

Sildenestangen 77B

Flekkerøy



Prisantydning: **kr 3 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Innbydende stor selveierleilighet med hagestue, balkong og gode solforhold! Attraktiv beliggenhet i blindvei. Parkering

OMRÅDE
Flekkerøy

ADRESSE
**Sildenestangen 77B, 4625
FLEKKERØY**

Prisantydning
kr 3 390 000,-

Omkostninger: **kr 95 650,-**
Totalpris: **kr 3 485 650,-**
Formuesverdi: **kr 921 707,-**
Kommunale avgifter: **kr 8 906,- per år**
Eiendomskatt: **kr 4 299,-**

BRA-i: 102 m²
BRA-e: 18 m²

BRA Total: 120 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2007
Soverom: 2
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 86.8 m²



Ina Andersen
Eiendomsmegler

947 81 188
ina.andersen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

SILDENESTANGEN 77B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1, bnr. 745, snr. 3, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 18 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 15 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.

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 67 m² Entré , Gang , Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bod

3. etasje

BRA-i: 35 m² Trapperom , Loftstue , Soverom / tv-stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 15 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje: BRA-e: 2 m² Bod

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje: BRA-e: 11 m² Hagestue

Ikke målbare arealer

10 kvm på loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

86.8 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en ypperlig beliggenhet midt på Flekkerøy. Flekkerøy er en idyllisk øy, ute i havgapet med kort kjørevei til Kristiansand sentrum. Flekkerøy er kjent for gode oppvekstvilkår med korte avstander til barnehage, skole og et rikt utvalg av fritidstilbud.

Flytter du til Sildenestangen 77B vil du ha gangavstand til barnehager som Læringsverkstedet Barnehage, Solkollen Barnehage, og Taremareskogen Barnehage. Flekkerøy Barneskole ligger like ved hvor barna går fra 1. til 7. klasse, her tilbys også SFO. Lindebøskauen Ungdomsskole ligger i gang- og sykkelavstand fra boligen.

Like ved Lindebøskauen Ungdomsskole finner du Flekkerøyhallen. Her har hjemmelaget Fløy sin fotballbane, her finner du blant annet en rulleskiløype hvor du kan gå "1 nautisk mil". I Flekkerøyhallen vil du finne aktiviteter som fotball, håndball, ballsport, sirkeltreninger mm. Hallen er en flerbrukshall som også benyttes ved større arrangementer om 17. mai mm.

Sommerstid er Flekkerøy et yndet sted, både for de som bor her, men også for turister. Det finnes flere badeplasser og svaberg i umiddelbar nærhet. Ytterst på Sildenestangen finner du en mindre strand og svaberg. Du har sti ned til Sildenestangen like ved i enden av gaten. Forøvrig finnes det flere badeplasser som Skylleviga, Kvennesviga, eller badestranden på Lindhammeren. I Skylleviga er det populært for barnefamilier sommerstid, hvor du finner en langgrunt strand. Du finner også flere turstier på Flekkerøya for både gåturer og treningsturer.

Dagligvarebutikk (Kiwi), som har post i butikk finner du ved rundkjøringen, kirken og bedehuset, midt på Flekkerøy. Forøvrig finnes det flere frisørsalonger, samt fotpleie og hudpleiesalong. På Geiterøya finnes det cafe og kunstutstilling.

Kjøretid til Kristiansand sentrum er estimert til å være cirka 15 minutter i bil.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er innredet loft med skråtak i boligen. I det ene kottet som var tilgjengelig kunne en delvis se litt av takkonstruksjonen. Det var ingen synlige fuktmerker her. Takvinduer av tre. Vinduer i tre. Ok vedlikeholdt. Ytterdører fra byggetiden. Terrassedøren er ok med vanlig aldersslitasje. Ytterdøren inn til boligen har litt mer slitasje. Den står rett i vind og vær uten overbygg. Døren har fargeforskjeller fra sol og regn. Litt avflasket maling. Dørbladet må vedlikeholdes. Det anbefales å montere et halvtak over døren. Terrassebord på terrasse foran inngang. Rekkverk i tre. Det er det på terrassen ut i fra stuen også. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Det er for store lysåpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Kravet er maks 20 mm. Dette er på grunn av sikkerhet for barn. Etasjeskillere av tre.

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Skap for rør og rør i leiligheten anbefales å ta en gjennomgang av rørlegger. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. En kontroll med kamera av avløpsrør anbefales ut til offentlig anlegg. Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil og vinduer. Varmepumpen fra 2008 virket ok. Eier opplyser om at det var service på den i 2024. Vvbereder i bod under trappen. Den er fra byggetiden i følge eier. Vannstopp anbefales alltid å ha tilkoblet til vvbereder. Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør. Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Naboleiligheten har hatt lekkasje pga. varmtvannsbereder.

18. Har det vært skadedyr i boligen?

Nei, ser sølvkre en sjelden gang.

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

Ja, i leiligheten under oss var det mugg.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten går over to plan med følgende planløsning:

2.etg.: entre/mellomgang, 2 soverom, bad, samt en åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til balkong. I tilknytting til hovedsoverommet er det en innvendig bod under trapp for oppbevaring.

Loftsetg.: loftsetasjen består av en stue med et rom innenfor som er benyttet til soveplass. Loftsetasjen er på de godkjente tegningene uinnredet, og de er ikke omsøkt innredet. Rommene er således ikke godkjent for varig opphold.

I tillegg medfølger det en flott hagestue, utvendig bod i tilknytting til inngangsparti, samt en ekstern bod ved parkeringsplass.

Standard

Velkommen til en innbydende selveierleilighet med sentral beliggenhet på Flekkerøy - leiligheten i Sildenestangen 77B ligger i en blindvei og er presentert av Ina Andersen for Sørmeglere. Fra leilighetens balkong har du sjøutsikt mot Vestergabet og på vei inn mot Kjærskilen. Balkongen ligger solrikt til med ettermiddags- og kveldssol! Du har også umiddelbar nærhet til badeplasser på Sildenestangen.

Aktuell leilighet ligger i byggets øverste etasjer, hvor du parkerer på sameiet tomt. I tilknytting til parkeringsplassen medfølger det en praktisk utvendig bod. Opp trappen har du en egen hagestue, samt uteområde med en ekstra utebod. På baksiden sitter du usjenert til, hvor det er hellelagt, samt laget en terrasseplattning. Den utvendige boden skjermer og gir god oppbevaringsplass. Hagestuen er søkt og godkjent i 2011 og inneholder en større bake/pizzaovn. Hagestuen er godt benyttet av nåværende eiere og et samlingspunkt året rundt! I hagestuen er det lagt inn strøm, samt satt inn en bake- og pizzaovn. Her er det plass og rom for hyggelige sammenkomster.

Velkommen inn! Leiligheten har en praktisk planløsning med en større entre/mellomgang som har praktiske fliser på gulvet, samt 2 soverom, bad og en åpen stue/kjøkkenløsning.

Den åpne stue/kjøkkenløsningen er lys og trivelig med lysmalte vegger og himling. Her ble det lagt nytt gulv i ca 2015. Vedovnen gir godt med varme på kaldere dager, samt at det er satt inn varmepumpe som gir jevn varme. Kjøkkenet er av god størrelse og inneholder alt du behøver som integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap, samt avsatt plass til oppvaskmaskin. Her er det plass til et større spisebord med tilhørende stoler. Vindusflatene sørger for rikelig med naturlig dagslys, og sommerstid har du ettermiddag- og kveldssolen inn her.

Videre inn finner du 2 soverom, samt bad. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også plass til garderobeskap, samt at området under trappen er laget til ekstra oppbevaringsplass. Soverom nr. 2 er også av god størrelse og er i dag benyttet til et koselig lekerom. Her er det plass til seng, og garderobeløsning.

Badet er helfliset med varme i gulvet og inneholder et praktisk dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med speilskap over, samt opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel.

Loftsetasjen er innredet til en stue med rom innenfor som har vært benyttet til gjesterom. Loftsetasjen er på de godkjente tegningene uinnredet, og det har ikke vært søkt om å innrede loftsetasjen i etterkant.

Rommene er således ikke godkjent.

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 Henrik Løvdal den 31.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i flermannsbolig på Flekkerøy, Kristiansand. Det er 2 utvendig boder og hagestue som hører til leiligheten. Disse er ok vedlikeholdt med vanlig bruks/aldersslitasje. Innvendig er boligen i normal stand. Det er lagt nytt laminatparkett i stuen/kjøkken i 2015. Ytterdøren trenger vedlikehold. Ellers er dører og vinduer i normal stand. Vedlikehold av vinduer og dører anbefales å gjøres hvert år. Badet er fra byggetiden. Dvs at fuktsikring har nådd mer enn halve levetiden. Det er ikke fall på gulvet, så dusjkabinett må brukes. Kjøkkeninnredning i ok stand. Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet. Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no. Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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.

Det trehvite skapet på hobedsverrommet medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber via Allente

Parkering

Parkering på sameiets tomt, det finnes forøvrig gjesteparkeringsplasser i nabolaget.

Diverse

i 2022 ble alle rekkverkene malt, samt at terrasse ble beiset i 2024.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet vedtekter, regnskap, budsjett eller husordensregler.

ENERGI**Oppvarming**

Det er varmekabler i entre, samt på bad, forøvrig er det satt inn varmepumpe i entre, og plassert vedovn i stue.

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 8 906 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 13 205,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4 005,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 299 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 921 707 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 502 486 pr. 2022

Andre utgifter

Felles byggforsikring kr. 447,- pr. mnd. for denne seksjonen. Beløp for seksjonene fordeles ut ifra kvadratmeter pr. leilighet.

Tilbud lånefinansiering

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Lisa Dybvik

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/1/745/3:

Heftelser:

13.11.2006 - Dokumentnr: 25053 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:

13.11.2006 - Dokumentnr: 25053 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 3. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 106/348. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1-4.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 202.05.2007. Ferdigattesten gjelder firemannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for hagestue, datert 23.04.2012. Gjelder utestue med 1 vegg plassert på nabogrense. BRA for utestue 10,5 kvm.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Takvindu på fasade vest og øst er ikke på opprinnelige tegninger. Det er opprinnelig ikke trapp ned fra balkong på fasade nord, balkong er opprinnelig lukket med gjerde. Platting på fasade nord er ikke på opprinnelige tegninger. Det er satt opp et lite bygg mellom 77B og 79B som ikke vises på opprinnelige tegninger. Bygget står på tilleggsarealet til seksjon nr. 3. Det foreligger plantegning for fremtidig loft som viser trapp fra bod og som viser at loftetasjen opprinnelig er godkjent som uinnredet loft. Bruksendring på loft er trolig ikke søkt kommunen, og rom på loft er ikke godkjent for 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr 872 Sildenestangen, datert 14.04.2004. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterrett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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 / Totalpris

Kr 3 390 000 / Kr 3 485 650

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
95 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 475 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 485 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,60 % 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 91 630,00,- 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

