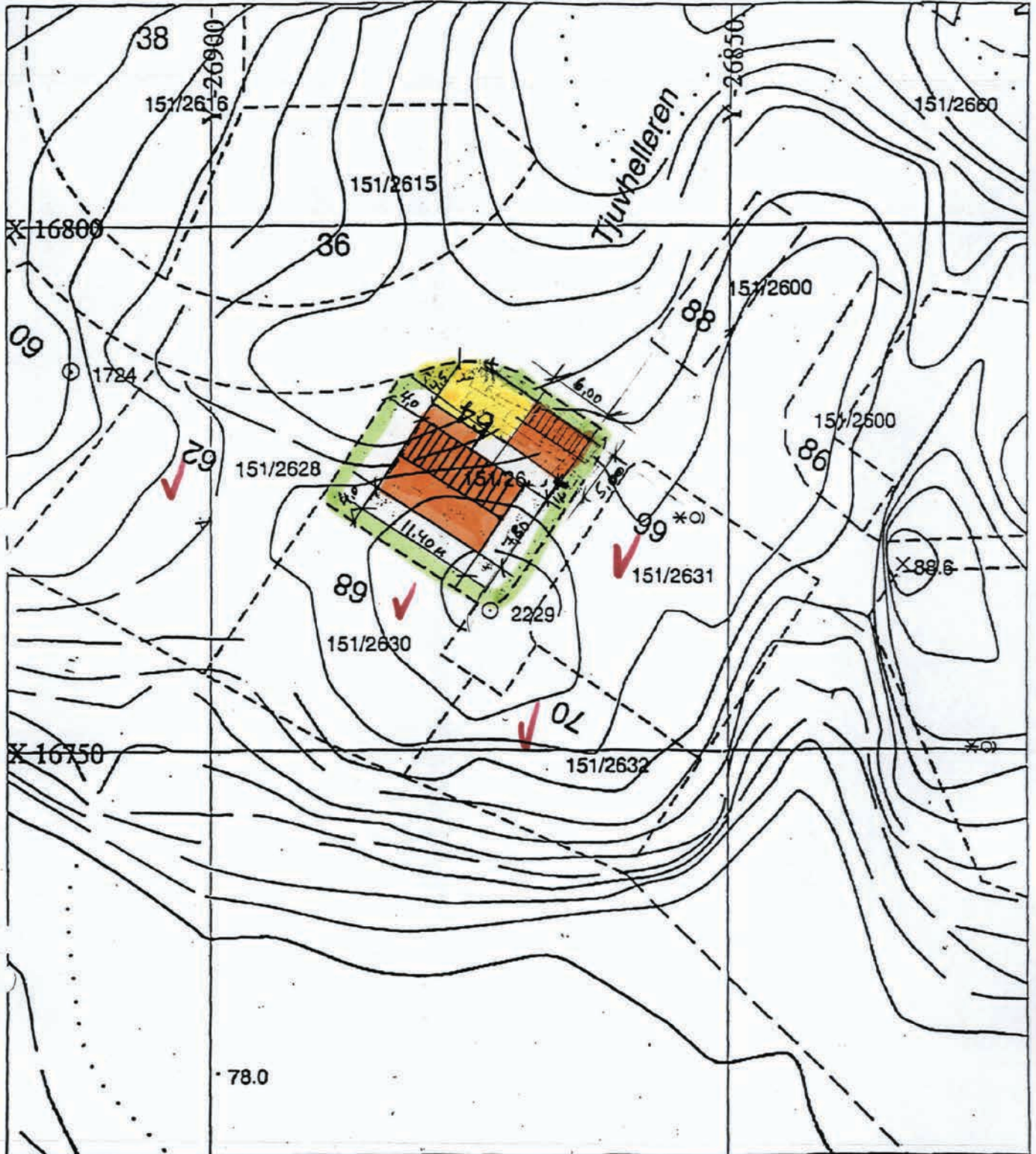
Snitt A-A

KRISTIANSBAND KOMMUNE
 Teknisk sektor
 Saksnr. _____ Doc. nr. _____
 Kontoradresse: _____
 06 APR. 2000
 Arkivkode _____
 Utnittet of. t.h.t. _____
 Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

