

Nordheiveien 19

Søm



Prisantydning: **kr 6 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Innholdsrik enebolig med en attraktiv beliggenhet på en nydelig, solrik utsiktstomt. Garasje. Behov for modernisering



Boligen er beliggende i attraktivt boområde på "sol- og utsiktssiden" på Gamle Søm

Innholdsrik enebolig med en attraktiv beliggenhet på en nydelig, solrik utsiktstomt. Garasje. Behov for modernisering

OMRÅDE

Søm

ADRESSE

Nordheiveien 19, 4637

KRISTIANSAND

Prisantydning

kr 6 490 000,-

Omkostninger: kr 182 550,-

Totalpris: kr 6 672 550,-

Formuesverdi: kr 866 737,-

Kommunale avgifter: kr 13 474,- per år

Eiendomskatt: kr 4 354,-



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

BRA-i: 130 m²

BRA-e: 40 m²

BRA Total: 170 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1403.8 m²

NORDHEIVEIEN 19

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 241 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 40 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 170 m²

TBA: 1 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.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 130 m² Vindfang , Garderobe , Soverom , Entré , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom , Innredet rom, Bod , Stue 2, Bad , Soverom 3.

Frittliggende garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

1 m² Terrasse i tre/betong på nordveggen er målt opp. Mål på terrasse er ca. angitt.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Carport er omgjort til stue/innredet rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1403.8 m²

Beliggenhet

Beliggende i attraktivt boområde på "sol- og utsiktssiden" på Gamle Søm. Trygg og kort skolevei både til Vardåsen barneskole og Haumyrheia ungdomsskole. For øvrig nærhet til Kiwibutikk i Vardåsveien og buss Metro med hyppige avganger til både Sørlandsparken og Kvadraturen. I nærområde finner man forøvrig flotte badestrender på Søms- og Fugleviksstranda samt fantastiske tur- og treningsområder rundt Sukkevann.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja, nytt arbeid fra 2014. itført av faglært. Et firma som skiftet taket, dokumentasjon foreligger

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

Den er fjernet for 10-15 år siden.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Standard

Velkommen til visning av Nordheiveien 19!

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på "sol- og utsiktssiden" på Gamle Søm.

Boligen går over et plan. Det må påregnes modernisering for å tilfredsstillere dagens krav til standard.

Bilen parkeres på tomten eller i garasjen. Videre er det et hyggelig opparbeidet inngangsparti mot boligen.

I boligen møtes man av vindfang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Herfra er det adkomst mot soverommene samt stuen.

I stuen sørger store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp samt en nydelig sjøutsikt. Stuen har plass til flere sittegrupper og vedovn sørger for godt med varme på kaldere dager. Fra stuen er det vider inngang til kjøkkenet samt soverommene og badet. Kjøkkenet er praktisk plassert i etasjen og har plass til spisebord samt godt med oppbevaringsplass i over- og underskap. Også herfra er det en nydelig sjøutsikt.

I boligen er det tre soverom, hvorav hovedsoverommet har plass til stor garderobe og seng med tilhørende møblement. Soverom II og III passer utmerket som barnerom.

Baderommet ligger like ved soverommet. Boligens badet er eldre og modernisering må beregnes.

Videre er det i boligen et praktisk toalettrom, samt vaskerom og godt med oppbevaringsplass i stuen.

Tidligere carport er innredet, men ombygning er ikke omsøkt hos kommunen.

Tomten er på hele 1403 kvm. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, grus, terrasse, fjell, blomster og busker. Her er det sol fra morgen til kveld og en nydelig sjøutsikt.

Garasje med gode oppbevarings muligheter. Forøvrig godt med biloppstillingsplasser på tomt.

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 Takstmann Arild Grundetjern AS den 09.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 01.08.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på

eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er bygd i 1969 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig ble takshingel, takrenner og beslag skiftet for 10 år siden og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Kledningen er i bra stand, slitasje/råte i enkelte kledningsbord. Terrasse trenger vanlig vedlikehold/oppgradering. Rekkverk ved terrasse er for lavt iht. krav og er utett, utbedringer bør beregnes. Innvendig trenger bad og vaskerom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot våtrom, ingen synlig eller målbart fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er fra byggetid, skapfronter er oppgradert for flere år siden. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Det er tilsig av vann inn i krypkjeller og vann kan bli stående i "groper". Det er viktig at krypkjeller er godt ventilert siden det er fukttilførsel til rommet. Sikringsskap med vanlig skrusikringer, 2 kurser medautomatsikring. Vedlikehold/oppgradering av el-anlegg bør beregnes. Rørøppegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom. V.v.-bereder er datostemplet 2012 og er på 116 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. 2 stk. PANASONIC varmpumpe er montert og er fra 2023.

Garasje m/bod er kun lettere kontrollert og målt opp. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3:

Innvendig > Krypkjeller: Konstruksjonen har normal slitasje. God ventilasjon i grunnmuren. Det er til tider tilsig av vann inn i rommet som samler seg i "groper". Vurdering av avvik: Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Konsekvens/tiltak - Andre tiltak: Ingen strakstiltak, viktigst at rommet er godt ventilert. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom: Malt tak og respatexplater på vegger. Belegg på gulv. Det er etablert fall til gulv sluket. Tak og vindusventil. Rommet trenger generell oppgradering. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Våtrom > 1. etasje > Bad: Malt tak og fliser/baderomspanel på vegger. Fliser på gulv. Eldre innredning med normal slitasje. Lekkasje på avløpsrør fra 1 servant. Takventil, luftespalte anbefales etablert i dørterskel. Nyere PVC-sluk. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Tomteforhold > Drenering: Tilsig av vann ved skråfjell/grunnmur i krypkjeller skyldesslitt/mangelfull drenering, utbedringer bør beregnes. Vurdering av avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Konsekvens/tiltak - Lokal utbedring må utføres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Ingen.

Eiendommen selges på grunnlag av fullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Parkering

Garasje, samt romslig gårdsplass med flere biloppstillingsplasser på tomt.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

ENERGI

Oppvarming

Ved, varmepumpe, elektrisk.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 13 474

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3.733,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 354

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 866 737

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 293 602

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****Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 27.01.1969. Ferdigattesten gjelder Nordheiveien 19 - enebolig med carport. 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 også tillatelse om oppføring av garasje datert 05.06.1972.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. To av soverommene er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis bredsel/ bod og carport.. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.01.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig , tilhører reguleringsplan nr 187 Gnr 61, Bnr 15 (Thomas Strømme), datert 09.09.1968. 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

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 6 490 000

Totalpris

Kr 6 672 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 162 250,-

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 182 550,-

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 budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % 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 132 650,00,- 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

Aud Johanne Knapstad Strømme v/fullmektig Anita Jagedal Strømme

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler

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

14.08.2024



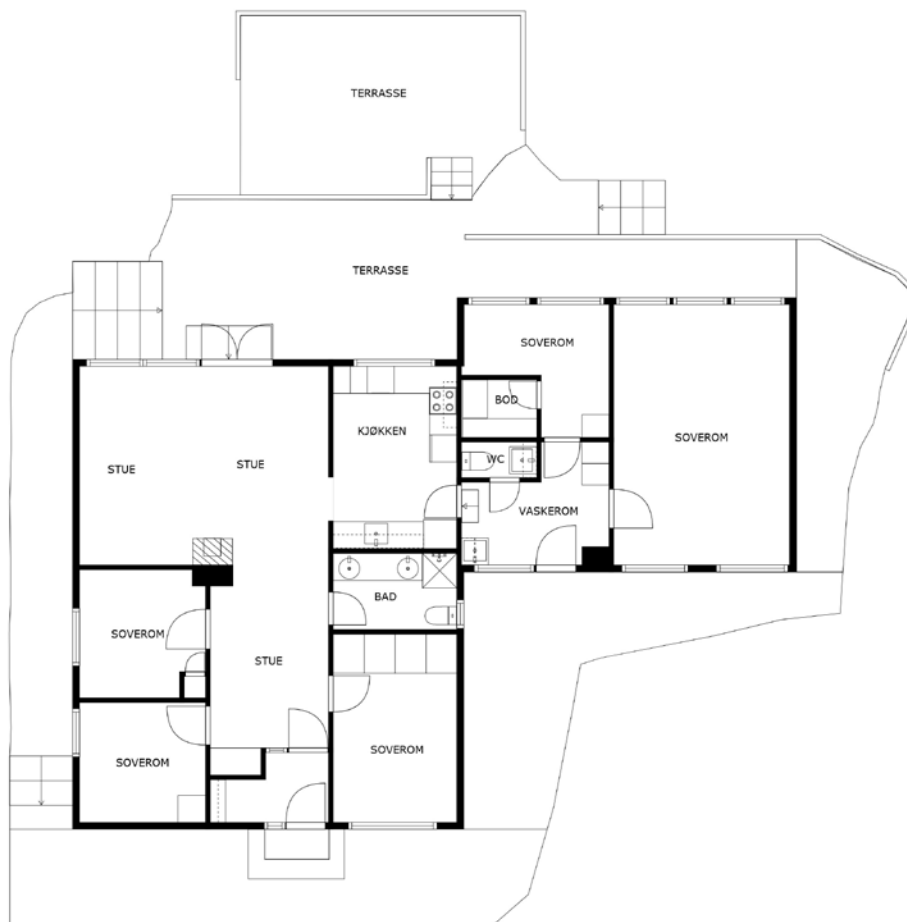
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på "sol- og utsiktssiden" på Gamle Søm.