Inger H.olsen
Finn Thrane Olsen

Ansvarlig megler

Ina Andersen
Eiendomsmegler
ina.andersen@sormegleren.no
Tlf: 947 81 188

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

07.11.2024

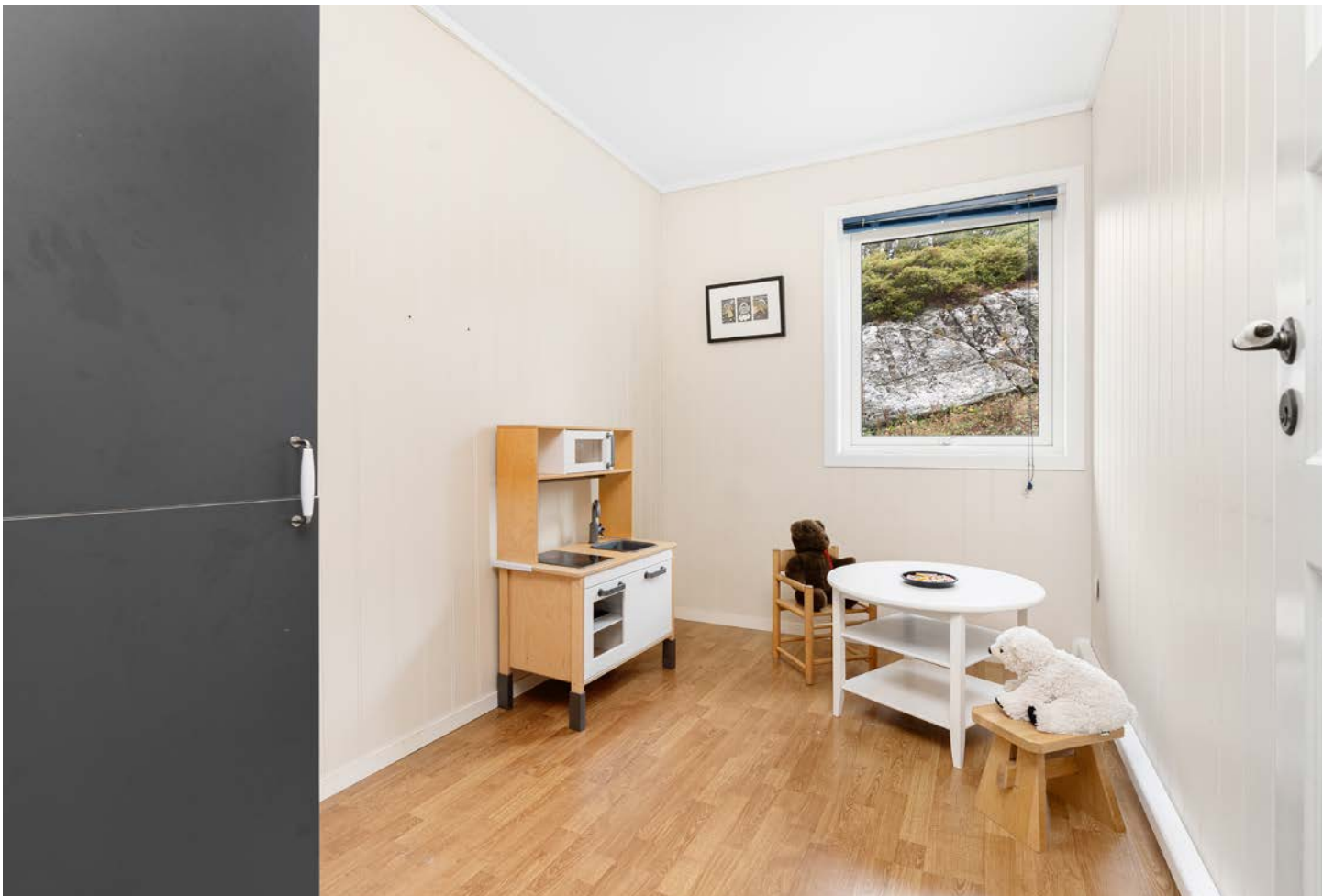










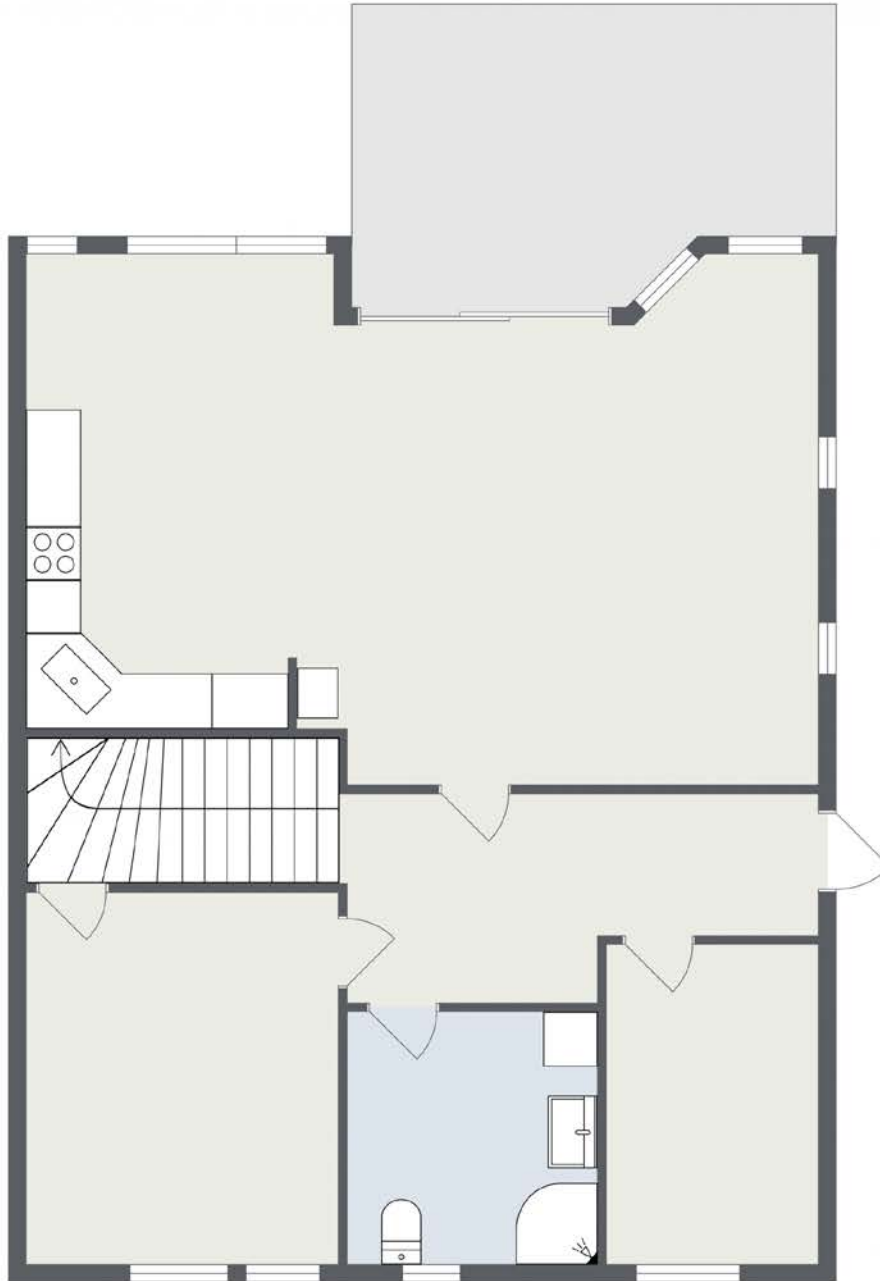






Sildenestangen 77B

2. Etasje

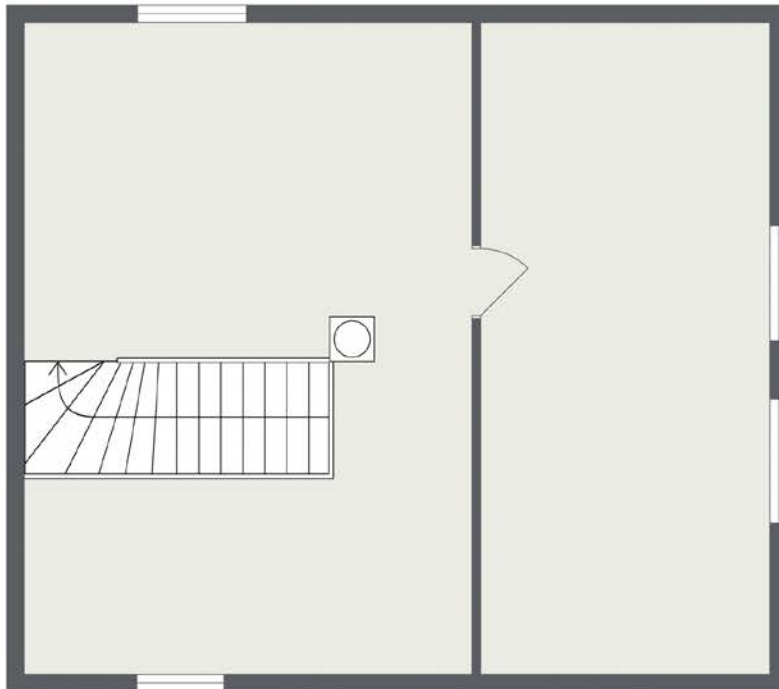


Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Sildenestangen 77B

3. Etasje



Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Sildenestangen 77B - Nabolaget Mæbø/Høyfjellet - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flekkerøy skole Linje 57	5 min	0.4 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	6 min	4.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min	11 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	17 min	11.4 km
Kristiansand Kjevik	31 min	

Skoler

Flekkerøy skole (1-7 kl.) 382 elever, 22 klasser	6 min	0.4 km
Lindebøskauen skole (8-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	6 min	2.5 km
Møvig skole (8-10 kl.) 303 elever, 24 klasser	6 min	4.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	13 min	7.9 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	19 min	12.6 km

Ladepunkt for el-bil

Lindebø Brygge - Kristiansand kom...	20 min
--------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

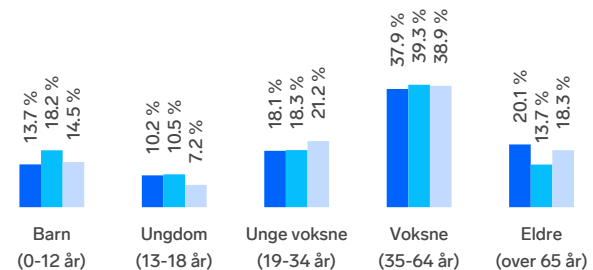
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mæbø/Høyfjellet	1 282	534
Skålevik	3 637	1 347
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Flekkerøya barnehage (0-5 år) 53 barn	14 min	1 km
Lindebøskauen Solkollen barnehage (1-5... 96 barn	27 min	1.9 km
Taremareskogen barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min	2.1 km

Dagligvare

Kiwi Flekkerøy Post i butikk, PostNord	10 min	0.7 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	7 min	4.9 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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

Flekkerøy skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Jensebakken balløkke	19 min
Ballspill	1.4 km
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	11 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	12 min

Boligmasse



- 77% enebolig
- 5% blokk
- 18% annet

«Et vennlig sted med mange basarer og vennlige mennesker. Perfekt for de som liker nærhet til turløyper og sjøen.»

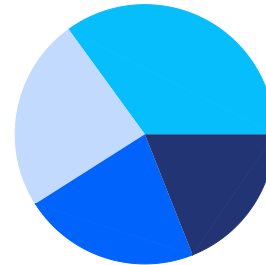
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Vågsbygd	12 min
Boots apotek Vågsbygd	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 24% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



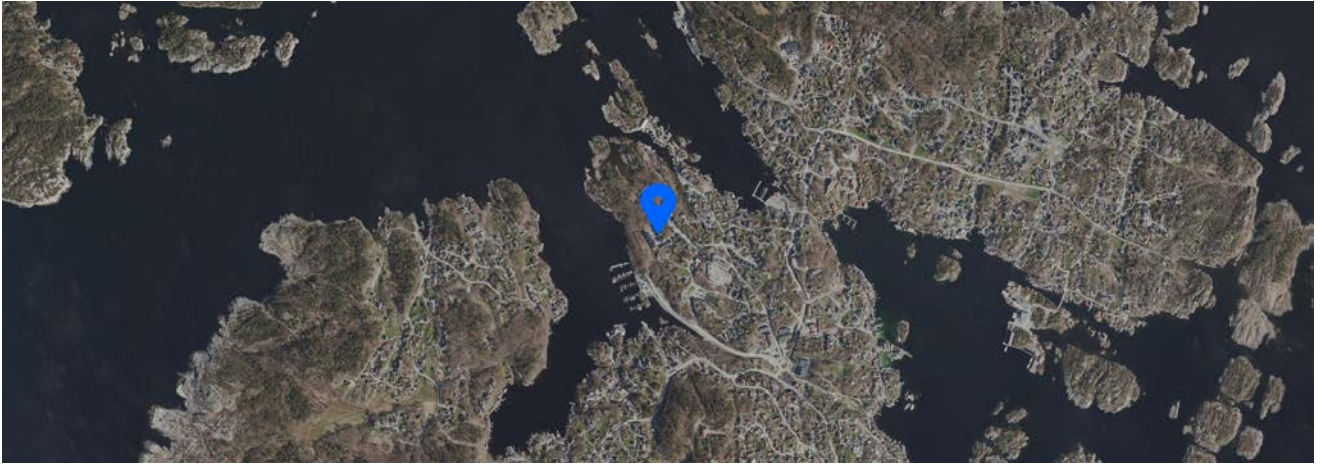
0%

43%

- Mæbø/Høyfjellet
- Skålevik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

F.T.O. I.H.O

Selgers initialer

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

Flekkerøy 28-10-24

Sted/dato



Selgers signatur



Selgers signatur

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

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

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

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

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sildenevstangen 77B

Postadresse

4625

Bruksenhetsnummer

Bnr 745

Boligtype

Leilighet

Areal

102

Antall våtrom

1

Byggeår

2007

Informasjon om selger

Hovedselger

Inger H. Olsen / Finn T. Olsen

Medselger

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

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

Ja Nei



Våtrom

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

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

Naboeiendommen har hatt lekkasje p.g. av varmtvanns bereder.

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

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

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

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

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

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

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

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

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

Ser splokkre en skjeggkre gang

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

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

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:

I leiligheten under oss var det mugg



Ufaglært arbeid

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

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

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

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

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

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

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

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

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Jørgen H. Olsen Finn T. Olsen
Signatur hovedselger

4/11 Flekkerøy
Dato og sted

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sildenestangen 77 B, 4625 FLEKKERØY

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 1, bnr. 745, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 31.10.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 20308-1907

Referansenummer: VC1850

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



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

Leilighet i flermannsbolig på Flekkerøy, Kristiansand. Det er 2 utvendig bodar og hagestue som høyrer til leiligheten.

Disse er ok vedlikeholdt med vanlig bruks/aldersslitasje. Innvendig er boligen i normal stand. Det er lagt nytt laminatparkett i stuen/kjøkkenet i 2015.

Ytterdøren trengjer vedlikehold. Ellers er dører og vinduer i normal stand. Vedlikehold av vinduer og dører anbefales å gjøres hvert år.

Badet er fra byggetiden. Dvs at fuktsikring har nådd mer enn halve levetiden. Det er ikke fall på gulvet, så dusjkabinett må brukes.

Kjøkkeninnredning i ok stand.

Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lagges en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er innredet loft med skråtak i boligen. I det ene kottet som var tilgjengelig kunne en delvis se litt av takkonstruksjonen. Det var ingen synlige fuktmerker her.

Takvinduer av tre. Vinduer i tre. Ok vedlikeholdt. Ytterdører fra byggetiden. Terrassedøren er ok med vanlig aldersslitasje. Ytterdøren inn til boligen har litt mer slitasje. Den står rett i vind og vær uten overbygg. Døren har fargeforskjeller fra sol og regn. Litt avflasset maling. Dørbladet må vedlikeholdes. Det anbefales å montere et halvtak over døren.

Terrassebord på terrasse foran inngang. Rekkverk i tre.

Det er det på terrassen ut i fra stuen også. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Det er for store lysåpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Kravet er maks 20 mm. Dette er på grunn av sikkerhet for barn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Eier opplyser om at gulvet i stuen/kjøkkenet ble byttet i 2015. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Etasjeskillere av tre. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Trapper i tre. Rekkverk i tre. Håndløper på vegg. Innvendige dører ok. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i fra byggetiden.

Fliser på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. Vegg og himling er i ok stand.

Det er laget oppkant ved døren, men den er skjult av list i tre. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Innredning og sanitærutstyr. Det er noen slitasjemerker på innredning/sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 12,2 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Skap for rør og rør i leiligheten anbefales å ta en gjennomgang av rørlegger.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. En kontroll med kamera av avløpsrør anbefales ut til offentlig anlegg.

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil og vinduer.

Varmepumpen fra 2008 virket ok. Eier opplyser om at det var service på den i 2024.

Vvbereder i bod under trappen. Den er fra byggetiden i følge eier. Vannstopp anbefales alltid å ha tilkoblet til vvbereder.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegning viser at det er mulighet for innredning av loftet. Rom er ikke satt inn på loftstegning.

Bod

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

Bod

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

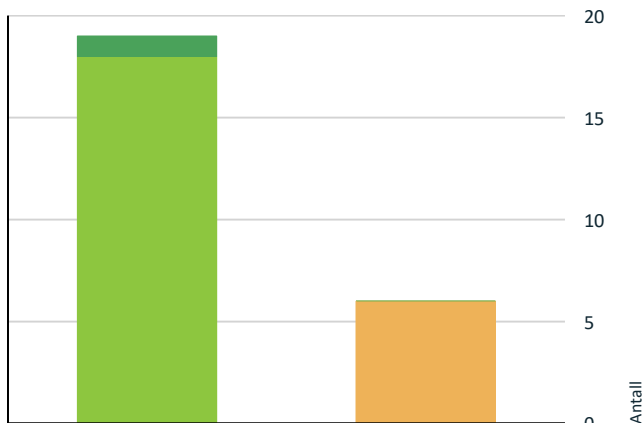
Hagestue

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

Tegning hos kommunen. Den er ikke datostemplet. Men oversiktskart er datostemplet. 4.10.2011

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.

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

Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

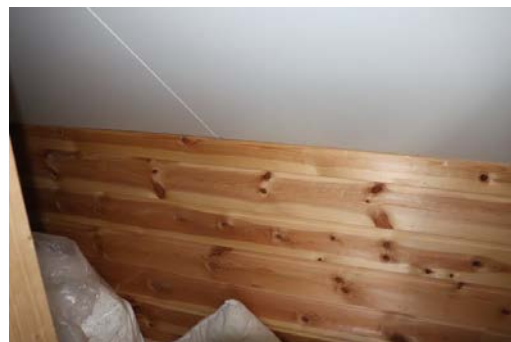
Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 1 Vinduer

Takvinduer av tre. Vinduer i tre. Ok vedlikeholdt.



TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden. Terrassedøren er ok med vanlig aldersslitasje. Ytterdøren inn til boligen har litt mer slitasje. Den står rett i vind og vær uten overbygg. Døren har fargeforskjeller fra sol og regn. Litt avflasset maling. Dørbladet må vedlikeholdes. Det anbefales å montere et halvtak over døren.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er innredet loft med skråtak i boligen. I det ene kottet som var tilgjengelig kunne en delvis se litt av takkonstruksjonen. Det var ingen synlige fuktmerker her.