BKA = 4,3 · 5,8 = 25m²

Bygherre:	Sven Byklum	Byggekommune:	Kristiansand	Arkiv nr.	0
Byggesedl:	Tjuvholteren 64	Dato:	13.03.00	Målestokk:	1:50
	Garasje			Sign.	
		KONTROLL:		Skisse	SBS
		Atb.		Tegn.	0
		Telefaks:	38 28 18 50	Telef.	





**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**



SVEN BYKLUM

Gnr.: 151 Bnr.: 2629

Målestokk= 1:500

Adresse: Tjuvhelleren 64

Kartblad: J004-05-39-1

Innmålte eiendomsgrenser

Dato: 23/09/99

Ikke innmålte eiendomsgrenser

Sign.

Mary Simonsen

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.	
06 APR. 2000	
Arkivkode	
Topp grunnmur, kote.....	
Journalenhet: Plan- og Bygningssetem	



Odd-Arild Skonholt
Tjuvhelleren 64
4628 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200911660-9

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato:10122009

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:	TJUVHELLEREN 64	Eiendom:	151/2629/0/0
Tiltakshaver:	Odd-Arild Skonholt	Adresse:	Tjuvhelleren 64, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Odd-Arild Skonholt	Adresse:	Tjuvhelleren 64, 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til melding om arbeid mottatt 1 des 2009

Meldingen omfatter et tilbygg på BRA 16 m².

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

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

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

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

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.3050,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr. 3400,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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

BYGGBLANKETT 5153

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a Til kommune: KRISTIANSAND KOMMUNE Serviceboks 417 4604 KRISTIANSAND S	Stempel Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal byggblankett 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet	Kommunens saksnr. Saksnr. <u>200911660</u> Dok.nr. <u>1</u> 01 DES. 2009 Enhet/Saksbeh. <u>SERBOT</u> Arkivkode <u>151/2629</u> Unnt.off. iht.
--	---	---

Meldingen gjelder	Gnr. <u>151</u>	Bnr. <u>2629</u>	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
Eiendom/byggested	Adresse <u>Tjuvhelleren 64</u>		Postnr. <u>4628</u>	Poststed <u>KRISTIANSAND S</u>		

Tiltakets art <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket, pbl § 81 <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg, pbl § 85 <input checked="" type="checkbox"/> Mindre tiltak på bebygd eiendom, pbl § 86a: <input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m ² <input type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² <input type="checkbox"/> Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt) Planlagt bruk/formål Stue	<input type="checkbox"/> Antennesystem <input type="checkbox"/> Skilt/reklame	KRISTIANSAND KOMMUNE Saksnr. <u>200911660</u> Dok.nr. <u>1</u> 01 DES. 2009 Enhet/Saksbeh. <u>SERBOT</u> Arkivkode <u>151/2629</u> Unnt.off. iht.
--	--	--

Forhåndskonferanse	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr. E-
---------------------------	---	--

Estetikk	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene	Vedlegg nr. E-
-----------------	---	----------------

Arealdisponering	Sett kryss for gjeldene plan <input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan Navn på plan <u>Bebyggelsesplan vestheiene nord, Hellemyr, Felt D1</u> Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Byggeområder
-------------------------	--

	Velg kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	% BYA	BYA	% BRA / % TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	250 m ²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom**	0.00 m ²		0.00 m ²		0.00 m ²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	0.00 m ²	-	0.00 m ²	
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ 0.00 m ²
e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	0.00 m ²	=	0.00 m ²	= 0.00 m ²