Tomten er på hele 1403 kvm. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, grus, terrasse, fjell, blomster og busker. Her er det sol fra morgen til kveld og en nydelig sjøutsikt.



Garasje med gode oppbevaringsmuligheter. For øvrig godt med biloppstillingsplasser på tomt.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



I stuen sørger store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp samt en nydelig sjøutsikt. Peis og varmepumpe.







Kjøkkenet er praktisk plassert i etasjen og har plass til spisebord samt godt med oppbevaringsplass i over- og underskap. Også herfra er det en nydelig sjøutsikt.





Videre er det adgang til soverommene og baderom



I boligen er det tre soverom, hvorav hovedsoverommet har plass til stor garderobe og seng med tilhørende møblement



Sov II



Sov III



Baderommet ligger like ved soverommet. Boligens baderom er eldre og modernisering må beregnes.



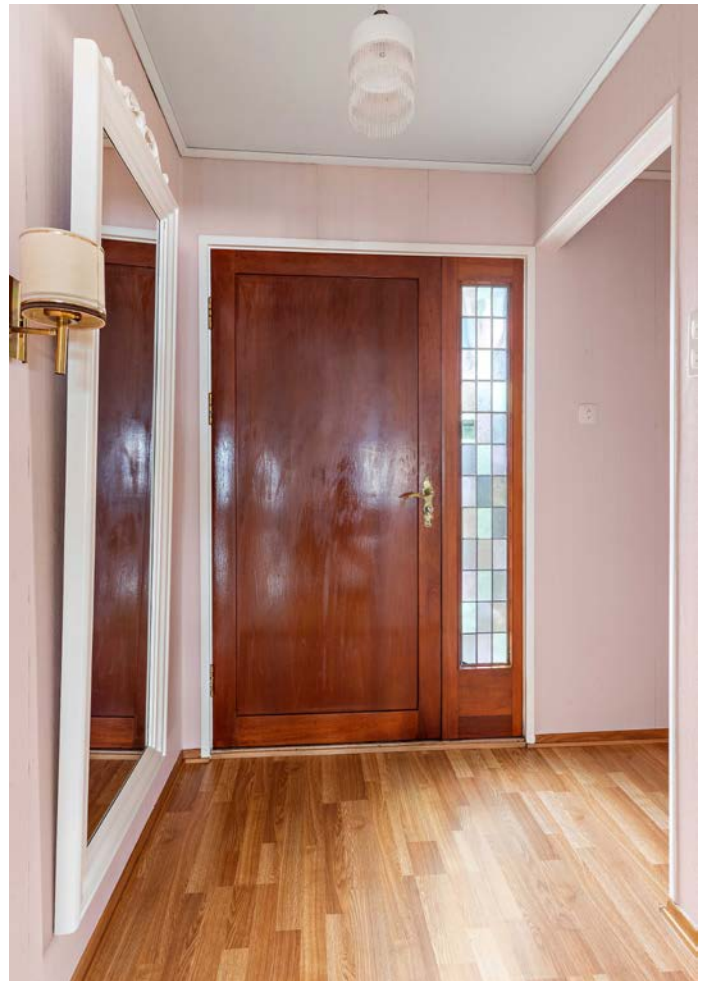
Godkjent som brensel/ bod. Ikke godkjent til varig opphold.



Opprinnelig carport. Ikke godkjent til varig opphold. Tidligere brukt som en ekstra tv-stue



Toalettrom



Vaskerom med egen inngangsdør



Tre inngangsdører til boligen.



Videre følger en rekke bilder fra uteplassene



Nabolagsprofil

Nordheiveien 19 - Nabolaget Bliksheia/Haumyrheia - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordlia Linje A3, M3, N3	3 min	0.3 km
Rona Buss, flybuss	23 min	1.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min	7.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	8.1 km
Kongshavn brygge Linje 91	12 min	7.5 km

Skoler

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	19 min	1.3 km
Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser	28 min	1.9 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 325 elever, 15 klasser	5 min	2.4 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min	
MARITIM vgs. Sørlandet	11 min	

«Solrikt, nærhet til sjø og skog.
Trygt og rolig.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

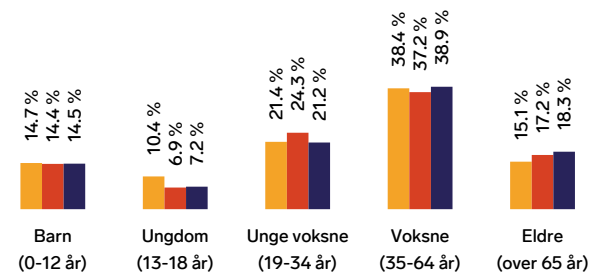
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bliksheia/Haumyrheia	683	280
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn	7 min	0.6 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min	0.8 km
Søm barnehage (1-5 år) 31 barn	20 min	1.4 km


Dagligvare


Kiwi Søm	21 min	
Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	27 min	1.8 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**
Lett 89/100



 **Trafikk**
Lite trafikk 87/100

Sport

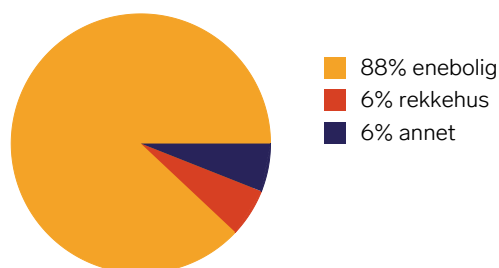
 Haumyrheia skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.8 km

 Bamse Brakarsvei kunstgressløkke 11 min 
Ballspill 0.8 km


 Fresh Fitness Rona 25 min 

 Randesund fysio og Tr.senter 8 min 

Boligmasse

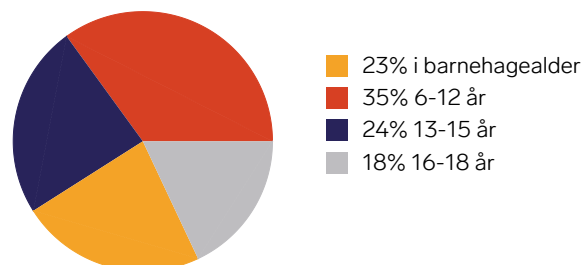


Varer/Tjenester

 Rona Senter 25 min 

 Vitusapotek Søm 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0%

45%

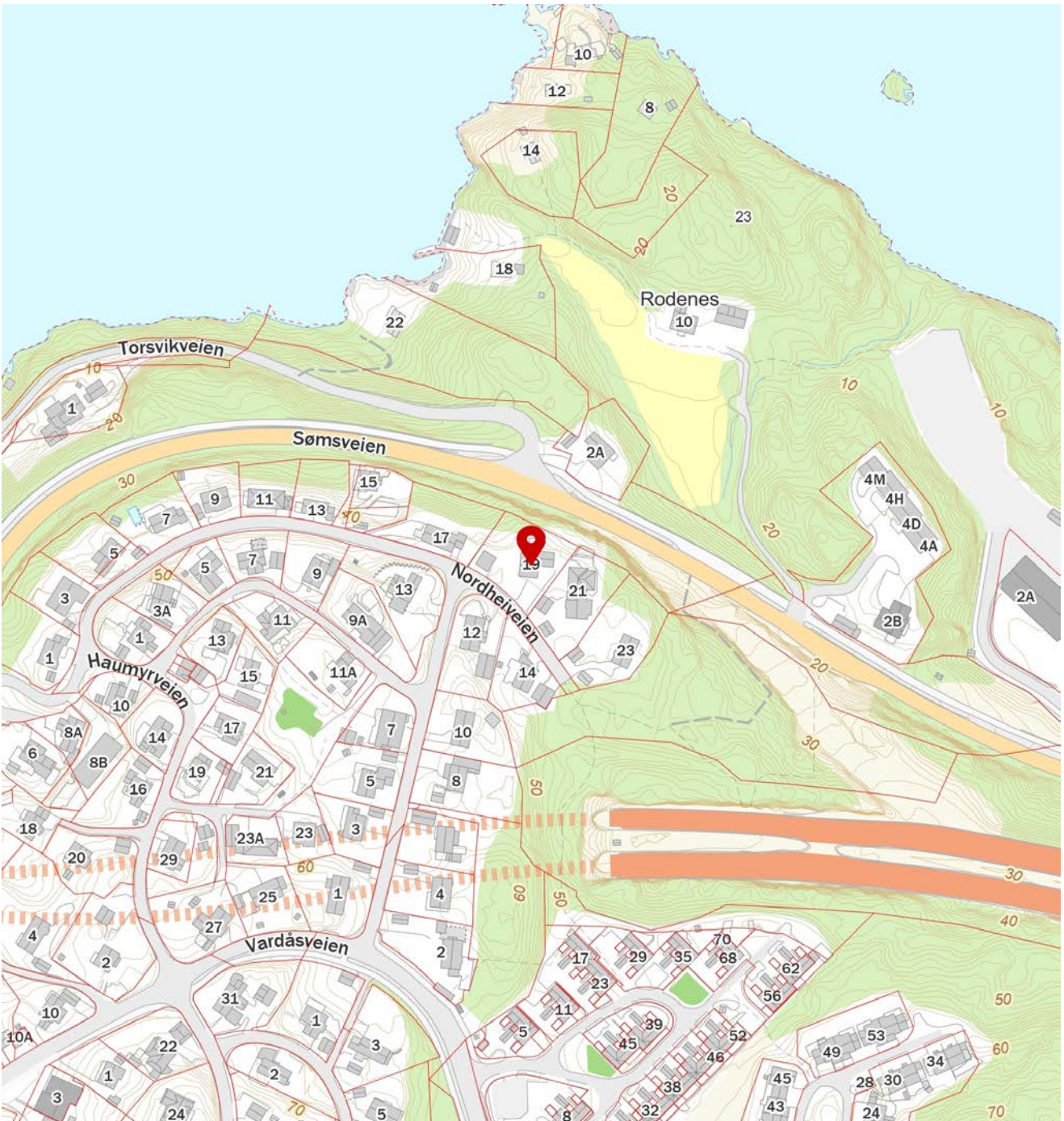
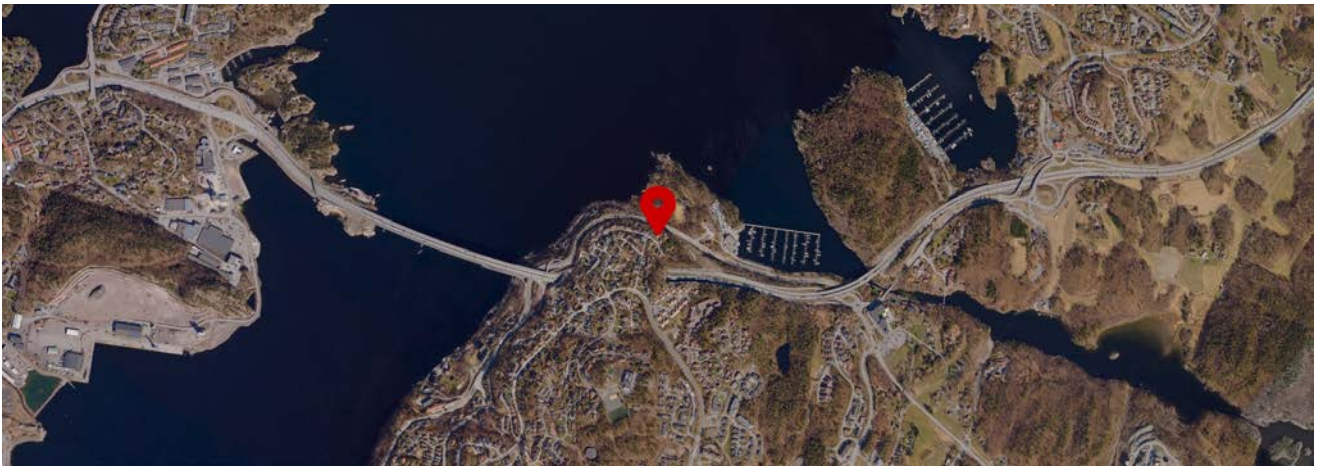
 Bliksheia/Haumyrheia