Tilstandsrapport



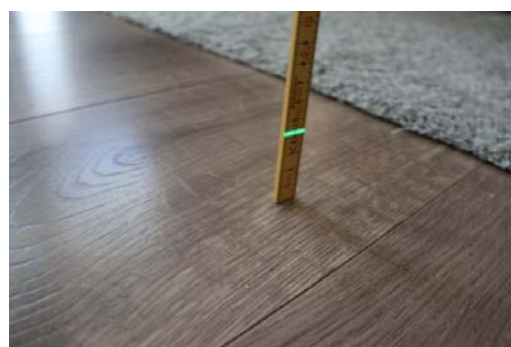
INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringdagen. Eier opplyser om at gulvet i stuen/kjøkken ble byttet i 2015. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



! TG 2 Radon

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

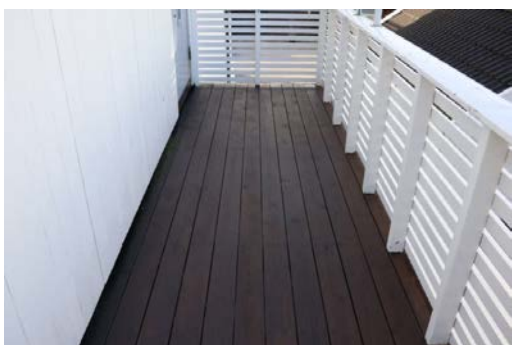
Terrasebord på terrasse foran inngang. Rekkverk i tre. Det er det på terrassen ut i fra stuen også. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Det er for store lysåpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Kravet er maks 20 mm. Dette er på grunn av sikkerhet for barn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Tilstandsrapport

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



! TG 1 Innvendige trapper

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Håndløper på veggen.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra byggetiden.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. Vegg og himling er i ok stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuksikring.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er laget oppkant ved døren, men den er skjult av list i tre. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket.

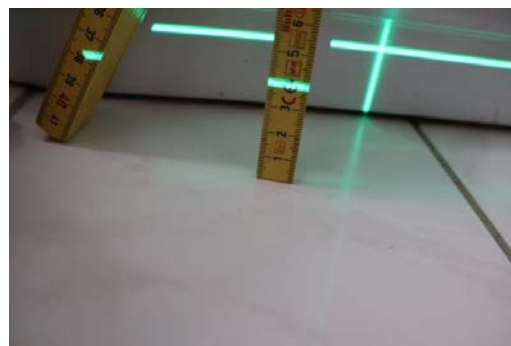
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket må regelmessig renses. Dusjkabinett må brukes i rommet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembranen har mer enn halve levetiden oppbrukt. Det må lages tilgang til sluket slik at den kan sjekkes regelmessig og regelmessig renses.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning og sanitærutstyr. Det er noen slitasjemerker på innredning/sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 12,2 V%. Tørt.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Skap og rør anbefales å sjekkes av rørlegger.



TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder i bod under trappen. Den er fra byggetiden i følge eier. Vannstopp anbefales å ha koblet til vvbereder.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. En kontroll med kamera av avløpsrør anbefales ut til offentlig anlegg.



TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil og vinduer.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpen fra 2008 virket ok. Eier opplyser om at det var service på den i 2024.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 **Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.**

Generell kommentar

Det er kun gjort 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 0 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.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Tegning fra 14.2.2006

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod i 1.etg. laget i tre. Ringmur av leca.
Boden er ikke isolert. Den er normalt vedlikeholdt.

TG: 1.



Bod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Bod tegnet inn på hovedtegning

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Vedbod i 2.etg. mellom boliger. Boden er enkelt laget. Den var fylt med ved på befaringsdagen. Boden er satt rett på terrassen. Litt fukt kan da komme inn fra underlag eller fra terrassen. Vedlikehold må gjøres regelmessig. Dørslåe med litt rust. Ellers ok til bruken den er tiltenkt.

TG: 1.



Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

I følge eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Hagestue laget på tomten. Den er laget i tre og mur.

Det var synlig grunnmursplate mot terreng (knotteplast). Den må festes litt bedre til veggen så ikke vann og snø renner bak.

Det er satt inn ildsted. Rørpipe. Eier opplyser om at den virker ok.

Inne i hagestuen var det møblert på befaringdagen. Alle flater er ikke synlig.

Synlige flater ok. Skyvedør virket ok. Vinduer så ok ut.

Utvendige flater inkl dører og vinduer har normalt aldersslitasje. Vanlig vedlikehold må gjøres.

Samlet tilstandsgrad 1.



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

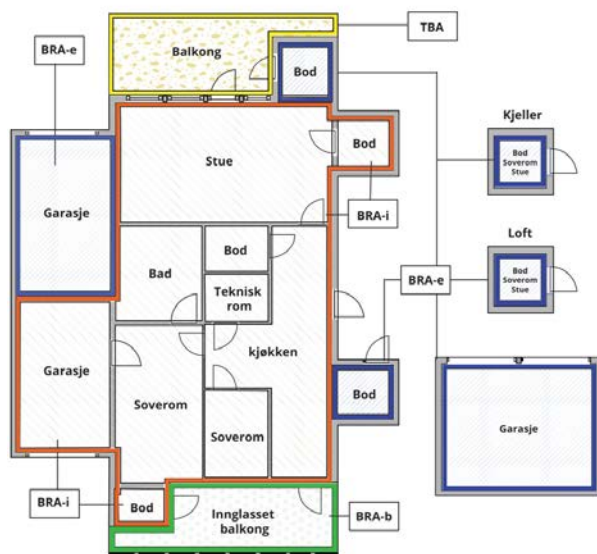
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	67			67	15		67
Loft	35			35		10	45
SUM	102				15	10	112
SUM BRA	102						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré , Gang , Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bod		
Loft	Trapperom , Loftstue , Soverom / tv-stue		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillter bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning viser at det er mulighet for innredning av loftet. Rom er ikke satt inn på loftstegning.

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:

Bod

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		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

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:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje		Bod	

Kommentar

Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

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:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje		Hagestue	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillers bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning hos kommunen. Den er ikke datostemplet. Men oversiktskart er datostemplet. 4.10.2011

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	3
Bod	0	5
Bod	0	2
Hagestue	0	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Inger H. Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	1	745		3	86.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sildenestangen 77 B

Hjemmelshaver

Olsen Finn Thrane, Olsen Inger Hornnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Flekkerøy, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 660 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.05.2007		Gjennomgått		Nei
Eier	01.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.12.2005	Bod 14.2.06. Hagestue 4.10.11.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VC1850>

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

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/1/745/0/3

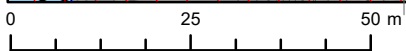
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2024



© Geodata AS, Kartverket, Gøvekst, kommunene



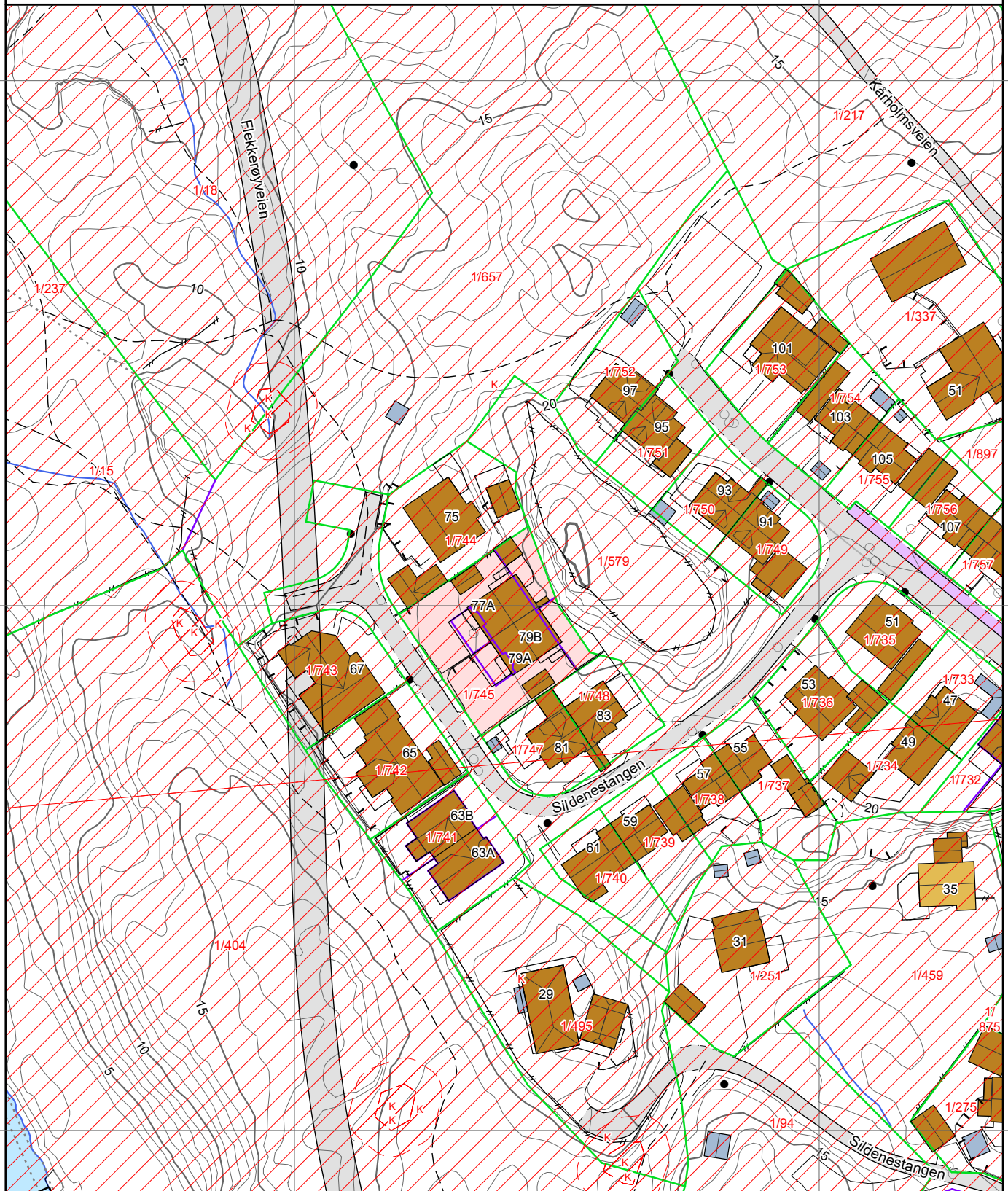
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/1/745/0/3

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2024










0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sildenestangen 77B

Dato: 30.10.2024

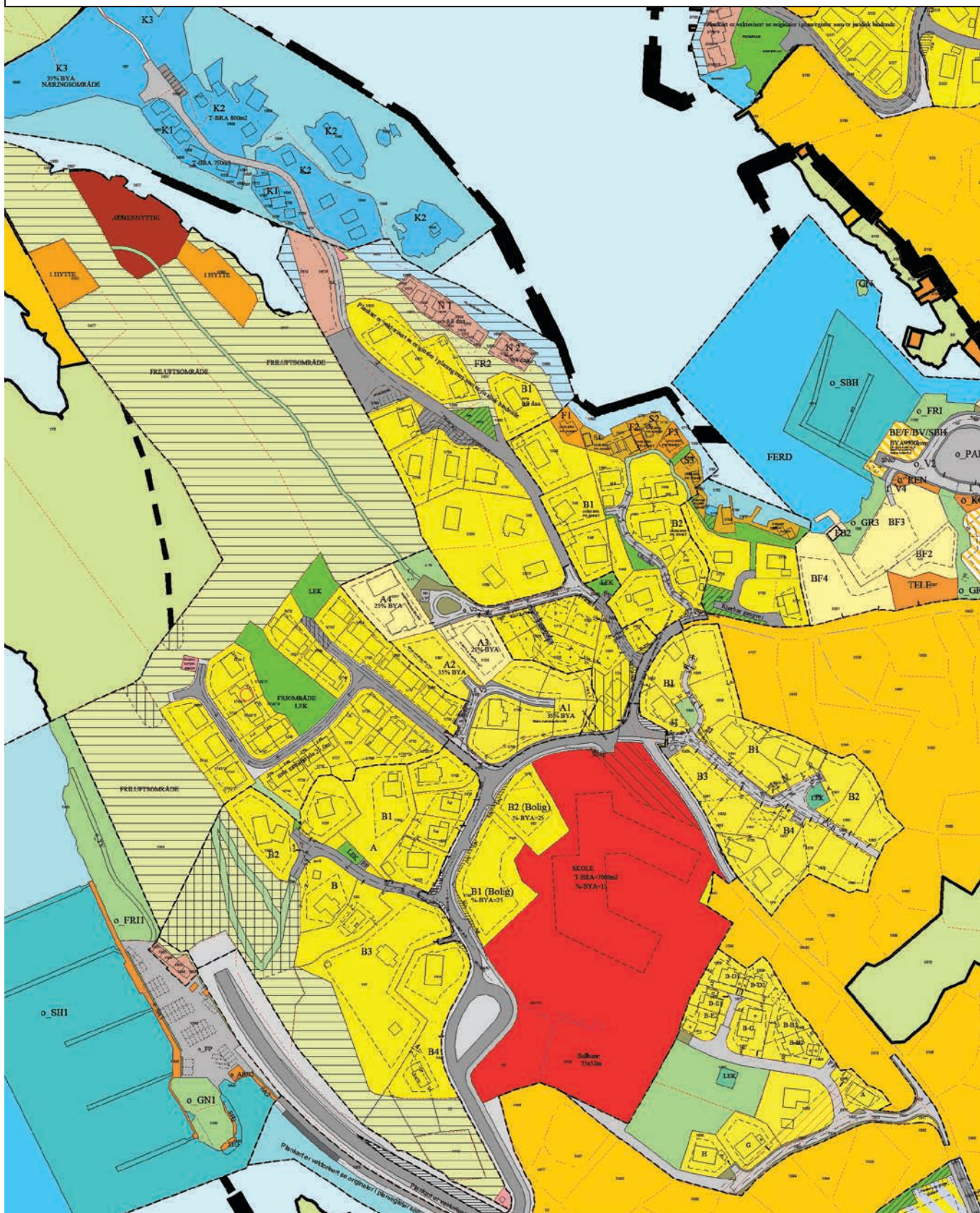
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan 872.

Reguleringsbestemmelser for **Sildenestangen**

Godkj. i bystyret 14.04.2004.

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25.

Byggeområder:

Boliger
Hytter
Allmennyttig bebyggelse

Offentlige trafikkområder:

Kjørevei
Fortau
Grøft, sideområde

Friområder:

Park, turvei, lekeplass, badeplass

Spesialområder:

Friluftsområde
Fornminne
Frisiktsone
Kloakkpumpestasjon

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 For utomhusarealene skal det utarbeides plan for opparbeidelsen, overensstemmende med kommunens vedtekt til § 69 nr. 3.

2.2 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder og lignende som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være til ulempe for alminnelig ferdsel.