	Arealbenedelser				
	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
Grad av utnyttning					
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0.00 m ²	m ²	0.00 m ²	250 m ²	0.00 m ²
g. Areal eksisterende bebyggelse	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	150.00 m ²	0.00 m ²
h. Areal ny bebyggelse	+	0.00 m ²	+	0.00 m ²	+
i. Parkeringsareal	+	0.00 m ²	+	0.00 m ²	+
j. Sum areal	=	0.00 m ²	=	0.00 m ²	=
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	0.00 %	0.00 m ²	0.00 %	168.70 m ²	0.00

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere ** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere *** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg	Vedlegg nr. D- § 2 plan 722 Vedlegg nr. D- Vedlegg nr. D-
Tilleggsopplysninger om areal på ny bebyggelse Skjer beregningen ovenfor i m ² BRA, oppgi også: Bebygd areal: <input type="text"/> m ² BYA Er beregningen foretatt i m ² BTA, oppgi både bebygd areal og bruksareal.	

Arealdisponering (forts.)				
Byggehøyde/ Avstander	<input checked="" type="checkbox"/> Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan / subsidiært i pbl § 70, nr. 1			
	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Naboense. 0,2 m	Veamidte 3,2	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand _____ m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand _____ m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes, om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere.			Vedlegg nr. I- _____	

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> Privat vannverk	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
	Beskriv			
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg			
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng
----------	-----------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

Kommunale opplysninger (fyller ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til		Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-		<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	1	- 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	- 1	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og kart	E	1	- 2	<input type="checkbox"/>
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	I	-		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1	- 2	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver
Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon(dagtid)	Mobiltelefon
Odd-Arild Skonhoft		90561799
Adresse	Postnr.	Poststed
Tjuvhelleren 64	4628	KRISTIANSAND S
Dato	Underskrift	E-postadresse
1.12.09		oas@kvinnesdalssparebankens
Gjentas med blokkbokstaver		Eventuelt organisasjonsnr.
ODD-ARILD SKONHOFT		



FORENKLET SITUASJONSKART

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



Gnr.: 151 Bnr.: 2629 Fnr.: Snr.:
Adresse: Tjuvhelleren 64
Sokkelhøyde:

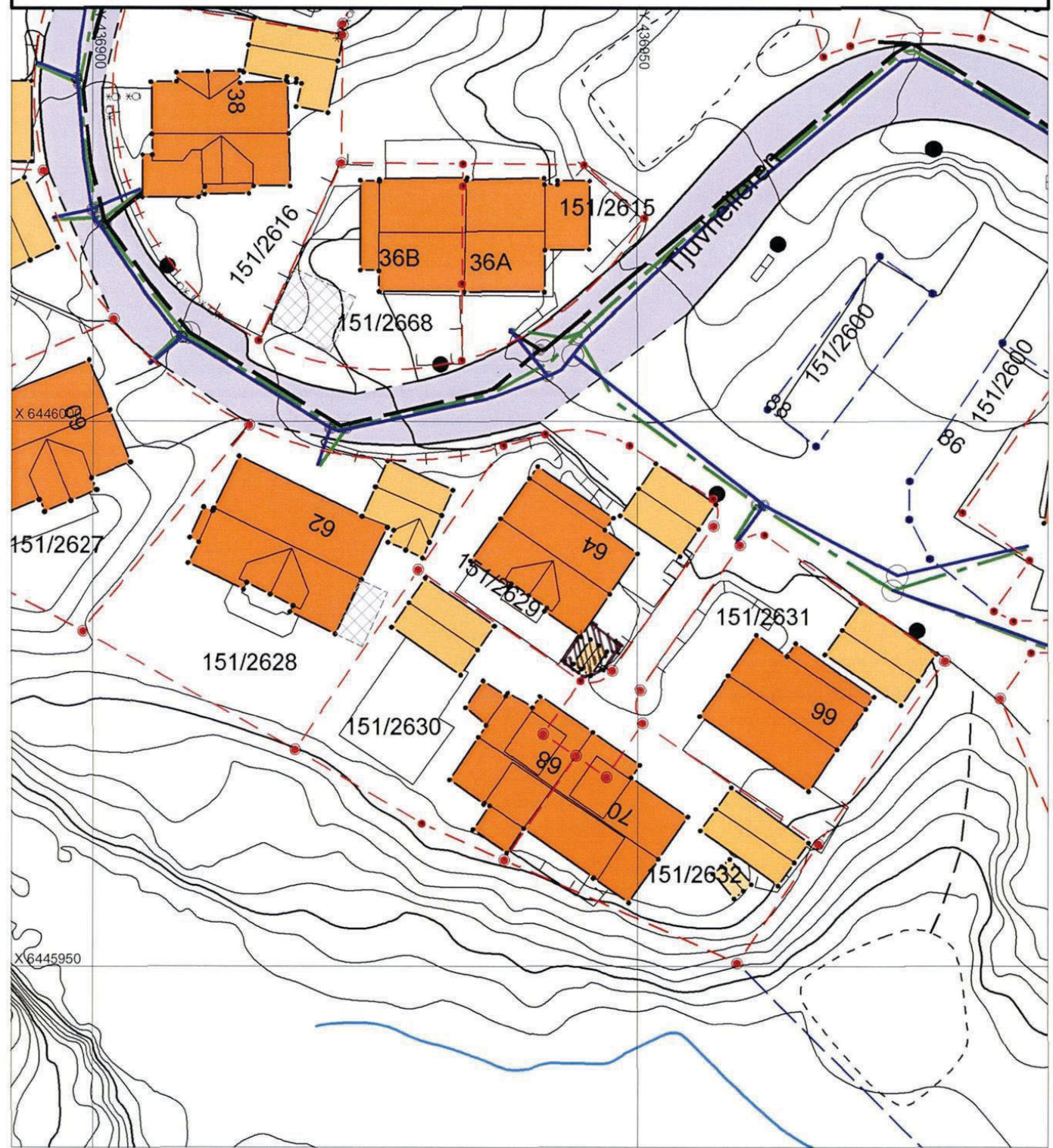
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:
- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