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, 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 løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kje-Sand 28/10-24

Sted/dato



Selgers signatur



Selgers signatur

Egenerklæring

Nordheiveien 19, 4637 KRISTIANSAND S

01 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordheiveien 19	Nordheiveien 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Har bodd der I 20 år

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Den ble bygget av våre foreldre i 1968

Har eieren 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.

Ca 50 år

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

Bjønnsaas, Anita Jagedal

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

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Et firma som skiftet taket.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hvet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Den er fjernet for 10 ,15 år siden.

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 93819187

Tilstandsrapport

📍 Nordheiveien 19, 4637 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 61, bnr. 241

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 01.08.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1867

Referansenummer: ZG3024

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1969 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig ble takshingel, takrenner og beslag skiftet for 10 år siden og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Kledningen er i bra stand, slitasje/råte i enkelte kledningsbord. Terrasse trenger vanlig vedlikehold/oppgradering. Rekkverk ved terrasse er for lavt iht. krav og er utett, utbedringer bør beregnes.

Innvendig trenger bad og vaskerom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er fra byggetid, skapfronter er oppgradert for flere år siden. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Det er tilsig av vann inn i krypkjeller og vann kan bli stående i "groper". Det er viktig at krypkjeller er godt ventilert siden det er fuktilførsel til rommet. Sikringskap med vanlig skrusikringer, 2 kurser med automatsikring. Vedlikehold/oppgradering av el-anlegg bør beregnes. Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom. V.v.-bereder er datostemplet 2012 og er på 116 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. 2 stk. PANASONIC varmpumpe er montert og er fra 2023.

Garasje m/bod er kun lettere kontrollert og målt opp.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

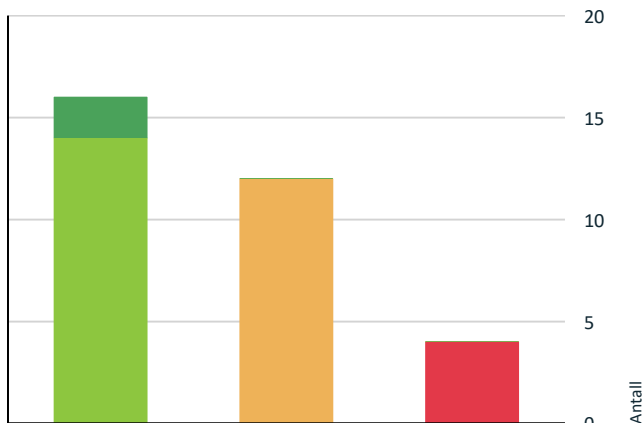
Enebolig

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

Carport er omgjort til stue/innredet rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under beferingen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takshingel er 10 år gammel og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er 10 år gammelt og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Veggkonstruksjon

Vestlandskledning og stående kledning er i bra stand, enkelte kledningsbord har råte/slitasje og oppgradering bør beregnes. Kledningen trenger vask og vedlikehold.

Teglstein-fasade har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med ferdiglagde takstoler med sponplater til undertak. God ventilasjon ved takgesims og i gavlvegger, netting er defekt på veggventiler i gavlvegger. Fuktsøkt i undertak flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Merkene bør holdes under kontroll.

Vinduer

Vinduer er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Enkelte vindusglass er skiftet ut, og enkelte har begynnende punktering.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

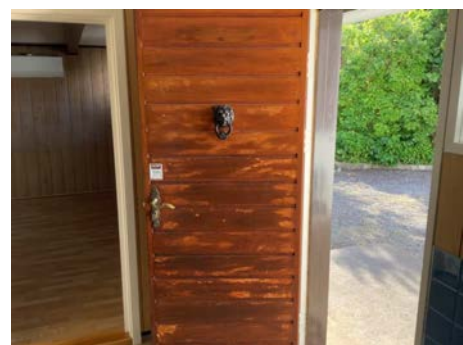
Inngangsdør x 2 er fra byggetid og har stort sett normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. 1 av dørene er utett mellom karm og dørblad og har punktert vindusglass i sidefelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Balkongdør

Balkongdør er fra 2016 og er i bra stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på nordveggen trenger oppgradering/vedlikehold. Rekkverk er for lavt i henhold til krav, oppgradering bør beregnes.

Smijernsrekkverk med støpt plating er utett, utbedringer bør beregnes av sikkerhetsgrunner for småbarn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Sig i betongdekket ved sørveggen inntil grunnmuren, og ved trapp på vestveggen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Vindfang: Laminatgulv.
Garderobe: Laminatgulv.
Entrè: Parkettgulv.
Soverom x 2: Teppe.
Soverom: Laminatgulv.
Stue: Parkettgulv.
Bad: Fliser.
Kjøkken: Laminatgulv.
Vaskerom: Belegg.
Toalettrom: Belegg.
Innredet rom: Teppe.
Bod: Belegg.
Stue: Laminatgulv.

Forbehold om feil må tas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i vindfang, avvik i rommet var 12 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue m/peis, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 16 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Liten sprekk ved brannmur.

Peis er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 3 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har normal slitasje. God ventilasjon i grunnmuren.

Det er til tider tilsig av vann inn i rommet som samler seg i "groper".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak, viktigst at rommet er godt ventilert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Malt tak og respatexplater på vegger. Belegg på gulv. Det er etablert fall til gulv sluket. Tak og vindusventil. Rommet trenger generell oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom og stue, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Malt tak og fliser/baderomspanel på vegger. Fliser på gulv. Eldre innredning med normal slitasje. Lekkasje på avløpsrør fra 1 servant. Takventil, luftespalte anbefales etablert i dørterskel. Nyere PVC-sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggetid og har normal slitasje. Fuktsøkt benkeplate og bunnplate i vaskebenk, ingen nevneverdige utslag vistes på fuktighetsindikatoren.

Skapfronter er oppgradert for flere år siden.

Komfyr med keramisk platetopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt tak og baderomstapet på vegger. Belegg på gulv. Takventil, luftespalte er etablert under dørbildet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2012 og er på 116 liter.

Lekkasjevarsler anbefales montert ved varmtvannsberederen.

TG 1 Varmepumpe

Panasonic varmepumpe x 2 er montert og er datostemplet 2022/2023, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Tilstandsrapport



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.

Sikringskap med vanlige skrusikringer, 2 kurser med automatsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 ved innstallering av varmepumpe x 2.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

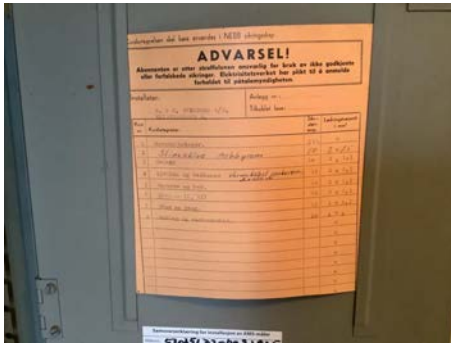
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringskap

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



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsa at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilsig av vann ved skråfjell/grunnmur i krypkjeller skyldes slitt/mangelfull drenering, utbedringer bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med pulttak.