2.3 Søppeholdere, avfallscontainere, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skremmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplan som følger gjøres rede for slike innretninger og tiltak.

2.4 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

2.5 Utomhusarealene tilpasses universell utforming.

3. BOLIGOMRÅDER

3.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus som vist på planen. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig på egen grunn.

3.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene.

- Der byggegrenser ikke er vist, kan boliger plasseres i nabogrense. Uthus og garasjer kan plasseres i nabogrense.
- 3.3 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker og lignende kan tillates.
 - 3.4 I tillegg til hovedplanet kan alle boliger ha ett etasjeplan over hovedplanet, med skrå himling og knevegger, angitt med 2 på plankartet. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,4 m. Boliger i skrått terreng skal oppføres med underetasje, dvs. etasje under hovedplanet som ligger delvis under terreng, men med minst en hel fasade mot det fri, angitt med 2+u på plankartet. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,2 m.
 - 3.5 Uthus og frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
 - 3.6 Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 40% av tomtearealet.
 - 3.7 Før utbygging av område A, der planen ikke viser tomtegrenser og plassering av ny bebyggelse, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan. For dette området sett under ett skal bebygget areal, BYA, ikke være større enn 25% av grunnarealet.

4. HYTTEOMRÅDER

- 4.1 Området skal benyttes til fritidshus med det antall som er vist på planen.
- 4.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 4.3 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker og lignende kan tillates.
- 4.4 Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 15% av tomtearealet.

5. OMRÅDE FOR ALLMENNUTTIGE BEBYGGELSE

- 5.1 Området skal benyttes til bygninger og anlegg for speiderne.
- 5.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 5.3 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l kan tillates.
- 5.4 Bebygget areal, BYA, skal ikke være større enn 10% av tomtearealet.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL.

- 6.1 I områdene skal det anlegges kjørevei, fortau og parkeringsplass med grøfter og skråninger som vist på planen.
- 6.2 I frisktsonene ved veikryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

7. FRIOMRÅDER

- 7.1 Friområdene skal benyttes til turveier, lekeplasser og badeplasser.

8. FRILUFTSOMRÅDER

- 8.1 I friluftsområdet skal det kun opparbeides gangstier og turstier.
- 8.2 For å bevare karakteren i landskapet skal vegetasjonen i friluftsområdet bevares i så stor utstrekning som mulig.
- 8.3 Veifylling fra snuplass kan tillates i friområdet. Terrenget skal utformes, jordkles, og stier etableres i henhold til godkjent utomhusplan.

9. FORNMINNEOMRÅDER

- 9.1 Innenfor områdene finnes fornminner som skal bevares slik de ligger.
- 9.2 Fornminnene og et belte på 5 m rundt dem er fredet ved lov av 09.07.87, §§4 og 6.

10. KLOAKKPUMPESTASJON

10.1 Området skal benyttes til kloakkpumpe-stasjon.

10.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg fastsettes av kommunen.

11. REKKEFØLGEKRAV

11.1 Før første byggetillatelse kan gis, må ny samlevei fra Alsvika være ferdig opparbeidet og tilhørende reguleringer av Kvitfjellveien være gjennomført.

11.2 Lekeplassene som er angitt på plankartet, skal fullt ut opparbeides før første byggetillatelse gis, i overensstemmende med kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens §69 nr. 3

Rev. 18.01.01, 12.02.01, 26.03.01, 07.09.01, 27.01.03, 28.05.03, 09.06.03, 14.04.04.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 14.4.2004 som sak nr. 47.

Plan- og bygningssjefen.

Rev. etter vedtak i Byutviklingsstyret 09.03.2006. Ny §8.3.



**REGULERINGSPLAN
SILDENSTANGEN
KRISTIANSAND KOMMUNE**

ANDRE SYMBOLER
 - PL. PLAN: BEBYGGNING
 - GRØNT FOR BEBYGGNINGSDØKKE
 - BYGGELINJE
 - SIKTELINJE
 - SIKTEBØLSE
 - SIKTEBØLSE
 - SIKTEBØLSE

BYGGEOMRÅDE § 25.1
 - BYGGEOMRÅDE
 - BYGGEOMRÅDE
 - BYGGEOMRÅDE

LANDBRUKSOMRÅDE § 25.2
 - LANDBRUKSOMRÅDE
 - LANDBRUKSOMRÅDE
 - LANDBRUKSOMRÅDE

TRÅKKOMRÅDE § 25.3
 - TRÅKKOMRÅDE
 - TRÅKKOMRÅDE
 - TRÅKKOMRÅDE

FROMRÅDE § 25.4
 - FROMRÅDE
 - FROMRÅDE
 - FROMRÅDE

FØREOMRÅDE § 25.5
 - FØREOMRÅDE
 - FØREOMRÅDE
 - FØREOMRÅDE

SPECIALOMRÅDE § 25.6
 - SPECIALOMRÅDE
 - SPECIALOMRÅDE
 - SPECIALOMRÅDE

FELLESOMRÅDE § 25.7
 - FELLESOMRÅDE
 - FELLESOMRÅDE
 - FELLESOMRÅDE

SAKSBEHANDLING
 - DATO
 - SAKSBEHANDLING
 - SAKSBEHANDLING
 - SAKSBEHANDLING

REVISJONER
 - DATO
 - REVISJONER
 - REVISJONER
 - REVISJONER

OPPLAG
 - DATO
 - OPPLAG
 - OPPLAG
 - OPPLAG

HALVSTOR 1998

ASPLAN VIAK SØR AS
 - ASPLAN VIAK SØR AS
 - ASPLAN VIAK SØR AS
 - ASPLAN VIAK SØR AS

Sildenstangen
 14.04.2004
 47
 Suppl. bind
 18/7/05



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600145-17

Saksbeh: Einar Sagen

Dato:22052007

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	SILDENESTANGEN 77 – 79	Eiendom:	1/745 og 746
Tiltakshaver:	Roger & Vidar Aamodt	Adresse:	Buheivn. 27, 4640 SØGNE
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Firemannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

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

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600145-11

Saksbeh: Einar Sagen

Dato:03082006

1/745 - SILDENESTANGEN 77 OG 79 - VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

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

Byggeplass:	SILDENESTANGEN 77	Eiendom:	1/745
Tiltakshaver:	Roger & Vidar Aamodt	Adresse:	Buheivn. 27, 4640 SØGNE
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer. Tegninger og situasjonsplan mottatt 10.03.06 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter utvendige boder som tillegg til firemannsbolig.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere gitt tillatelse:

Tillatelse ble gitt 06.02.06.

Endringssøknaden:

Endringssøknaden omfatter utvendige boder som tillegg til firemannsbolig. Bebygd areal for 2 boder er oppgitt til 11,5 m². Bruksareal for hver bod er beregnet til: 5 m².

Grad av utnyttning som er oppgitt i søknad om endring:

Sildenestangen 77: 25,8 % BYA.

Sildenestangen 79: 27,7 % BYA.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Sildenestangen, Flekkerøy, nr 872. Godkjent: 14.04.2004. Formål: Bolig.

Reguleringsplanen tillater grad av utnyttning på inntil 40 % BYA.

Estetiske krav:

Tiltaket er funnet i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelse om estetikk.

Beliggenhet og høyde plassering:

Høyde plasseringen definert som ferdig gulv fastsettes til cote + 16,9 (nr 77) og cote + 18,1 (nr 79).

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Oppmålingsteknisk prosjektering må belegges med ansvar.

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

Behandlingsgebyr:

Gebyr kr. 3000,- må innbetales. Faktura sendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

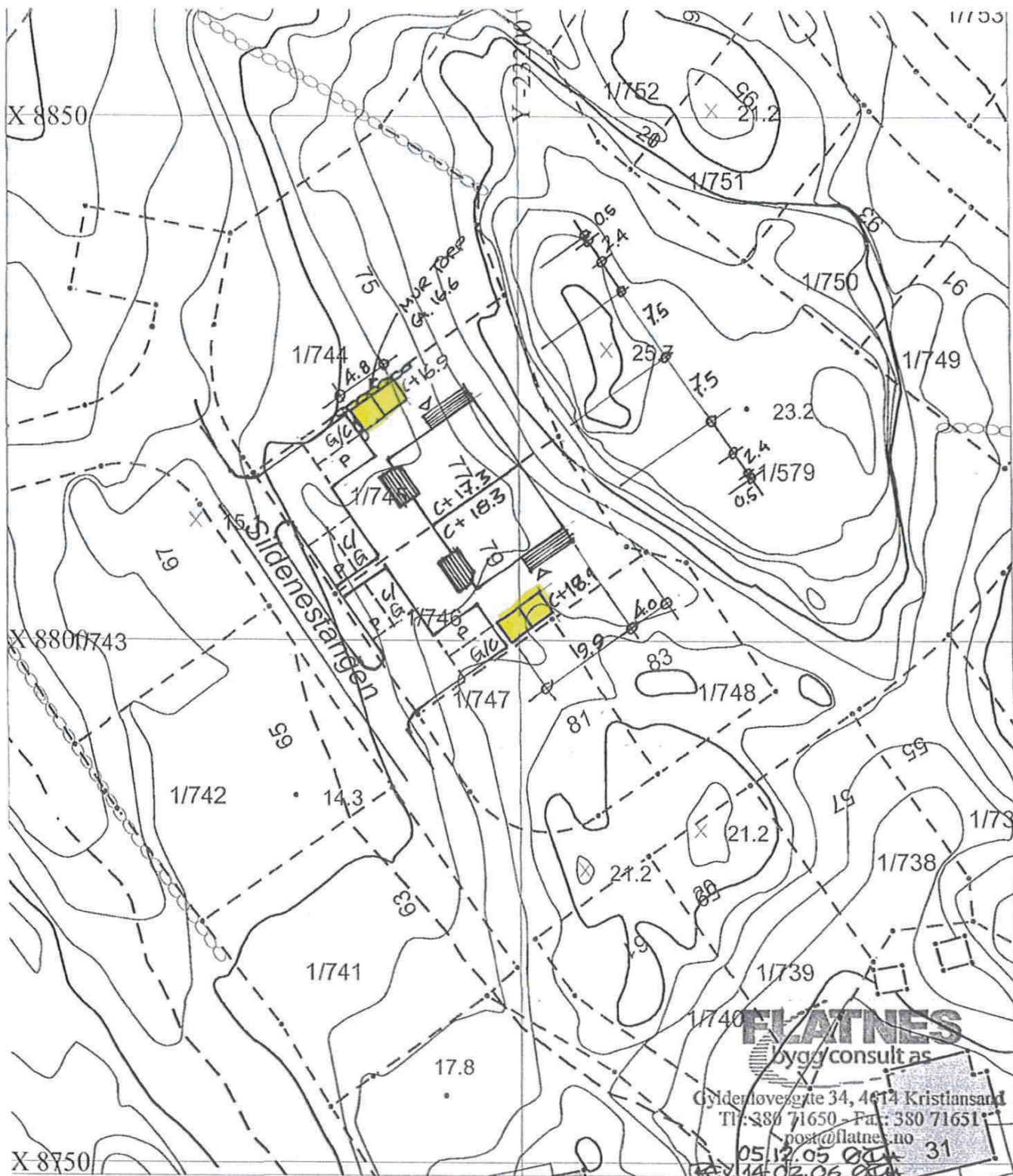
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE-SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 1 Bnr.: 745+746 Fnr.: Snr.: 77 / 79

Adresse: Sildenesstangen 77-79 GULV U. ETG / SØKKELØYDE: C+17.3/18.3



Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Målestokk: 1:500

Dato: 30/11/05

Sign.: PD
PDF - 8

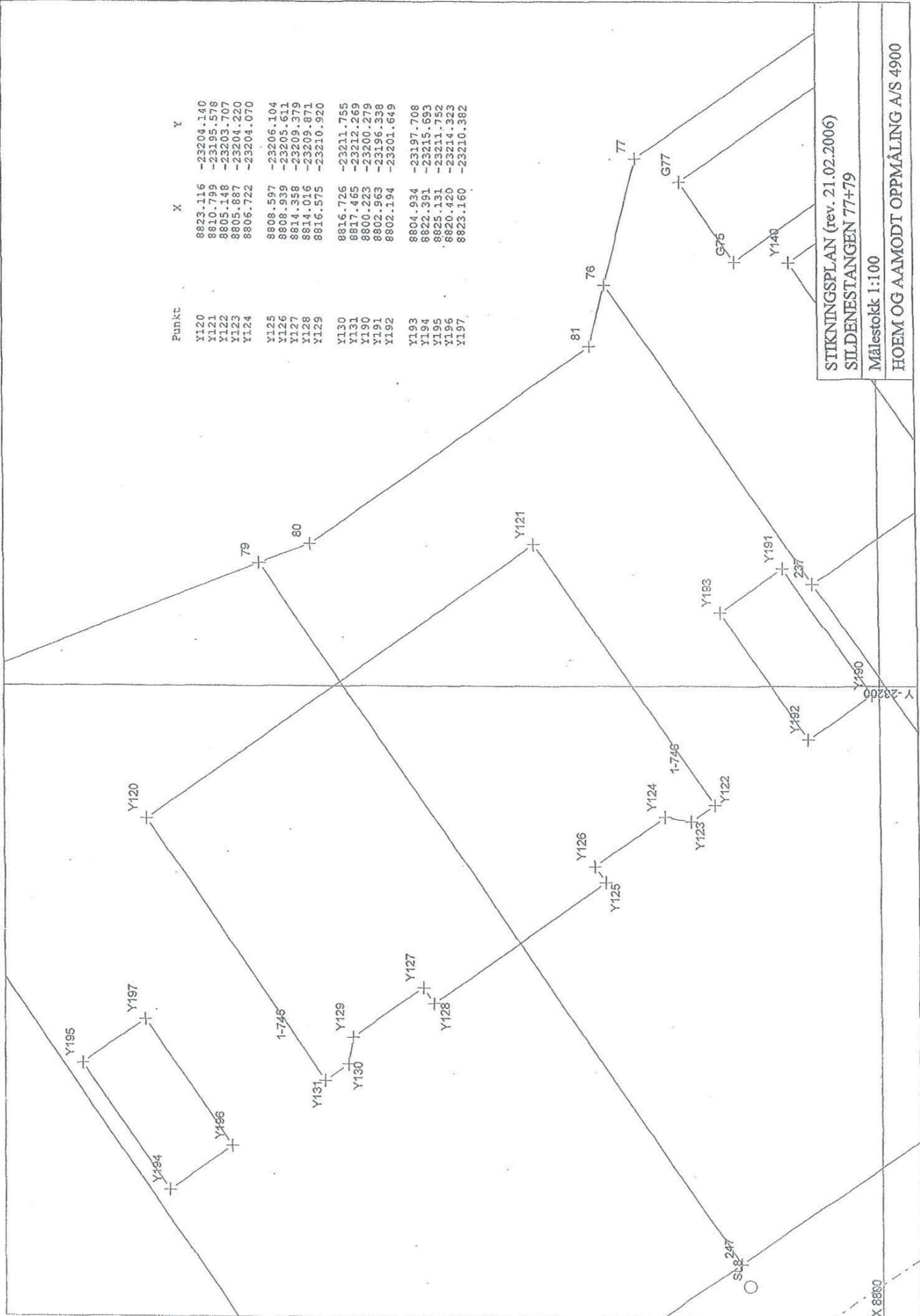
Kvalitet eiendomsgrenser:

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

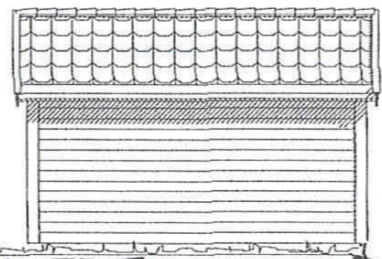
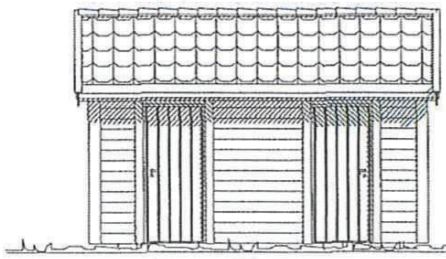
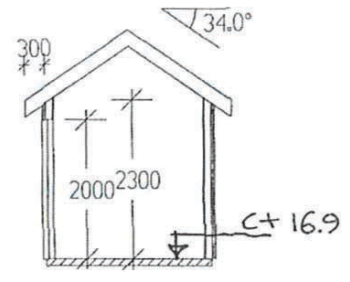
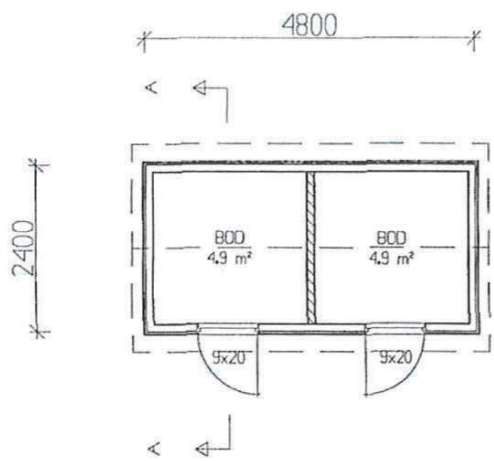
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

Punkt	X	Y
Y120	8823.116	-23204.140
Y121	8810.799	-23195.578
Y122	8805.148	-23203.707
Y123	8805.887	-23204.220
Y124	8806.722	-23204.070
Y125	8808.597	-23206.104
Y126	8808.939	-23205.611
Y127	8814.358	-23209.379
Y128	8814.016	-23209.871
Y129	8816.575	-23210.920
Y130	8816.726	-23211.755
Y131	8817.465	-23212.269
Y190	8800.223	-23200.279
Y191	8802.963	-23196.338
Y192	8802.194	-23201.649
Y193	8804.934	-23197.708
Y194	8822.391	-23215.693
Y195	8825.131	-23211.752
Y196	8820.420	-23214.323
Y197	8823.160	-23210.382



STIKNINGSPLAN (rev. 21.02.2006)
 SILDENESTANGEN 77+79
 Målestokk 1:100
 HOEM OG AAMODT OPPMÅLING A/S 4900



DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT.

REVIDERINGEN GJELDER

SIGN.

DATO

Boder

Roger & Vidar Aamodt AS

G.NR. 1

B.NR. 745/746

Plan, Snitt, Fasader Sildenestangen 77

KOMMUNE: Kristiansand

FLATNES
bygg consult as

TEGN. oyvin

PROSJ.NR.
5368

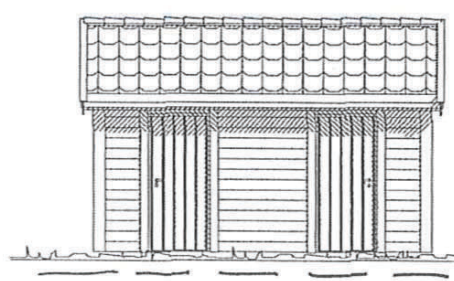
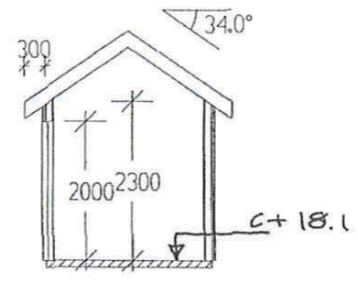
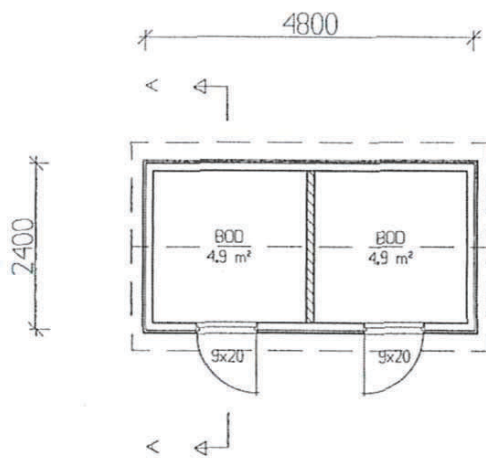
GODKJ.

MÅL 1 : 100

TEGN. NR.
501

DATO 14.02.2006

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I



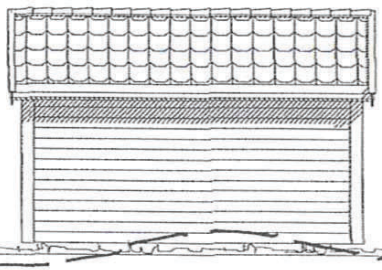
NORD



ØST



VEST



SØD

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

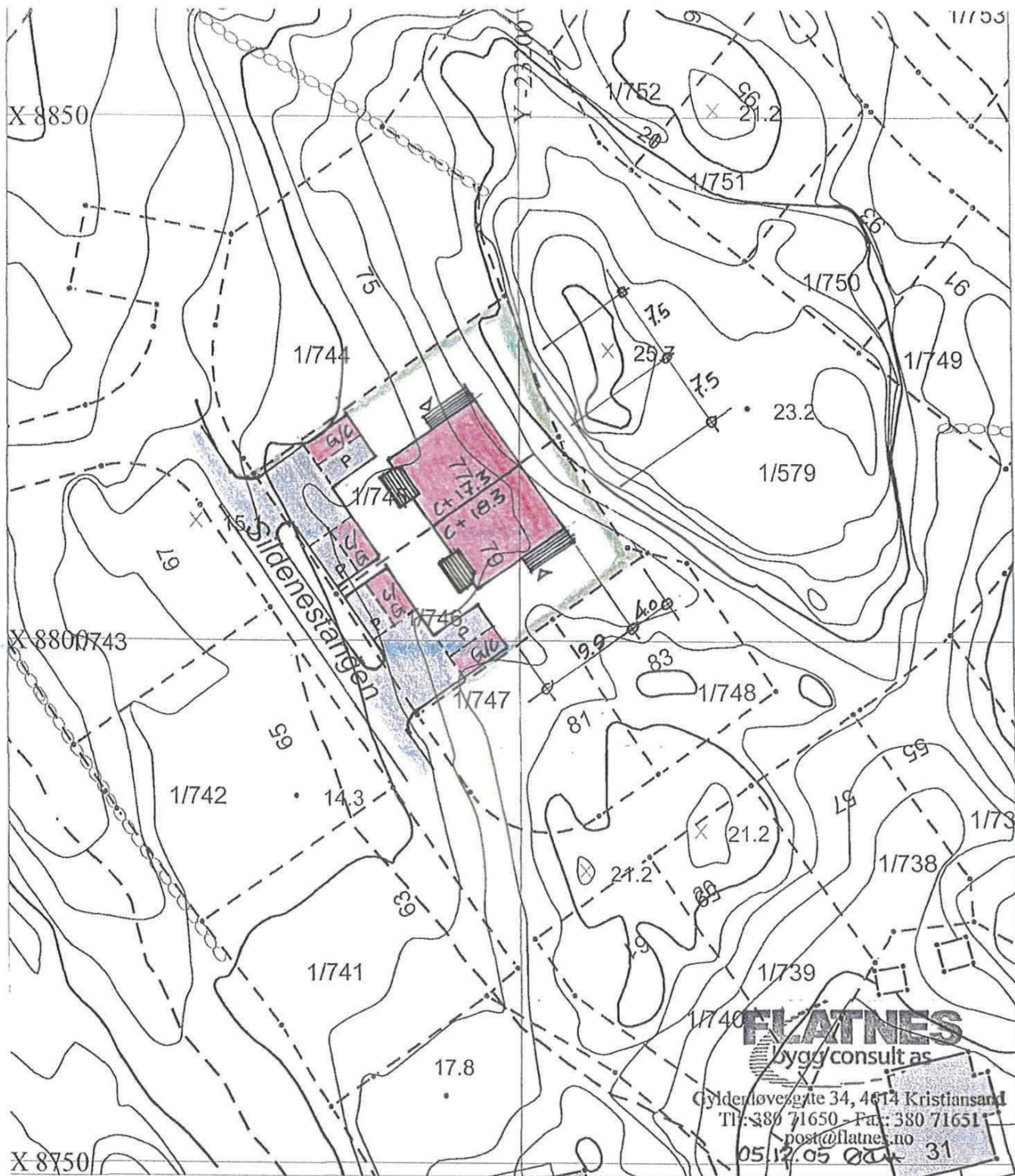
Boder Roger & Vidar Aamodt AS G.NR. 1 B.NR. 745/746

Plan, Snitt, Fasader Sildenestangen 79 KOMMUNE: Kristiansand

FLATNES
bygg consult as

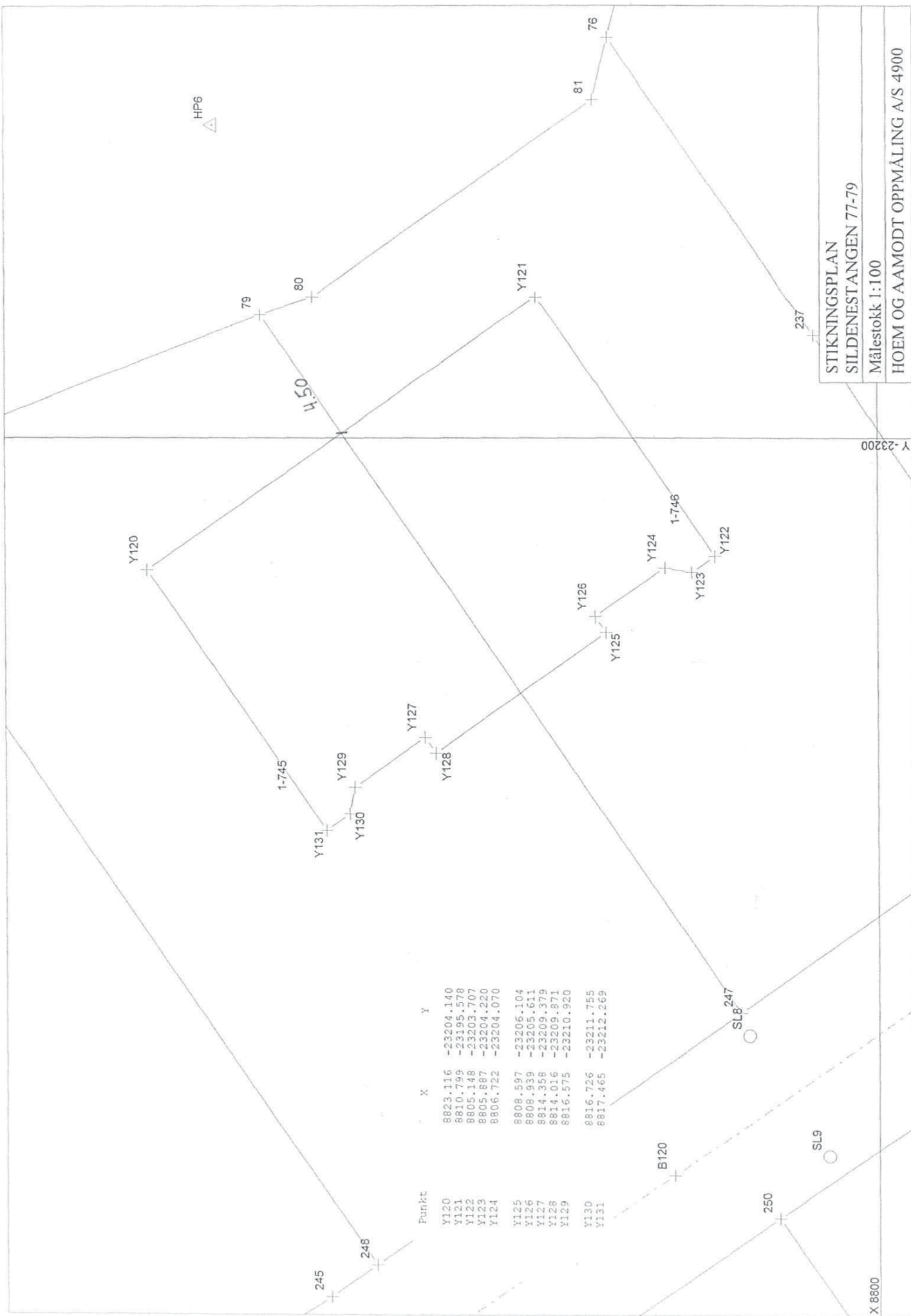
TEGN.	oyvin	PROS.J.NR.	5368
GODKJ.			
MAL	1 : 100	TEGN. NR.	501
DATO	14.02.2006		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I



FLATNES
byggconsult as
Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand
Tlf: 380 71650 - Fax: 380 71651
post@flatnes.no
05.12.05 00 31

	KRISTIANSAND KOMMUNE		FORENKLET SITUASJONSKART	
	SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30		FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER	
	Gnr.: 1	Bnr.: 745+746	Fnr.:	Snr.: 77 / 79
	Adresse: Sildenestangen 77-79		GULV U. ETG / Sektelhøyde: C+17.3/18.3	
	Datagrunnlag: Digitalt		Kvalitet eiendomsgrenser:	
	Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2		----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt	
	Målestokk: 1:500		----- Usikre eiendomsgrenser	
	Dato: 30/11/05		Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.	
Sign.: PD		Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.		