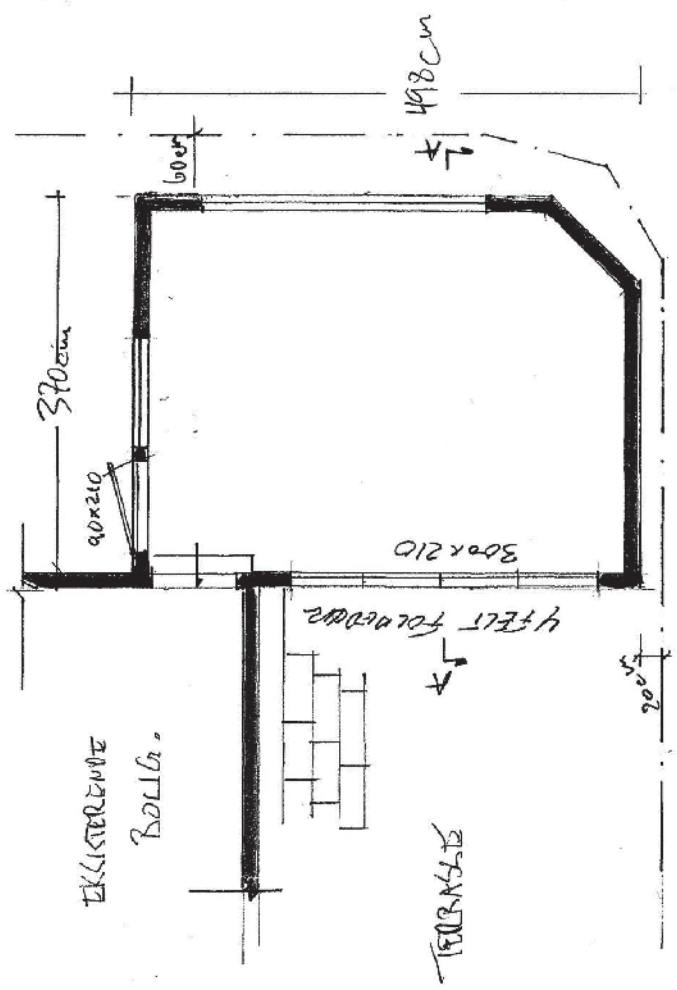
Målestokk: 1:500
0 5 20 m

Dato: 12.11.2009
Sign.: M. Simonsen

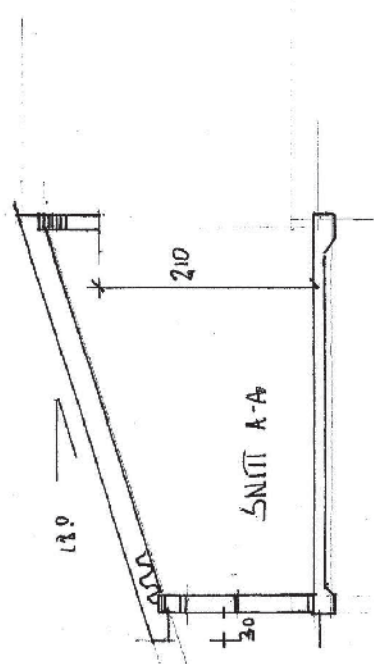
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



E-2

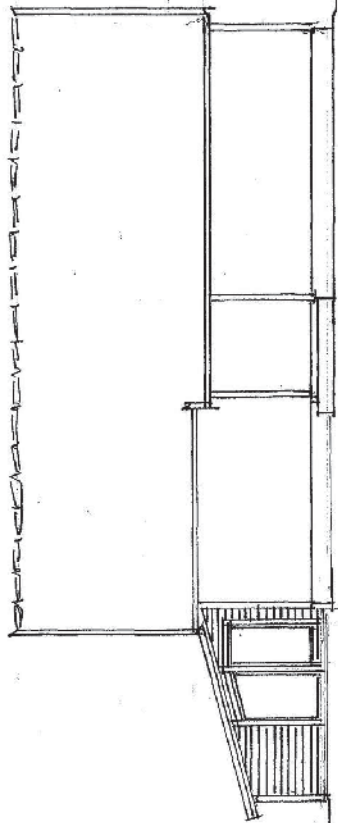


PLAN.

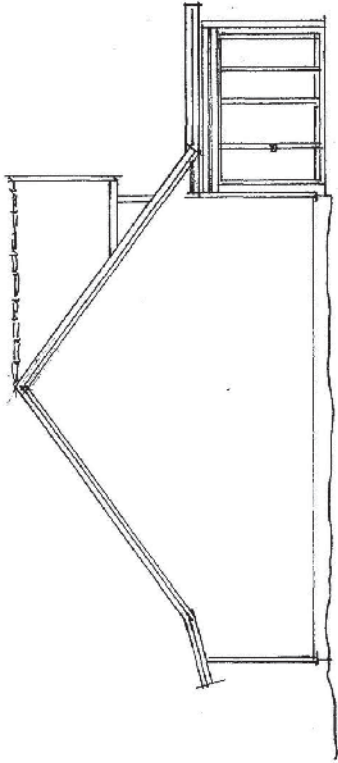


PLAN NR 3.	DATO 16.11.1958	MAST: 1:50
TILBYLL STUBB BEFYGD NØR 1878	TILTRÆKNER S.A.M. SKONHØFT	
ØRA 15.9.62	TEK.	
TILHJELPEN LK. GAR. 151 Bore 2629	BRDR. AAS HEIM	1/2