Takpapp med normal slitasje.

Nyere aluminiumsport med automatisk portåpner.

Vindu og dør er fra byggetid.

Stående dobbelfalset kledning med normal slitasje.

Støpt gulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

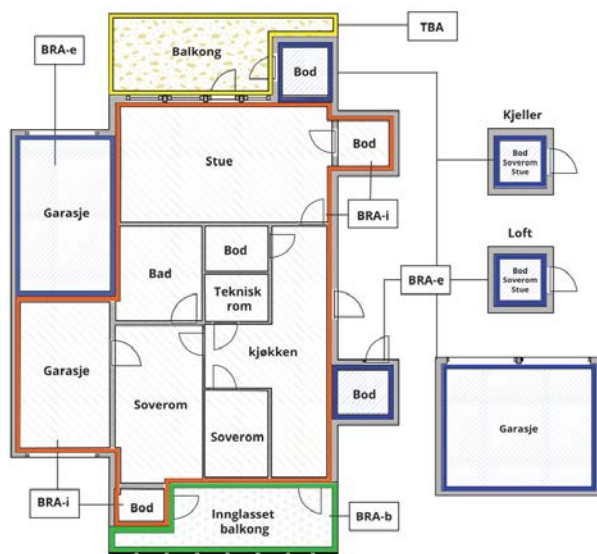
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	130			130	62
SUM	130				62
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Garderobe , Soverom , Entré , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom , Innredet rom, Bod , Stue 2, Bad , Soverom 3		

Kommentar

Terrasse i tre/betong på nordveggen er målt opp.

Mål på terrasse er ca. angitt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Carport er omgjort til stue/innredet rom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

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		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Anita Bjønsaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	241		0	1403.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordheiveien 19

Hjemmelshaver

Strømme Aud Johanne Knapstad

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.08.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og 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/ZG3024>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 61 Bnr.: 241 Fnr.: Snr.:
Adresse: Nordheiveien 19
Areal i m²: 1403,8
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

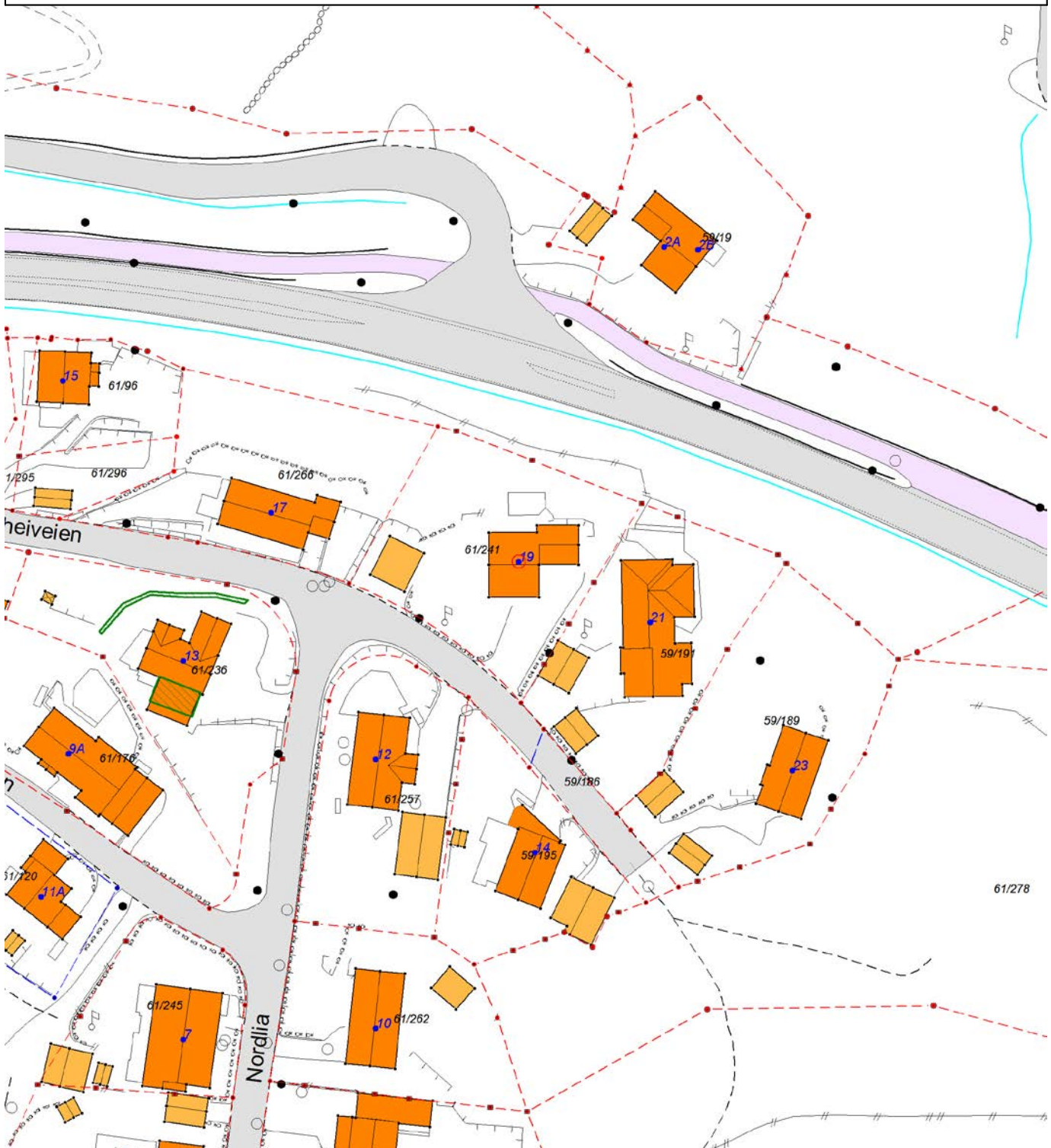
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 01.07.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Nordheiveien 19

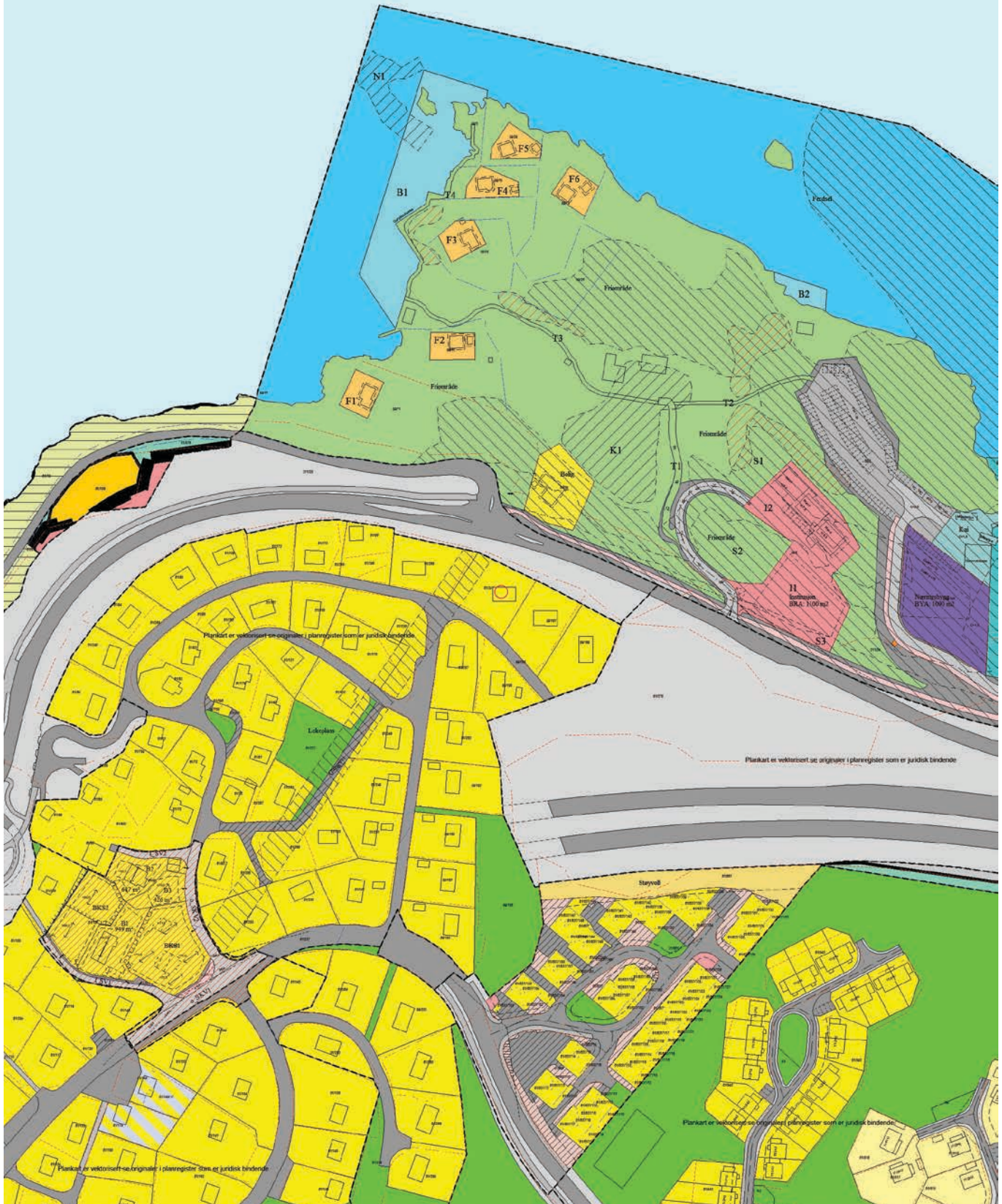
Dato: 01.07.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN 187.