HP6

1:50

STIKNINGSPLAN
 SILDENESTANGEN 77-79
 Målestokk 1:100
 HOEM OG AAMODT OPPMÅLING A/S 4900

Punkt	X	Y
Y120	8823.116	-23204.140
Y121	8810.799	-23195.578
Y122	8805.148	-23203.707
Y123	8805.687	-23204.220
Y124	8806.722	-23204.070
Y125	8808.597	-23206.104
Y126	8808.939	-23205.611
Y127	8814.358	-23209.373
Y128	8814.016	-23209.871
Y129	8816.575	-23210.920
Y130	8816.726	-23211.755
Y131	8817.465	-23212.269

Y -23200

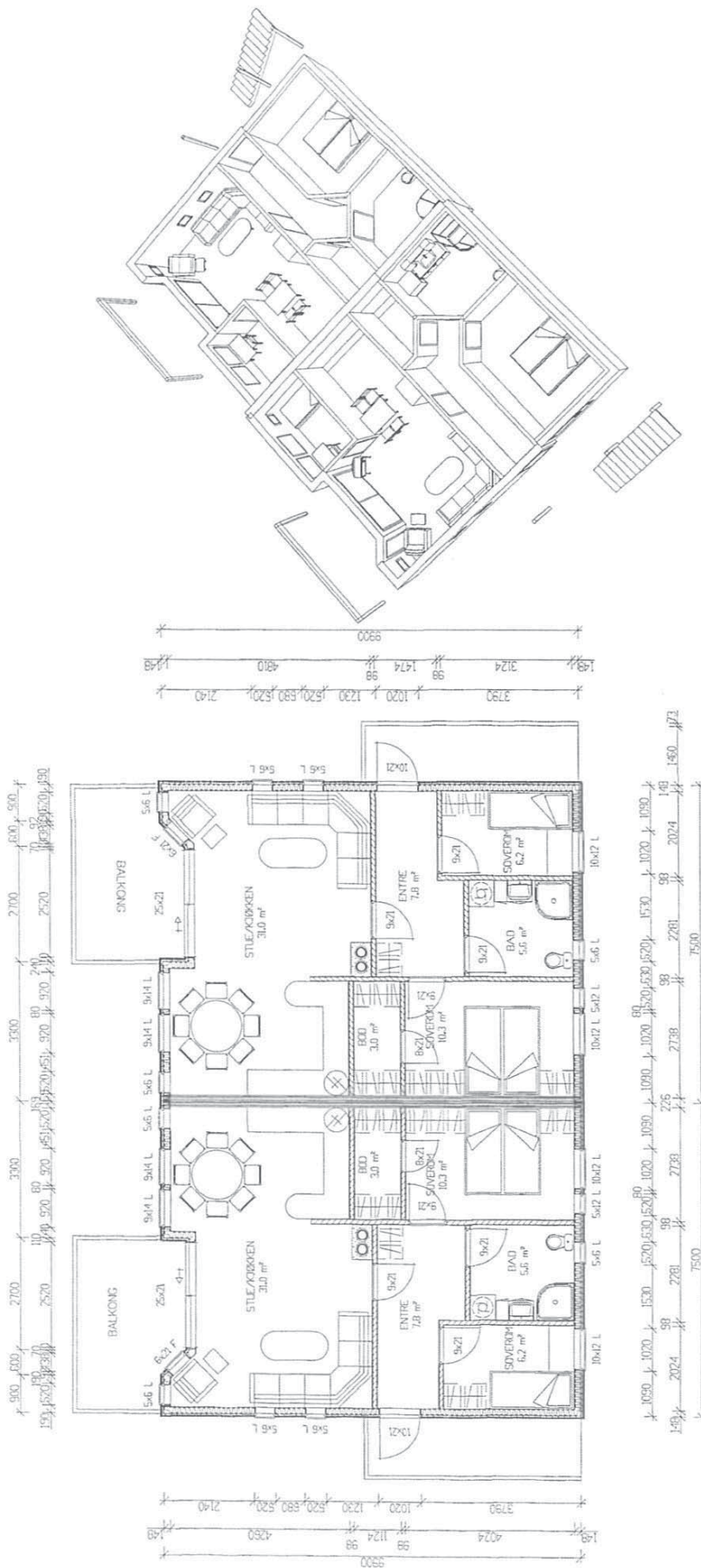
X 8800



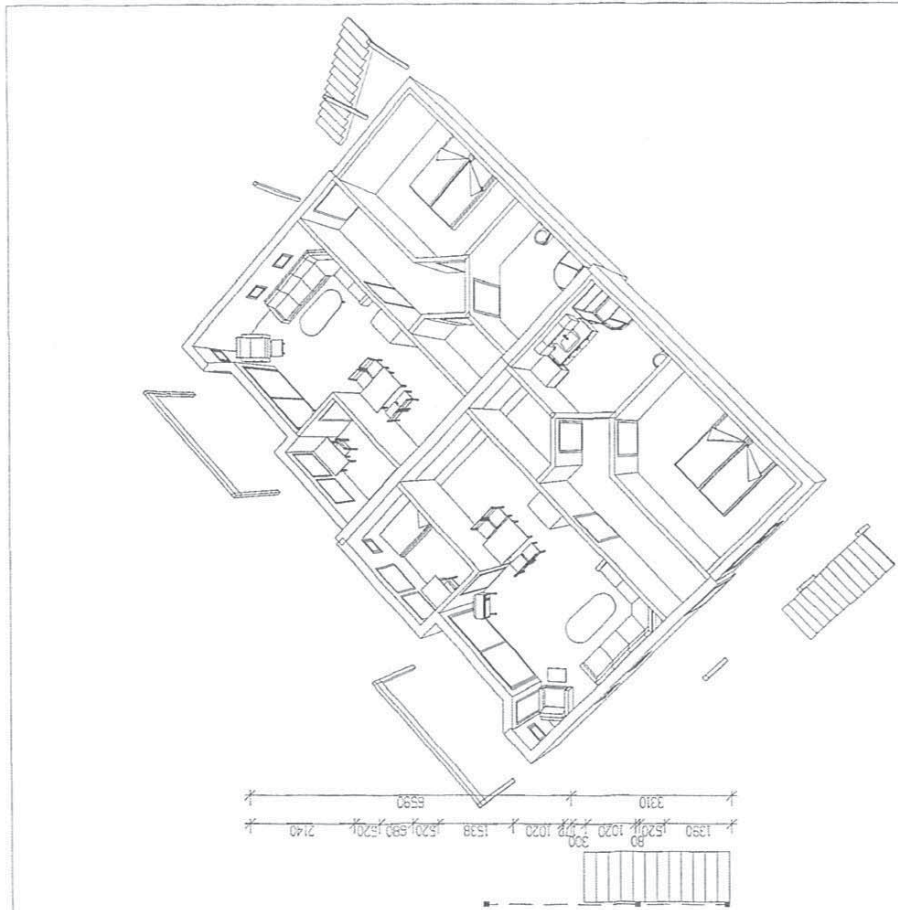
DATA DESIGN SYSTEM		A - Diverse		oyvin-14.12.2005	
REV.	ANT.	REVISJONEN	LEDER	SIGN.	DATE
F. Irrennansbolig			Roger & Vidar Aarndt AS	GRP. 1	BAR. 745,746
Fasadler			Sildenestangen 77-79	KOPPLINE:	Kristiansand
TEGN.	oyvin	PROSJEKT.	5353		
GDGD.					
MAL.	1 : 100	TEGN. NR.	504		
DATA	04.12.2005				

FLATNES
bygg consult as

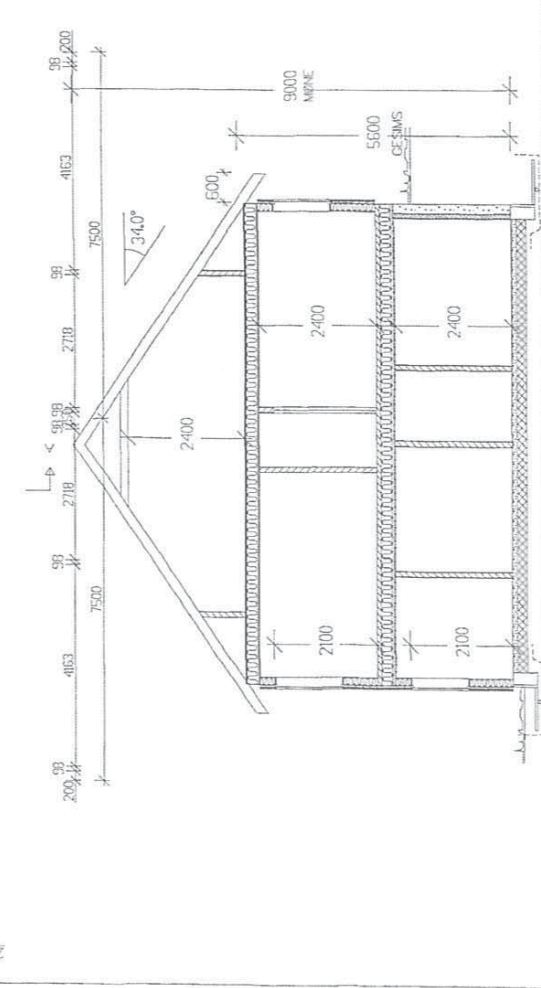
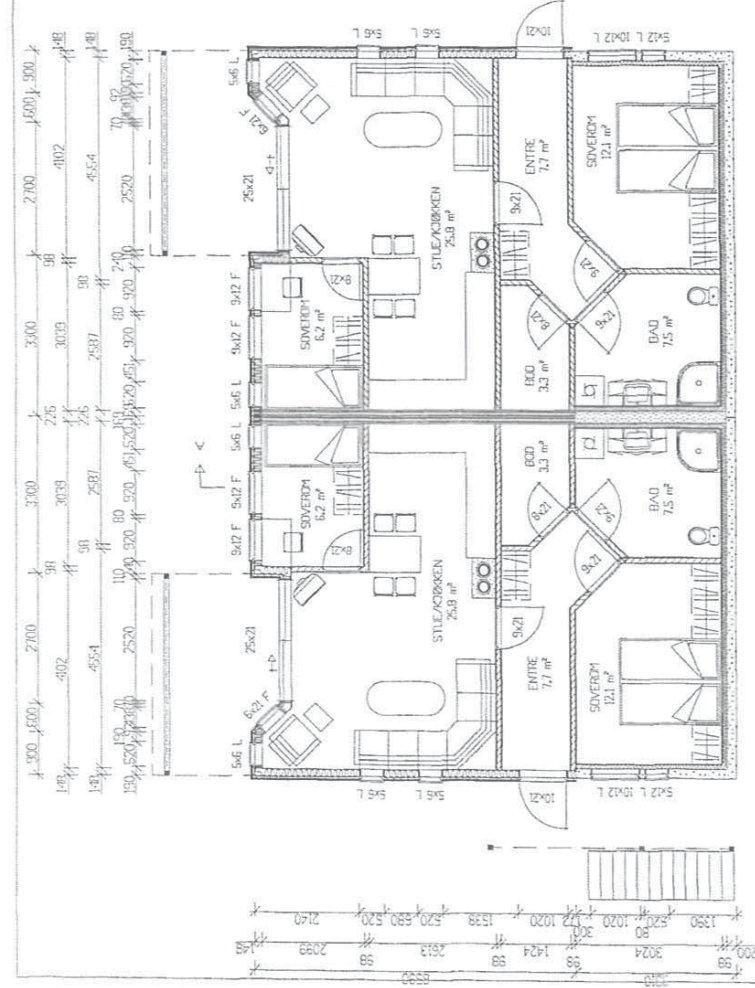
TILBUDEN PÅ ANVENDT F. I. ELLER BEV. AVF. ER BILLET. ELLER BRUKTES. VED UTVALG AV ANBUDER. SEH PÅ PLAN. BYGG OG/ELLER DATUM I

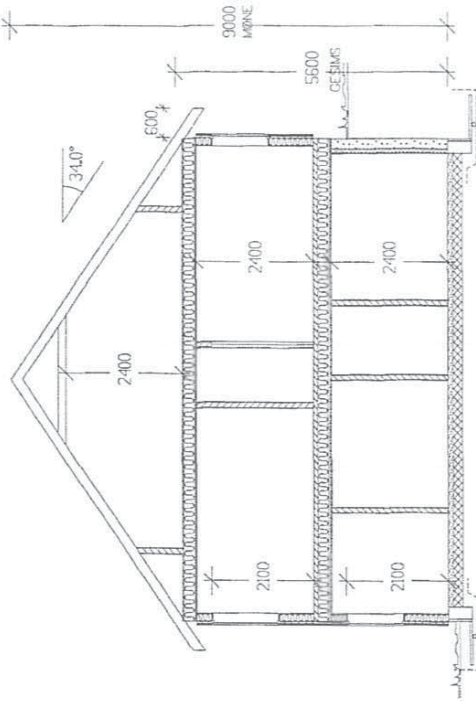
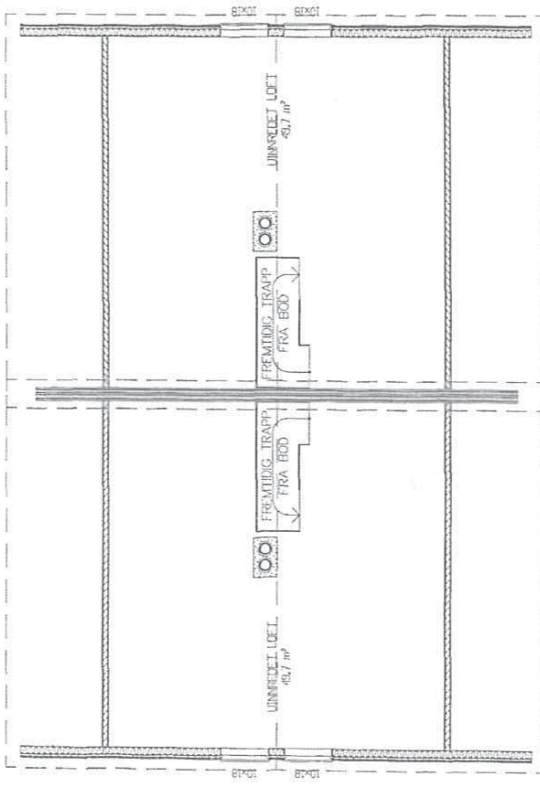


DATA DESIGN SYSTEM	A	Diverse	oyvín	14.12.2005
	REV. / ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
Firmansbøllig	Roger & Vidar Aamodt AS	GAR. 1	B.NR. 745,746	
Plan letesje	Sildenestangen 77-79	KEMUNE:	Kristiansand	
	TEGN.	oyvín	PROSJEKT.	5353
	MAK.	1 : 100	TEGN. NR.	
	DATE	04.12.2005		502
<small>TEGNET AV EN AVTALTE ELLER DELVIS AVTALTE ELLER BEHANDLET MED UTBRUSE AV ARBEIDSPERIODEN. BRUGERENS ANSVAR FOR ETTERBEHANDLING AV ARBEIDSPERIODEN ER IKKE PÅTAKET AV FLATNES BYGGCONSULT AS NOR. PÅTAKET ER IKKE PÅTAKET AV FLATNES BYGGCONSULT AS NOR. PÅTAKET ER IKKE PÅTAKET AV FLATNES BYGGCONSULT AS NOR.</small>				



DATA DESIGN SYSTEM	A Diverse	oyvln 14.12.2005
REV. ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN. DATO
F1-reinnsbøllig	Roger & Vidar Aarndt AS	GNR. 1
P1-an Letasje	Sildenesstangen 77-79	KOMMUNE: Kristiansand
		PROSJEKTNR. 5353
		TEKN. GEDR.
		MÅL 1 : 100
		TEGN. NR. 501
		DATO 04.12.2005
<small>TEKNIKEN PÅ INNRIKINGEN KAN ELLER BEHOVER GJØRES GJELDER BRUKETTES VED UTFØRELSE AV ARBEID. SEK. FLATNES BYGGCONSULT AS IKKE PÅRØRER I</small>		





DATA DESIGN SYSTEM		A		Diverse		oyvin 14.12.2005	
REV. ANT.		REVIDERENGEN GJELFER		SIGN.		DATO	
F1remamsbolig		Roger & Vidar Aamodt AS		EGNR. 1		BNR. 745,746	
Plan fremtidig loft Sildenesstangen 77-79				KOMMUNE: Kristiansand			
TEGN. oyvin		PROSJEKTNR. 5353					
GJØKKJ.							
MÅL 1 : 100		TEGN. NR.					
DATO 04.12.2005		503					
TEGningen på inntrengen helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av annet splaneringsprosjekt, AS B&B, PERIMETER 1.							