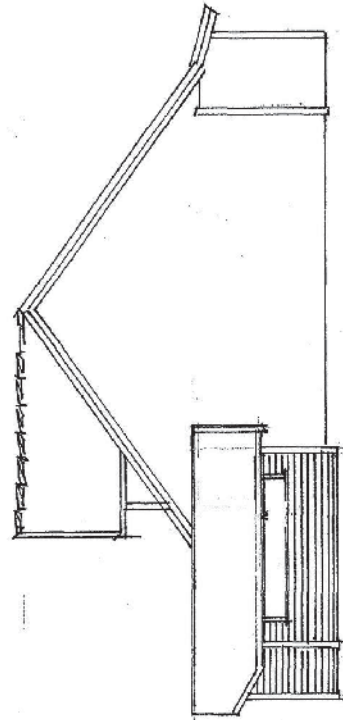
E-1



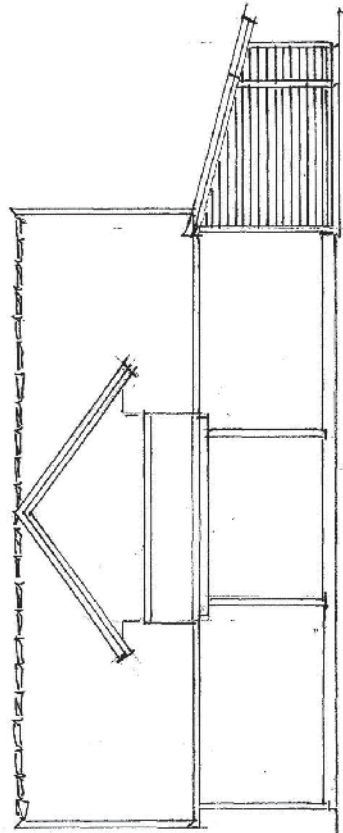
FRSADE MOT. 0045



FRSADE MOT. 0051



FRSADE MOT. 0051

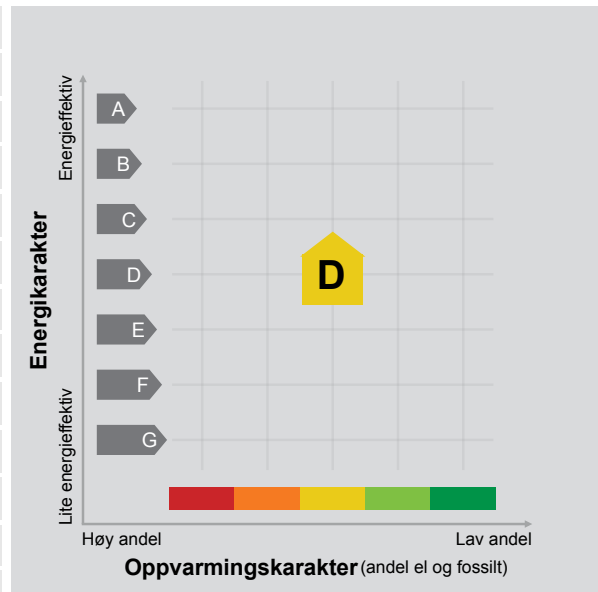


FRSADE MOT. 0100

TECHNISCHE Z.	DATUM: 29.11.1970	MASSSTAB: 1:100
TILBYGG STUBS	TILBYGGSTAVEN	
REBYGG AREAL 187m ²	FAM. SKOVHOLT	
BGA 15.96 m ²	REG. N ^o :	
TUNDELVEGEN 67	BROD. AARHUS M/L	
GNR. 657 BR. 2629		

ENERGIATTEST

Adresse	Tjuvhelleren 64
Postnummer	4628
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	2629
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21314390
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4681d881-16f5-476e-9f29-dfec5fe97eb5
Dato	01.07.2024



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 16 971 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:

16 971 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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”

Retts 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



Retts 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:

Tjuvhelleren 64, 4628 KRISTIANSAND S

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JOHAN ROGGE ELIESON | Eiendomsmegler | **464 73 135**

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