GNR. 61, BNR. 15 (THOMAS STRØMME)

Stadfestet 9.09.1968.

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen.

Mindre avvikelser kan tillates av bygningsrådet når dette skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§2.

Bebyggelsen oppføres i tre i 1 eller 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate 1 ½ etasjes hus i enkelte tilfeller hvor særlige grunner taler for det.

§3.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35 graders vinkel. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme husgruppe, eller byggeflukt. De enkelte hus må tilpasses tomtens karakter.

§4.

Høyde til gesims og møne må ikke overstige:

For 1 etasjes bygg, henholdsvis 4m og 7m.

For 2 etasjes bygg, henholdsvis 6m og 8m.

Høydene måles etter nivålinje for ferdig planering etter bygningsrådets skjønn.

§5.

Garasje skal oppføres sammenbygd med hovedhuset der forholdene tillater det. Garasjens takform og utseende må være tilpasset hovedhuset.

§6.

Markering av tomtegrenser kan skje ved lave steingjerder eller beplantning. På tomter nær trafikert veg kan bygningsrådet bestemme annen innhegning.

Dersom gjerder skal oppføres, skal deres utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

§7.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

MÅL 1:1000

BYPLANKONTORET, KR.SAND. 10.5.67

rev. 3.5.67 og 10.5.67 av
forslag fra arkitektene
Brantzeg & Haugen
dat. 12.10.66, rev. 23.2.67.

EMDR.: 9-1-68

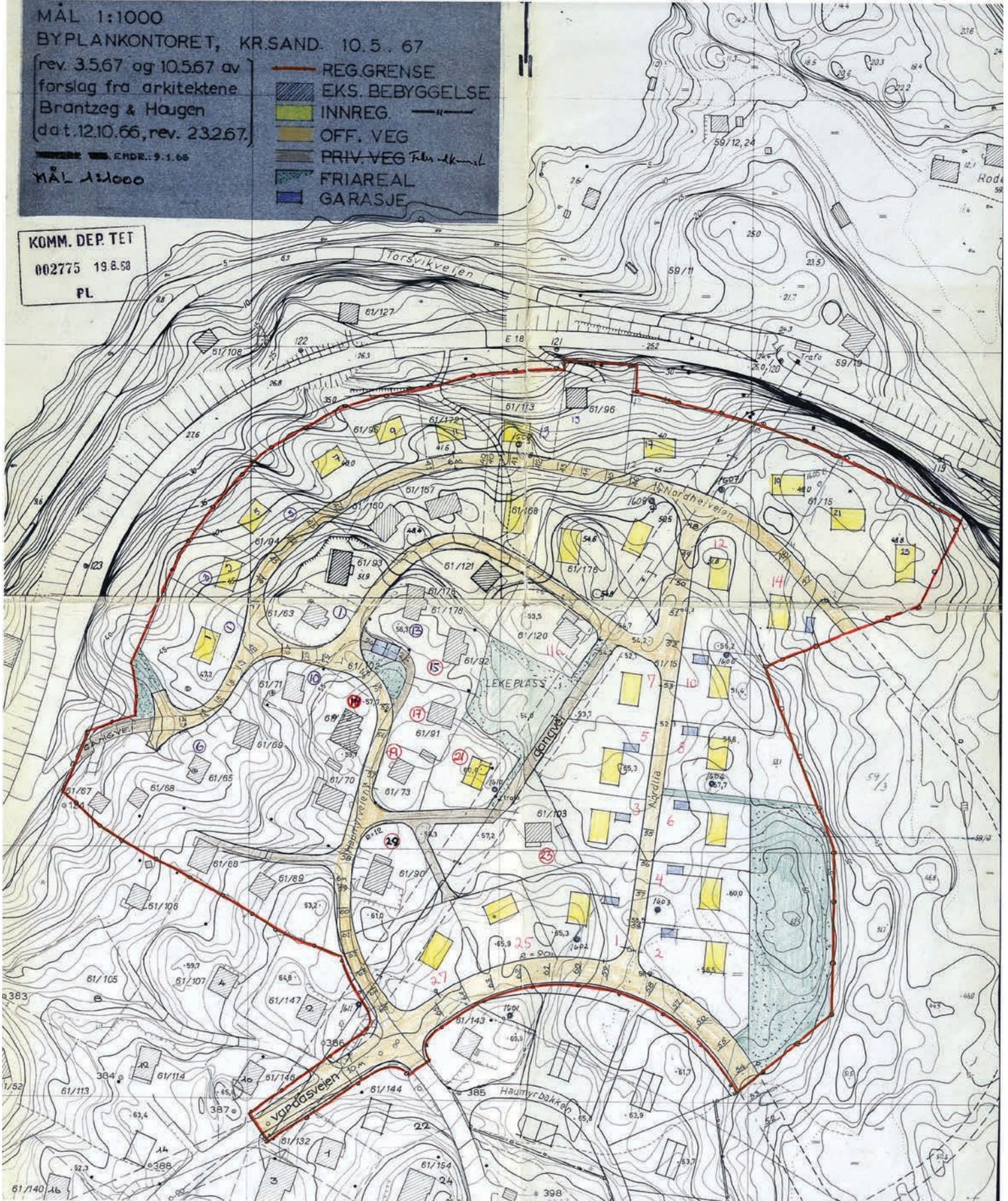
MÅL 1:1000

- REG. GRENSE
- EKS. BEBYGGELSE
- INNREG.
- OFF. VEG
- PRIV. VEG
- FRIAREAL
- GARASJE









KOMM. DEP. TET

002775 19.8.68

PL



R.SAND. 10.5.67

-  REG.GRENSE
-  EKS. BEBYGGELSE
-  INNREG. 
-  OFF. VEG
-  ~~PRIV. VEG~~ *Felles adkomst*
-  FRIAREAL
-  GARASJE

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

herr Magne Jagedal

anmeldte bygningsarbeide på


Nordheiveien 19 - enebolig med carport


er utført i henhold til lov og forskrifter, **når utvendige
trapper er ferdig støpt.**

Ansvarshavende: G. Block Watne A/S

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand den 27/1 199.....


bygningssjef


Kjell Marum

27. juni 1968

636/68 - KM/tw

Firma G. Block Watne A/S
Vestre Strandgate 30
Kristiansand S.

Parasoll av gur. 61 bnr. 15 og gur. 59 bnr. 3 - enebolig med carport for Magne Jagedal.

Deres byggemelding av 5. juni 1968 har vært forelagt ingeniørvesenet som i sin påtegning ikke kan tillate byggearbeidet påbegynt før boligveien ved tomta er ferdig planert. Byggemeldingen kan forøvrig godkjennes på følgende vilkår: Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjette tegninger og nedenstående krav.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grefter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

Byggearbeidet må ikke settes igang før veg, vann og kloakk er sikret, kfr: bygningslovens §§ 65 og 66.

Røykpipe og murte ildsted må utføres forskriftsmessig.

Røykloppets tverrsnitt og anordning for feing av pipe, samt anmeldelse av oljefyrte ildsted skal godkjennes av brannvesenet før pipen mures. Løs stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til samme etat.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.


Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Eventuelle armerte dekker skal anmeldes særskilt.

Dersom carporten utføres i henhold til departementets retningslinjer for carshelter vil kap. 36 i byggeforskriftene om garasjer ikke komme til anvendelse, utføres derimot carporten som vist på innsendt tegning antar en at forskriftenes krav kommer til anvendelse på vanlig måte.