FORENKLET SITUASJONSKART

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



Gnr.: 1 Bnr.: 745 Fnr.: Snr.:

Adresse: Sildenestangen 77 og 79

Sokkelhøyde: *Surlog 3. 2 og 4*

Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

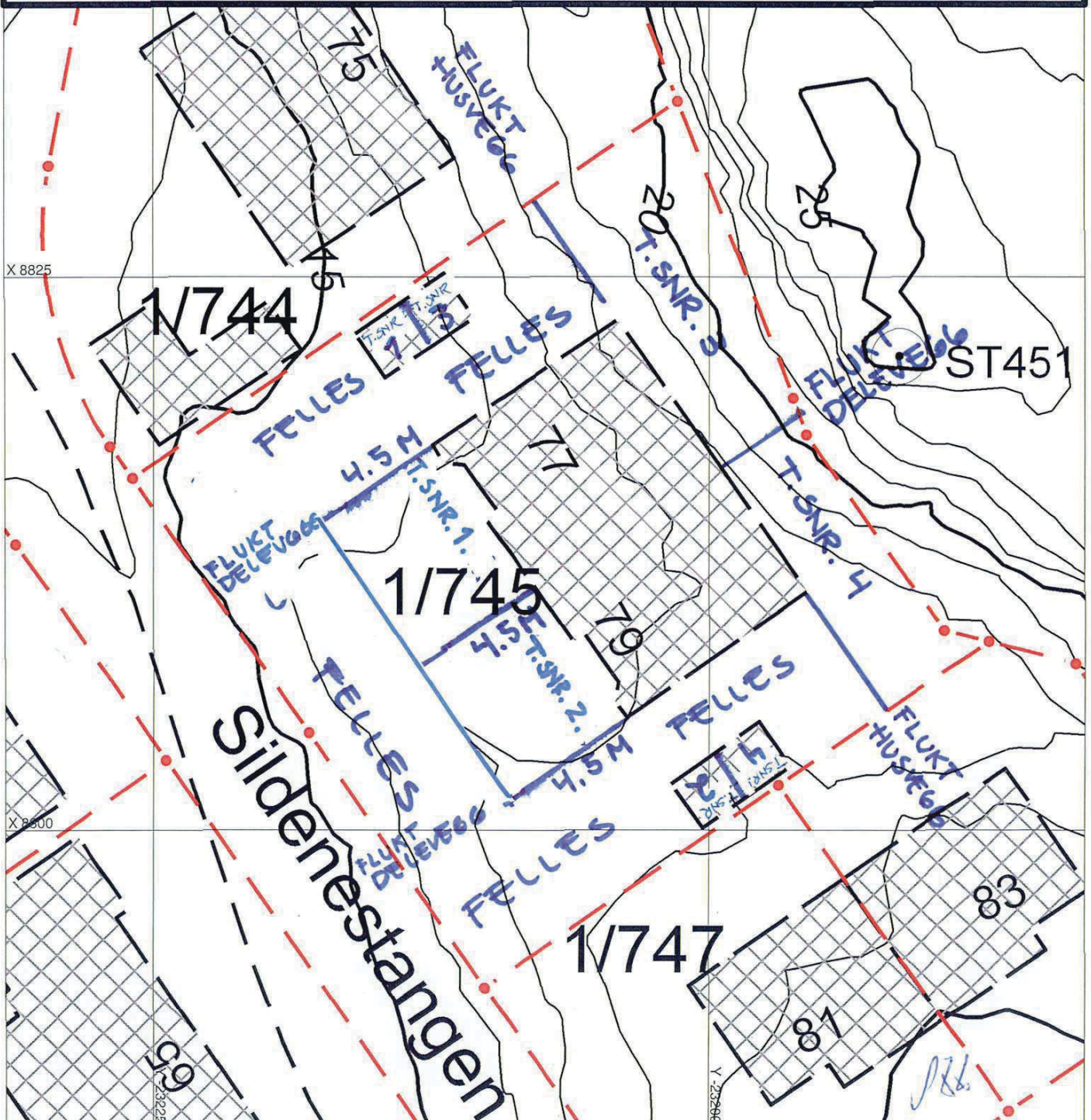
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:250

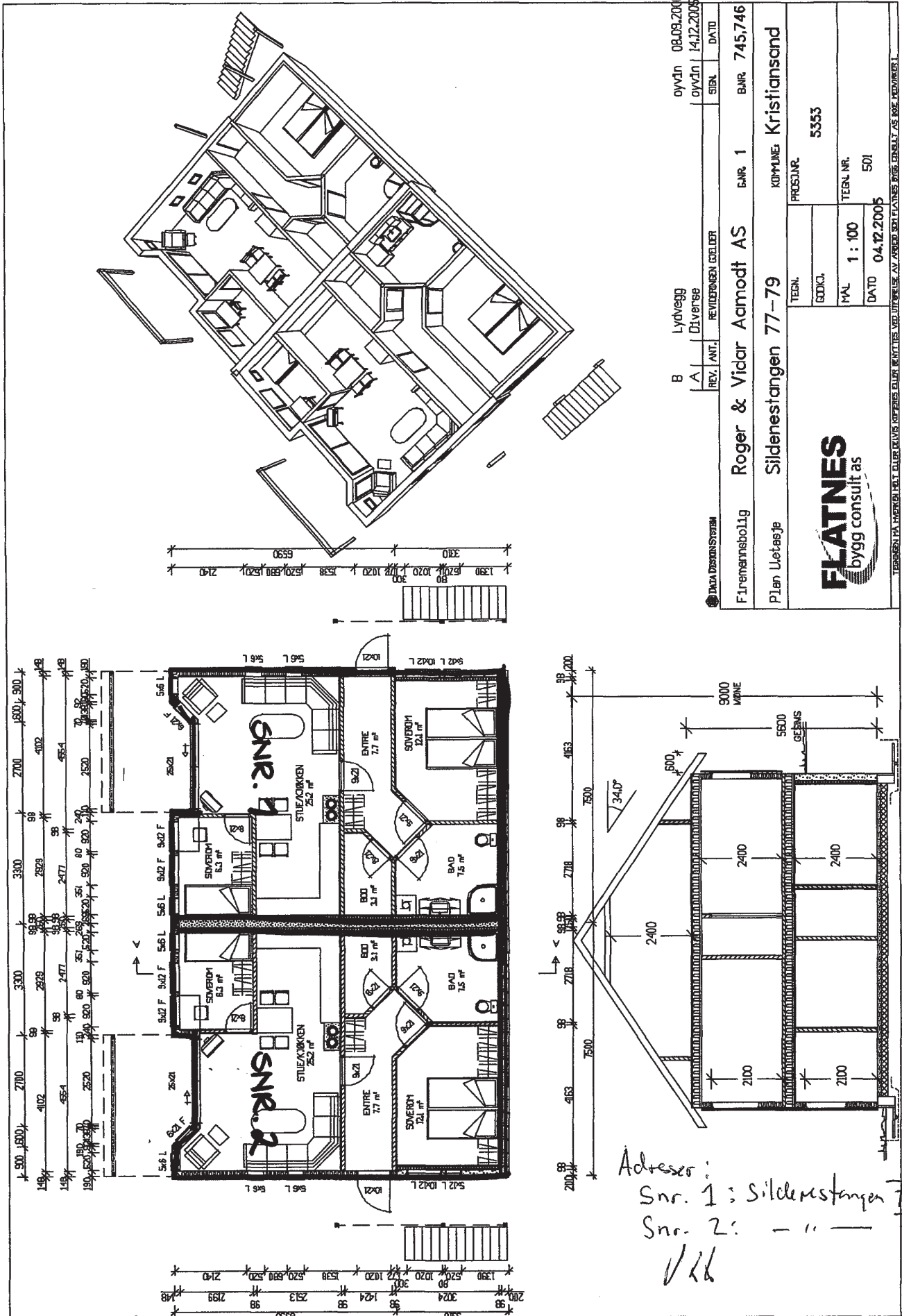


Dato: 11.10.2006

Sign.: Alf Gurandsrud

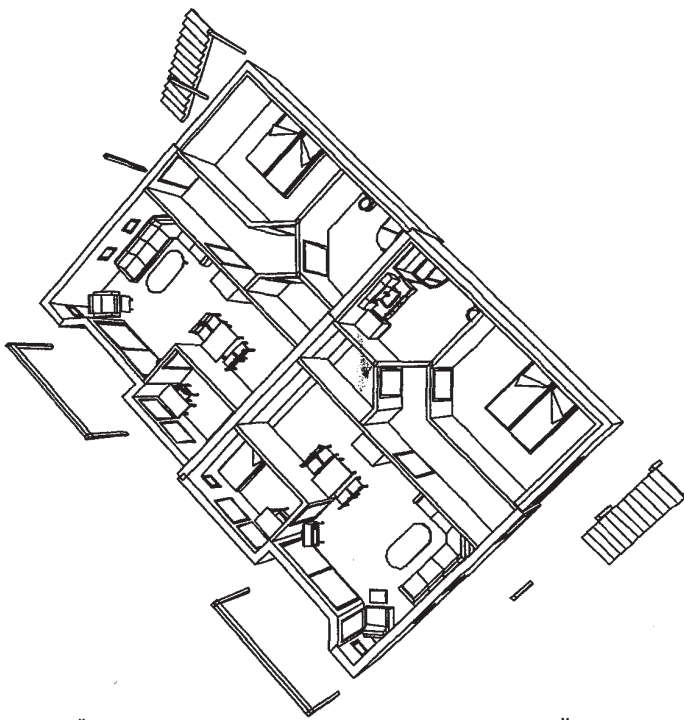
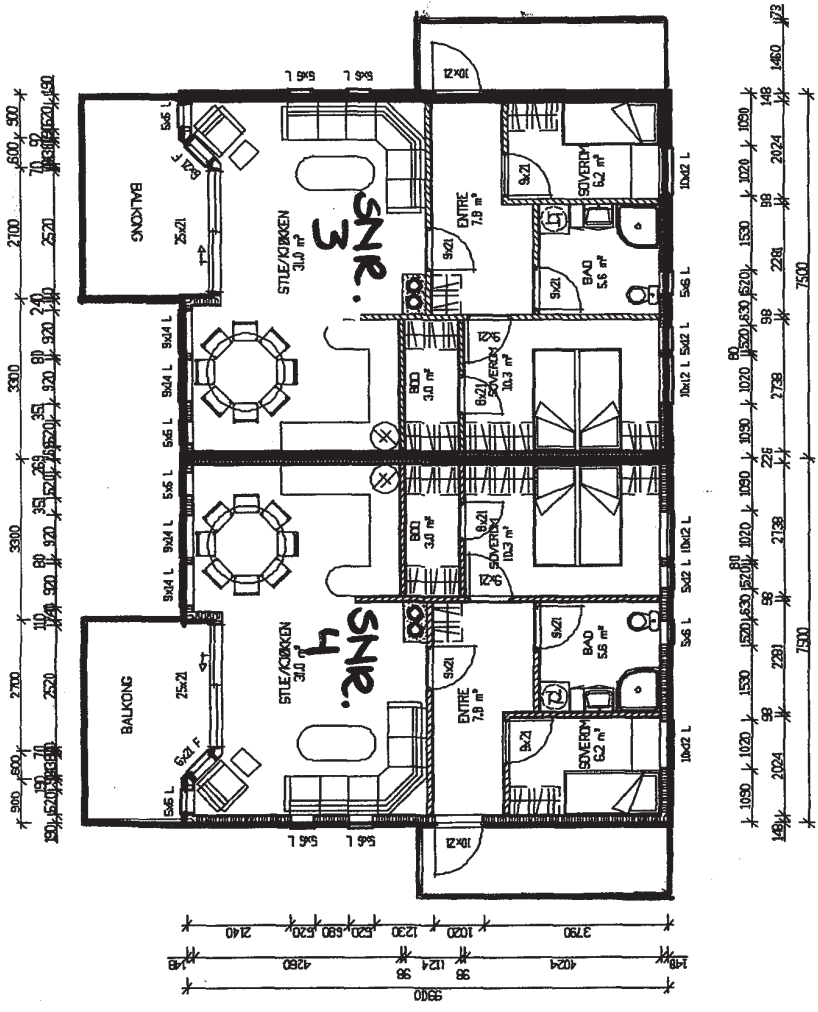


SIDE 2 AV 6



Adresser:
 Snr. 1: Sildenstangen 77
 Snr. 2: " " 79
 V/k

SIDE 3 AV 6

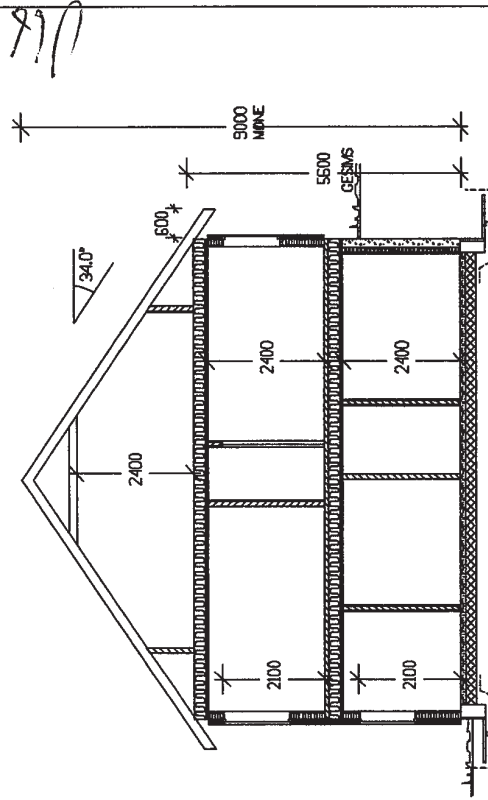
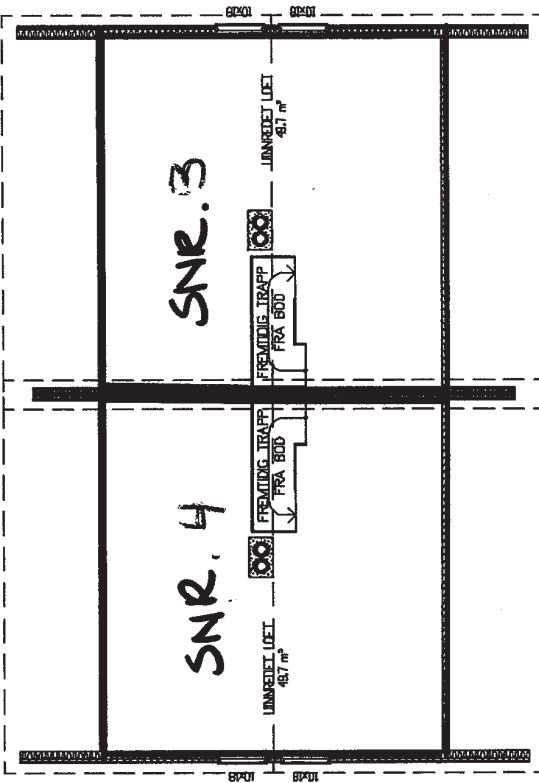