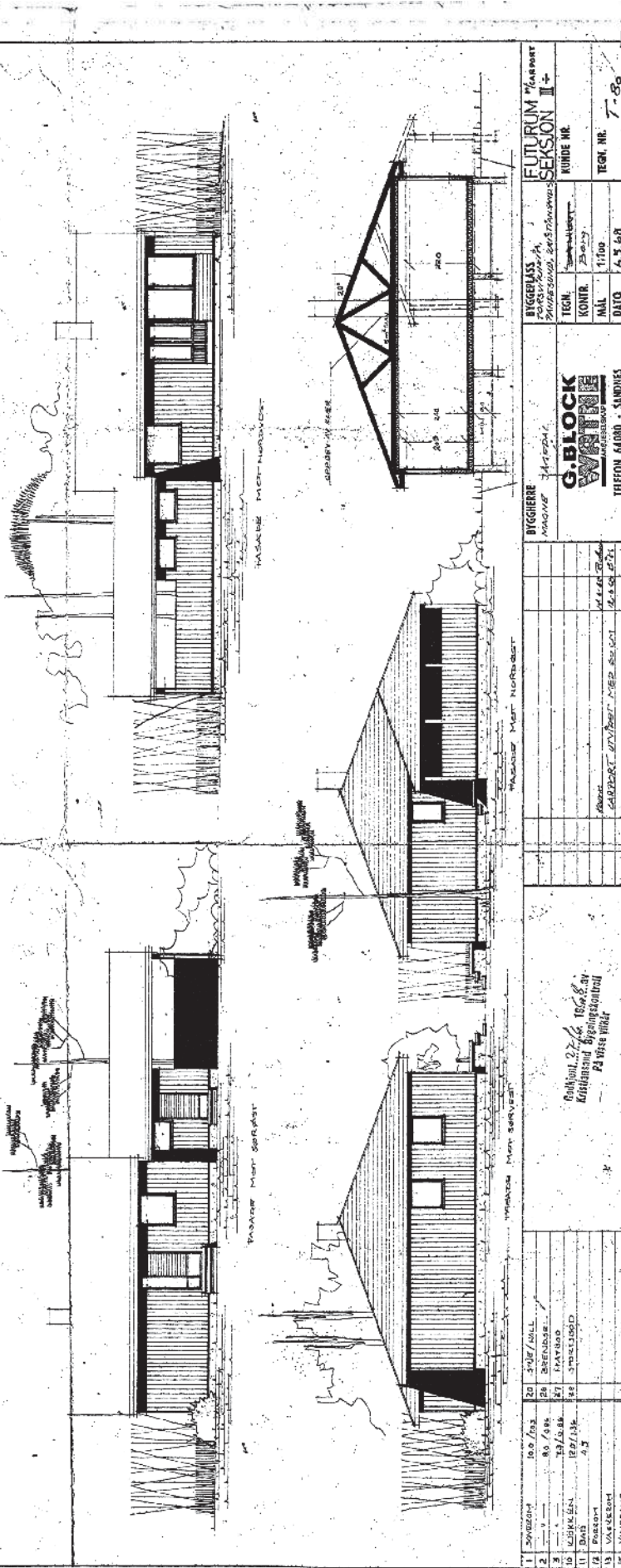
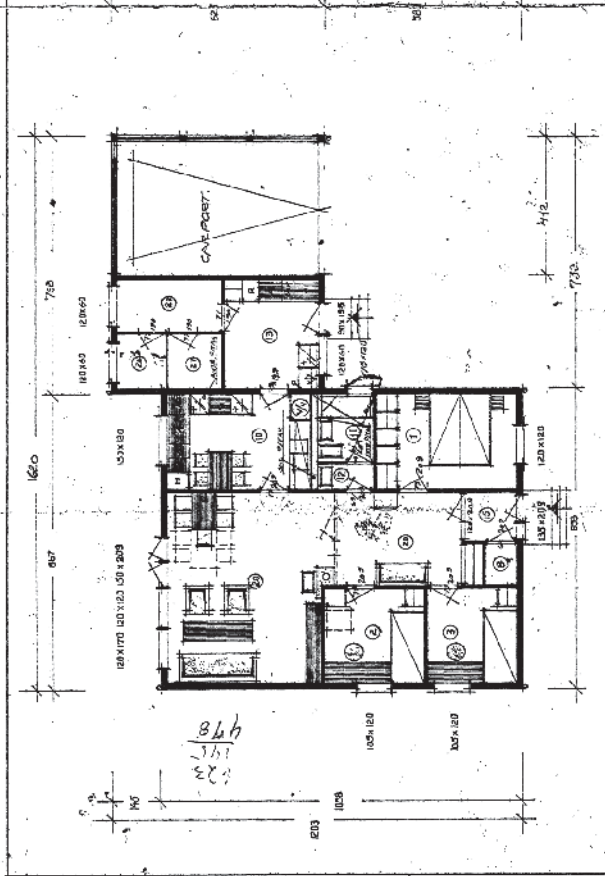
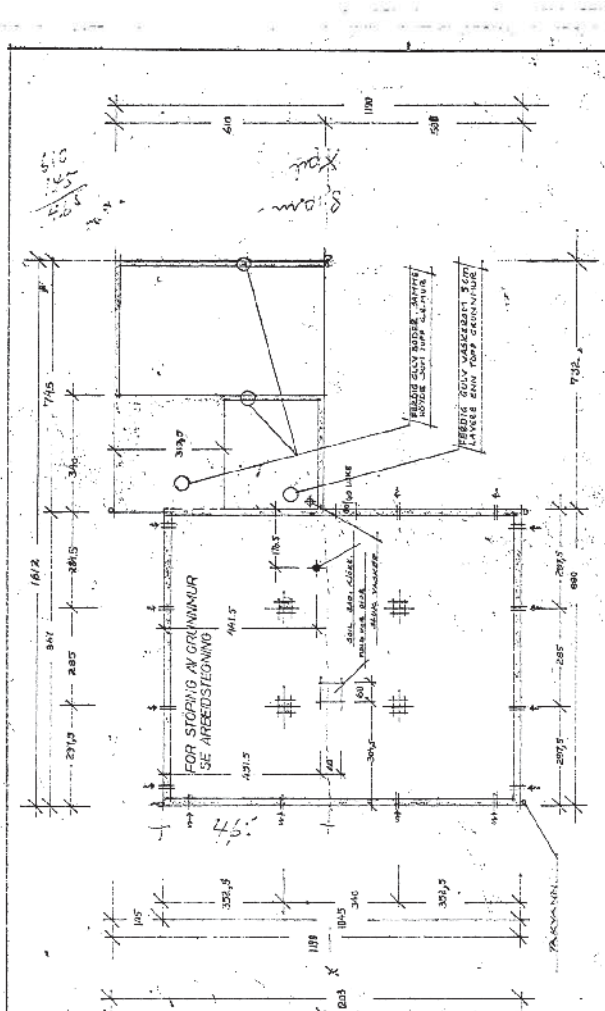
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov, forskrifter og vedtekter. Gebyr innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og fangsettelseskort før arbeidet påbegynnes.

Bygningskontrollen i Kristiansand


E. Moen


Kjell Marum

Gjenpart: ingeniørvesenet



1	BYGGEREN	BYGGERE	BYGGERE	BYGGEREN	BYGGEREN
2	100/153	41-1-50A	24-1-50A	24-1-50A	24-1-50A
3	85/186				
4	133/288				
5	187/336				
6	251/556				
7	315/706				
8	379/856				
9	443/1006				
10	507/1166				
11	571/1326				
12	635/1486				
13	699/1646				
14	763/1806				
15	827/1966				
16	891/2126				
17	955/2286				
18	1019/2446				
19	1083/2606				
20	1147/2766				
21	1211/2926				
22	1275/3086				
23	1339/3246				
24	1403/3406				
25	1467/3566				
26	1531/3726				
27	1595/3886				
28	1659/4046				
29	1723/4206				
30	1787/4366				
31	1851/4526				
32	1915/4686				
33	1979/4846				
34	2043/5006				
35	2107/5166				
36	2171/5326				
37	2235/5486				
38	2299/5646				
39	2363/5806				
40	2427/5966				
41	2491/6126				
42	2555/6286				
43	2619/6446				
44	2683/6606				
45	2747/6766				
46	2811/6926				
47	2875/7086				
48	2939/7246				
49	3003/7406				
50	3067/7566				
51	3131/7726				
52	3195/7886				
53	3259/8046				
54	3323/8206				
55	3387/8366				
56	3451/8526				
57	3515/8686				
58	3579/8846				
59	3643/9006				
60	3707/9166				
61	3771/9326				
62	3835/9486				
63	3899/9646				
64	3963/9806				
65	4027/9966				
66	4091/10126				
67	4155/10286				
68	4219/10446				
69	4283/10606				
70	4347/10766				
71	4411/10926				
72	4475/11086				
73	4539/11246				
74	4603/11406				
75	4667/11566				
76	4731/11726				
77	4795/11886				
78	4859/12046				
79	4923/12206				
80	4987/12366				
81	5051/12526				
82	5115/12686				
83	5179/12846				
84	5243/13006				
85	5307/13166				
86	5371/13326				
87	5435/13486				
88	5499/13646				
89	5563/13806				
90	5627/13966				
91	5691/14126				
92	5755/14286				
93	5819/14446				
94	5883/14606				
95	5947/14766				
96	6011/14926				
97	6075/15086				
98	6139/15246				
99	6203/15406				
100	6267/15566				

Herr Magne Jagedal
Nordheiveien 19
4600 KRISTIANSAND S.

583/72
EM/rh

5. juni 1972

NORDHEIVEIEN 19 - GARASJE

Deres søknad er forelagt ingeniørvesenet og byplankontoret.

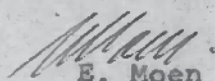
Garasjen tillates oppført på følgende vilkår:

Plassering og høyde fastsettes ved byplankontoret i samråd med Vest-Agder Elektrisitetsverk.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugnings-
åpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate.
Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller
under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved
taket i garasjens motsatte side.

Gebyrer innbetales og ansvarshavende undertegner byggemel-
dingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll


E. Moen

Gjenpart: Vest-Agder Elektrisitetsverk

Herr Magne Jagedal
Nordheiveien 19

4600 KRISTIANSAND S.

583/72 - KM/twm


11. 10. 1972

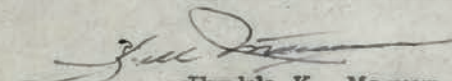
NORDHEIVEIEN 19 - GARASJE, REVIDERTE TEGNINGER.

Bygningskontrollen har ikke noe å bemerke til at garasjen utvides som vist på revidert tegning innkommet 4. oktober 1972.

Forøvrig vises til Vest-Agder Elektrisitetsverks vilkår av 17. april 1972 og bygningskontrollens vedtak av 5. juli 1972 som må etterkommes.

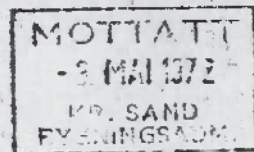
Kristiansand bygningskontroll


Peder Dalen
bem.


Thakk K. Marum

VEST-AGDER ELEKTRISITETSVERK

SENTRALBORD (042) 21 430 — BANKGIRO 9401.07.00056 — POSTGIRO 63505



583/72

Herr Magne Jagedal
Nordheiveien 19
KRISTIANSAND S.

DERES REF.:

DERES BREV AV:

VÅR REF.: TS/LP/172.6601 KRISTIANSAND S. 17/4.1972

Bes oppg. v/besv.

POSTBOKS 311

GARASJE UNDER HØYSPENTLINJE VED NORDHEIVEIEN 19, RANDESUND I KRISTIANSAND KOMMUNE

Vi viser til Deres søknad i brev med vedlegg av 14.ds. om tillatelse til å oppføre garasje under Vest-Agder Elektrisitetsverks høyspentlinje til Rodenes transformator i Kristiansand kommune.

Søknaden innvilges på følgende vilkår:

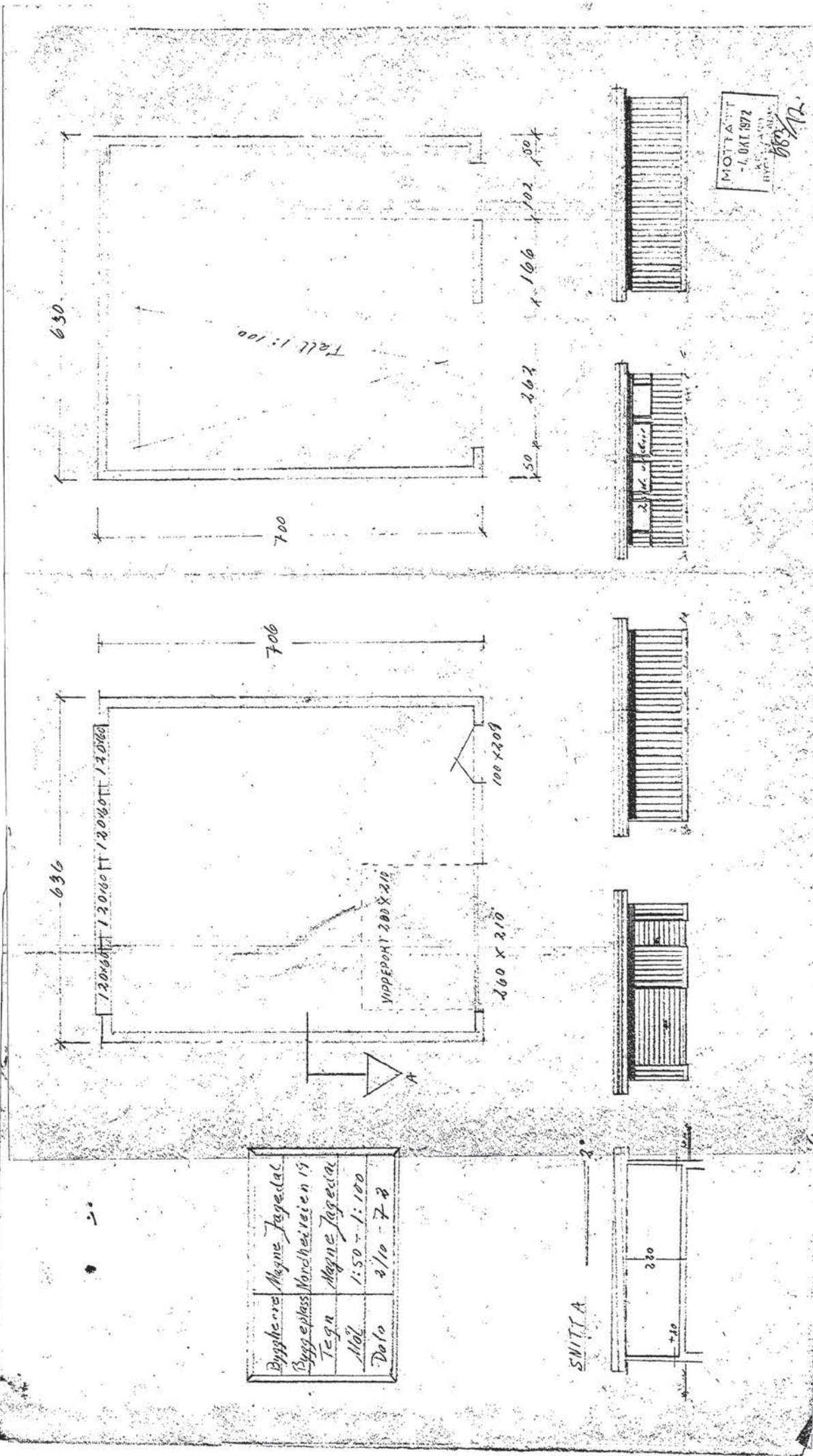
1. Horisontal avstand fra nærmeste punkt på garasjen til andre bygninger (takskjegg, balkong o.l.) skal være minst 5 meter.
2. Garasjen må ikke oppføres større enn med plass for maks. 2 biler.
3. Direkte avstand fra høyspentlinjens strømførende ledninger til nærmeste punkt på garasjen skal ved ugunstigste belastningstilfelle være minst 5 meter.

A n m: For å oppfylle bestemmelsene i punkt 3 skal garasjens plassering i terrenget godkjennes av vår driftsassistent Skaar før arbeidet settes igang.

VEST-AGDER ELEKTRISITETSVERK

T. Skisland

9/72



Byggherre	Magne Jøgedal
Byggelass	Nordheistien 19
Tegn	Magne Jøgedal
Mål	1:50 - 1:100
Dato	2/10 - 7-8

SNITT A

MOTTATT
 7. OKT. 1972
 K. J. AND.
 BYGGESAKS
 683/72.

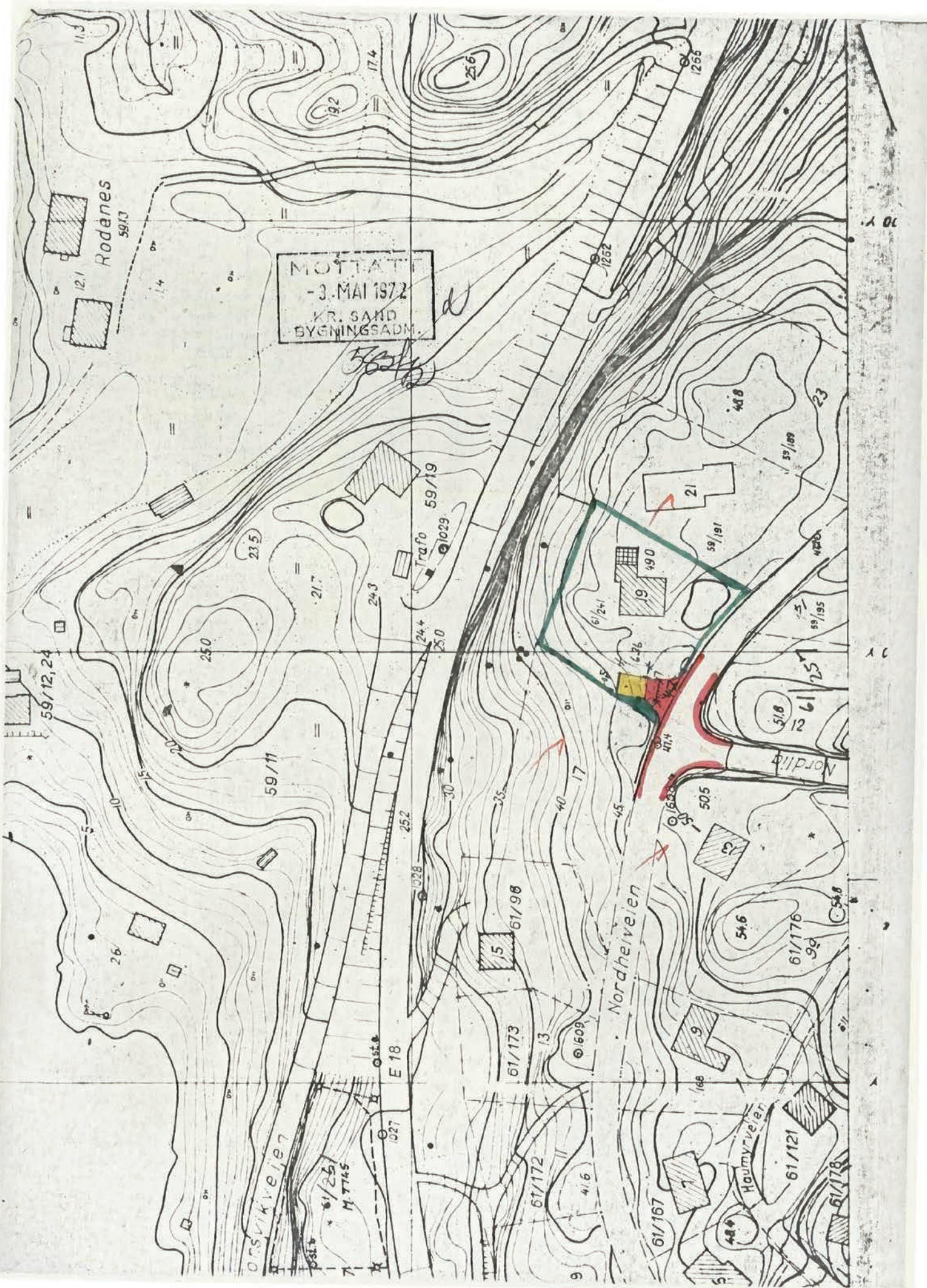
MOTTAT
- 3. MAI 1972
KR. SAND
BYGNINGSADM.

Rodanes
59/10

Trafo
59/19

Nordhevelen

Høymyrveien



Kristiansand oppmålingsvesen

MÅLEBREVSKART

over

NORDHEIVEIEN 19

Gnr. 61 bnr. 241

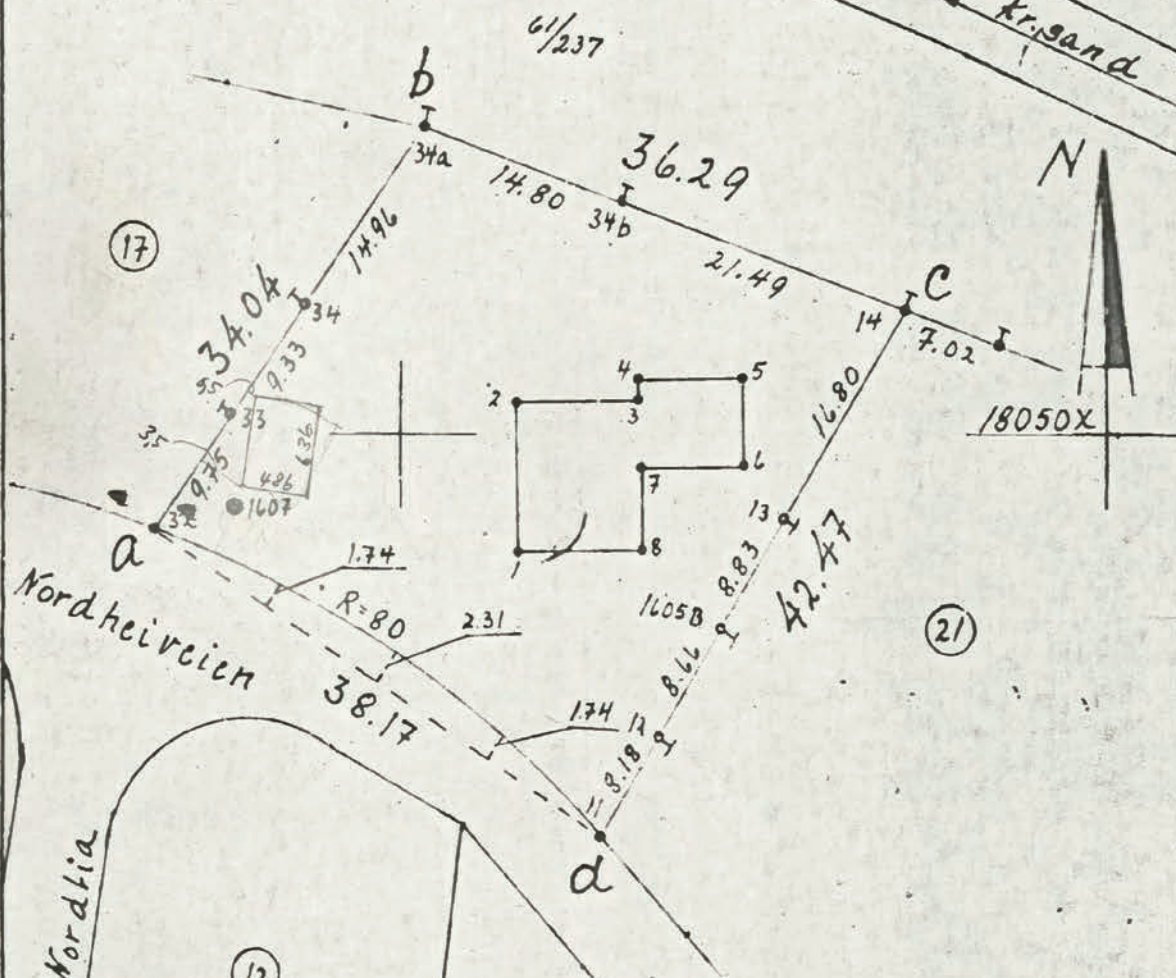
Areal: 1350 m²

Målestokk: 1:500

MOTTATT
- 3. MAI 1972
K. SAND
EVMÅLINGSDIV.

d
580/12

E-18
K. sand



Koordinater		
PKT.	y	x
P01607	18711.88	18045.01
a-32	717.54	043.44
33	712.05	051.50
34	706.73	059.16
b-34a	698.20	071.45
34b	684.37	066.18
c-14	664.29	058.53
13	672.86	044.08
1605B	677.36	036.49
12	681.78	029.04
d-11	685.95	022.01
1	691.70	041.83
2	691.82	052.26
3	683.16	052.39
4	683.18	053.83
5	675.74	053.93
6	675.67	047.83
7	682.99	047.75
8	682.89	041.94

-18700Y

18000X
-18650Y

2. januar 1969

B-22-263

Avskrift av dagbok nr. 44 1969
Vedlegg til
Kristiansand byrett

64/241

Erklæring

Norheimveien 19

Undertegnede som eier av matr.nr. Magne Jagedal-Torsvikheia - G.nr. 59 brn. 3. erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

Kristiansand S.

den 17. sept. 19 68


Eiers egenhändig underskrift

14. nov. 1968.

792-144

SKJØTE.

Kristiansand kommune skjøter og overdrar herved til

... Magne Jagedal ...

Avskrift av dagbok nr. 792/18 68

Vedlegg til

parsellen ... matr. nr. 19 Nordheiveien ... Kristiansand byrett

som ved kartforretning av 30/5-68 ... tgl. ... og er

utskilt fra gnr. 61 bnr. 237 ... og er gitt nytt bnr. ... i

Kristiansand kommune.

Reguleringsvedtekter, byggevedtekter og alminnelige bestemmelser for reguleringsplanen blir gjeldende.

Kjøpesummen for parsellen utgjør kr. 6,000,- kroner
... sekstusen 00/100 Oppgjør er skjedd på om-
forent måte.

1. Kjøperen har besikket tomten og kjøper denne i den stand som den befinner seg.
2. Det henstilles til kjøperen å hugge minst mulig trær på parsellen og å legge hage og blomsterarrangement naturlig inn i terrenget. Byggeanmeldelsen skal derfor vedlegges en tomteplan.
3. I grense mot vei plikter kjøperen å sette opp kant (mur) av stein eller betong, etter ingeniørvesenets anvisning. Ved spesielt høye skjæringer kan ingeniørvesenet fritta kjøperen for denne plikt.

Selgeren opparbeider/har opparbeidet hovedanleggene vei, vann og kloakk. (Ingeniørvesenet vil i hvert enkelt tilfelle kunne opplyse hvilke anlegg er hovedanlegg). Når den solgte tomt har fått anlagt vei, vann og kloakk som angitt, er selgerens forpliktelser oppfylt overfor kjøperen.

Den samlede reguleringsplan utbygges etterhvert som behovet for tomter tilsier salg av disse og selgeren bestemmer selv når denne utbygging skal finne sted. Selgeren forbeholder seg rett til å legge veiskråninger inn på parsellene, også når veiene senere skal utvides til full regulert bredde, likeledes til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellene samt foreta mindre grensereguleringer mot vei uten vederlag. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn og overvann fra det overforliggende område og å lede det fram til det nedenforliggende område på en av bygningsrådet godkjent måte.

Selgeren har rett til å la anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger, gassledninger og elektriske ledninger og kabler over tomten uten at kjøperen kan kreve erstatning for det. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer for dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledning for vann og kloakk i fellesvei når ingeniørvesenet bestemmer det.


4. Gjerder eller annen innhegning mot utlagt gate eller godkjent vei skal anmeldes skriftlig til og godkjennes av reguleringsvesenet i samråd med ingeniørvesenet og parkvesenet. Formannskapet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.

5. Selgeren forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til kjøperen, heri inngår også rett til annen utnyttelse av den grunn som ikke er utskilt som tomter.
6. Kjøperen er i alminnelighet forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetning innen 2 år etter overdragelsen, men formannskapet kan gi utsettelse hvis det foreligger rimelig grunn for det. Hvis denne forutsetning ikke oppfylles, skal selgeren kunne overta tomten til selvkostende. Hvis en tomteeier ønsker å selge tomten innen tomten blir bebygd, skal tomten først tilbys kommunen til selvkostende, forsåvidt overdragelsen ikke grunner seg på arv eller skifte.
7. Kommunen overtar til vedlikehold de anlegg som framgår av kommunens vanlige retningslinjer.
8. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
.....
.....
.....
.....
9. Kjøperen er innforstått med at ferdigattest ikke vil bli utstedt før betingelsene etter foranstående kjøpekontrakt er oppfylt.
10. Alle omkostninger ved overdragelsen, så vel for pristakst, stempel, tinglysing, kartforretning m.v. betales av kjøperen.
11. Overtagelse ansees for å ha funnet sted .. 15. november 1968


Kristiansand S., den 14/11/68.....

Vedtas som selger:
Kristiansand kommune


Vedtas som kjøper:



 Leo Tallaksen
 ordfører



 B. Bodin Larsen



 Magne Jørgedal

Det bekreftes herved at kjøper og selger i mitt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriverne er over 21 år gamle.

D. u. s.



 Bjørn Söbald



 Torbjørn





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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Nordheiveien 19, 4637 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