B Vinduer pga lydvegg		oyvån	08.09.2006
A	Diverse	oyvån	14.12.2006
REV. / ANT.	REVIDERENNE GJELDER	SERIAL	DATE
F1remmebolig Roger & Vidar Aamodt AS		BNR. 1	BNR. 745,746
Plan Leiteeje	Sildenevangen 77-79	KOMMUNE	Kristiansand
		TEGN. oyvån	PROSJEKT.
		GODKJ.	5353
		MÅL 1 : 100	TEGN. NR.
		DATE 04.12.2006	502
<small>TEGNET ER IKKE ET BILDE PÅ ET BYGGVERK. DET ER BARE ET UTDRAG AV ET BYGGVERK. DET ER IKKE ET BILDE PÅ ET BYGGVERK.</small>			

Adresser:
 Snr. 3: Sildenevangen 77
 Snr. 4: — — 79

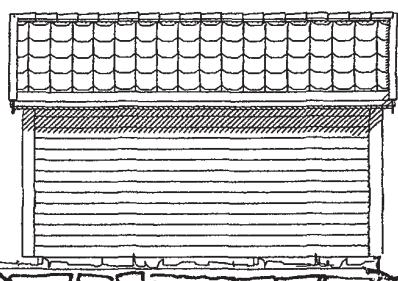
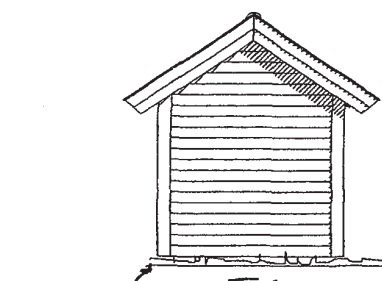
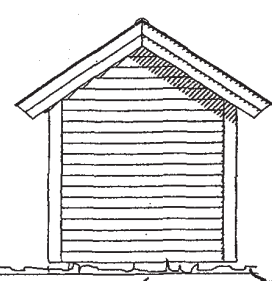
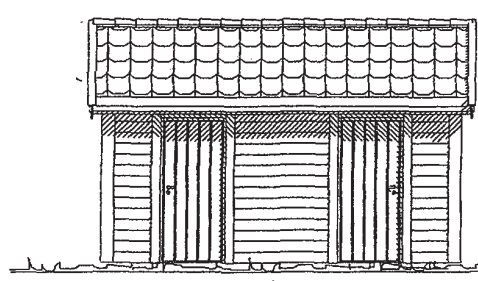
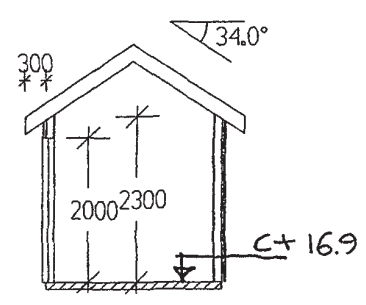
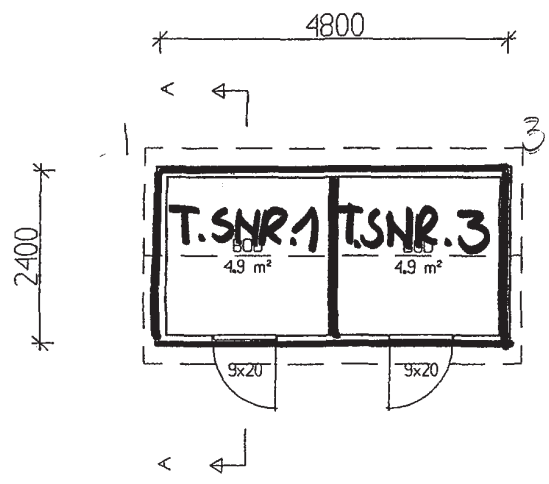
VH

SIDE 4 AV 6



DATA UTSKUNSYSTEM	A	Diverse	øvvIn	14.12.2005	
	REV. / ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SEN	DATO	
F1-remannsbolig		Roger & Vidar Aamodt AS	GNR. 1	BNR. 745,746	
Plan fremtidig loft Sildenesstangen 77-79		KOMMUNE: Kristiansand			
		TECHN.	øvvIn	5553	
		BOOKI.			
		MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	503
		DATO	04.12.2005		
<small>TEGningen er utarbejdet på baggrund af de oplyste oplysninger og er kun gyldig i forbindelse med de oplyste oplysninger.</small>					

SIDE 5 AV 6



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Boder Roger & Vidar Aamodt AS G.NR. 1 B.NR. 745/746

Plan, Snitt, Fasader Sildenestangen 77 KOMMUNE: Kristiansand

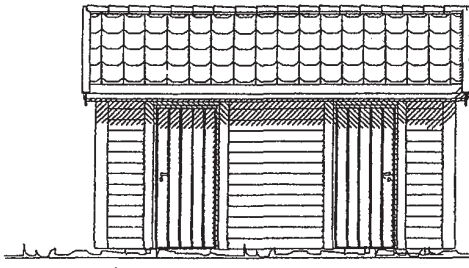
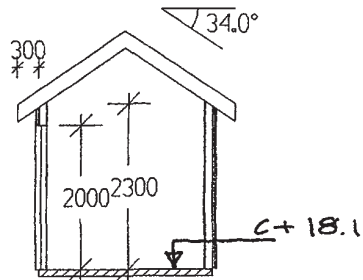
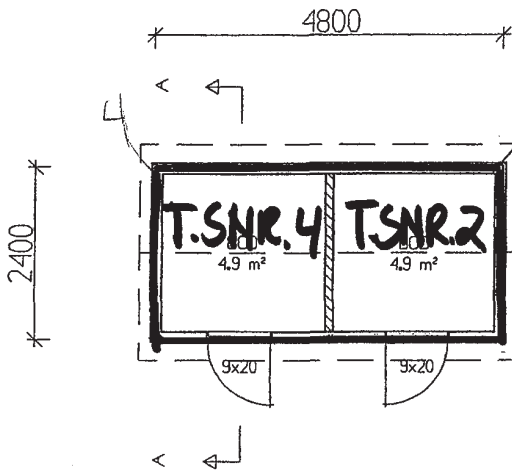
FLATNES
bygg consult as

TEGN. oyvin	PROSJ.NR. 5368
GODKJ.	
MAL 1 : 100	TEGN. NR. 501
DATE 14.02.2006	

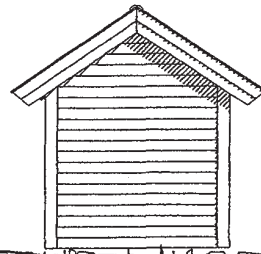
JLH

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I

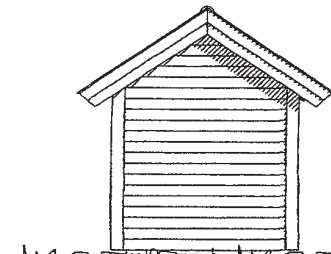
SIDE 6 AV 6.



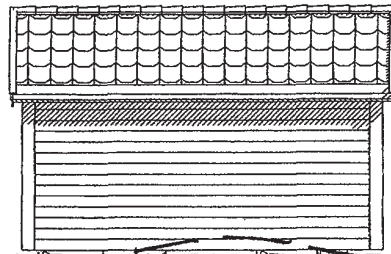
NORO



OST



VEST



SYD

JLB

DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT.

REVIDERINGEN GJELDER

SIGN.

DATO

Boder

Roger & Vidar Aamodt AS

G.NR. 1

B.NR. 745/746

Plan, Snitt, Fasader Sildenestangen

79

KOMMUNE: Kristiansand

FLATNES
bygg consult as

TEGN. oyvin

PROSJ.NR.

GODKJ.

5368

MAL 1 : 100

TEGN. NR.

DATO 14.02.2006

501

TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I



Finn Thrane Olsen
Sildenestangen 77 B
4625 FLEKKERØY

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201112352-5

Saksbeh: Mary Simonsen

Dato: 23042012

FERDIGATTEST

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

Byggeplass:	SILDENESTANGEN 77A	Eiendom:	1/745/0/0
Tiltakshaver:	Finn Thrane Olsen	Adresse:	Sildenestangen 77 B, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Finn Thrane Olsen	Adresse:	Sildenestangen 77 B, 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype:	Bod	Tiltaksart:	Oppføring

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

Ferdigattesten gjelder for hagestue slik det er beskrevet i tillatelse av 11.10.2011.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler



Finn Thrane Olsen
Sildenestangen 77 B
4625 FLEKKERØY

Deres ref:

Saksnr: 201112352-3

Saksbeh: Erling Dahl

Dato:11102011

VEDTAK – GODKJENNING

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

Byggeplass:	SILDENESTANGEN 77A	Eiendom:	1/745
Tiltakshaver:	Finn Thrane Olsen	Adresse:	Sildenestangen 77 B, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Finn Thrane Olsen	Adresse:	Sildenestangen 77 B, 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 13092011.

Søknaden omfatter bygging av utestue med 1 vegg plassert i nabogrense. BRA for utestua 10,5 m2

Reguleringsplan for Sildeneset, plan nr 872, godkjent 14.04.2004 gjelder for tomten. Regulert formål er byggeområde for bolig.

Naboene har gitt samtykke til søknaden

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

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

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

Før utestua kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. 201112352. Det å ta søknadsppliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr kr. 5.000,- + kartavgift kr. 450,- til sammen kr. 5.450,- må innbetales. Faktura ettersendes. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Dahl
Saksbehandler

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

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

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

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



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



Gnr.: 1 Bnr.: 745 Fnr.: Snr.:

Adresse: Sildenestangen 77b

Sokkelhøyde:

KRISTIANSAND KOMMUNE

Saksnr. 2011/2352

Dok. 2 Koordinatsystem: Euref89 sone32

04 OKT. 2011

Målestokk: 1:500

0 5 20 m

Ennergangsbeholdning

Arkivkode 11745

Utsatt, off. iht.

Dato: 22.09.2011

Sign.: Syvert Messel

Kvalitet eiendomsgrenser:

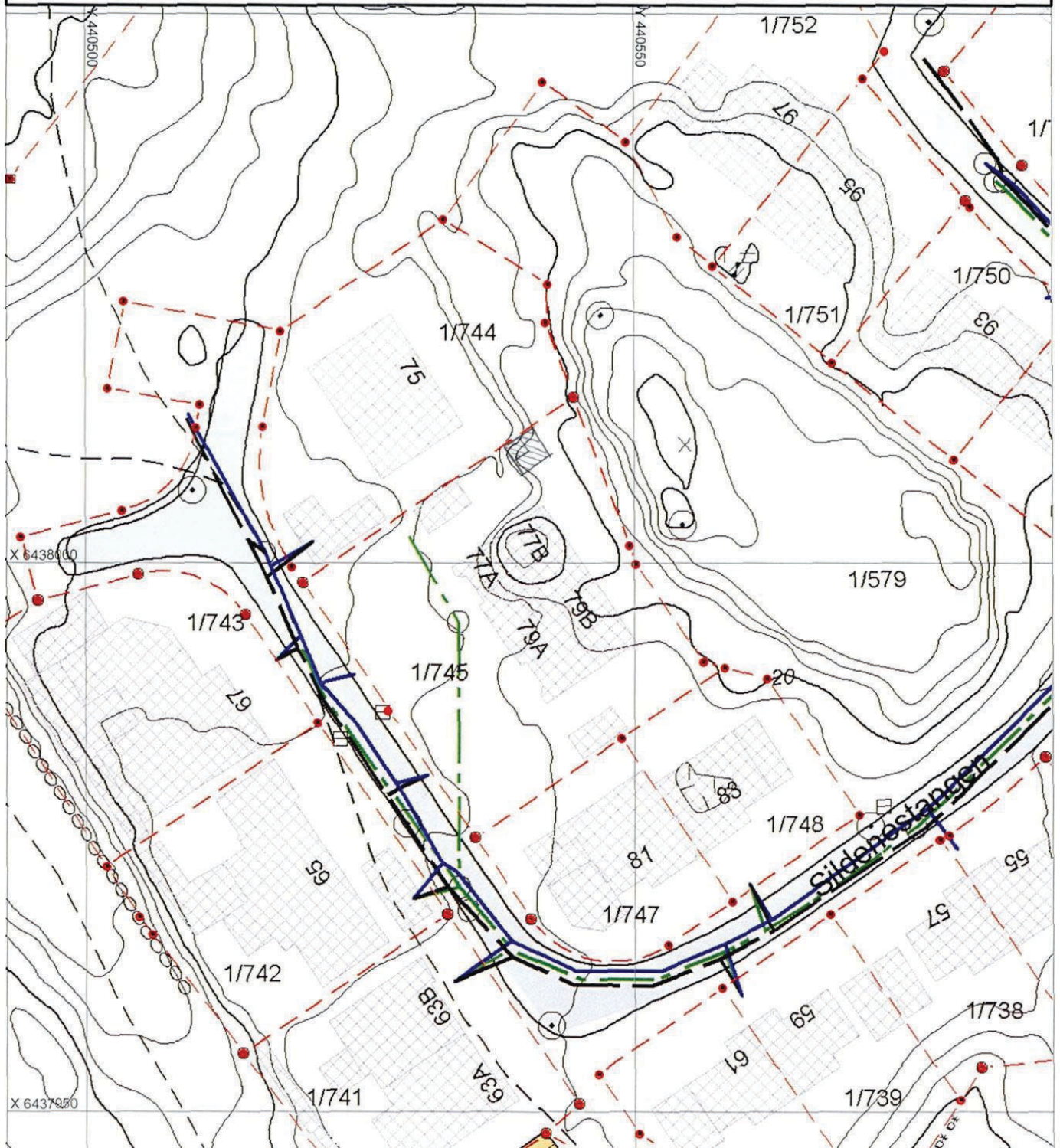


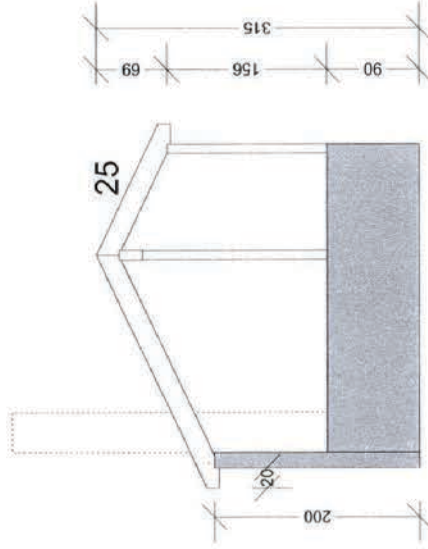
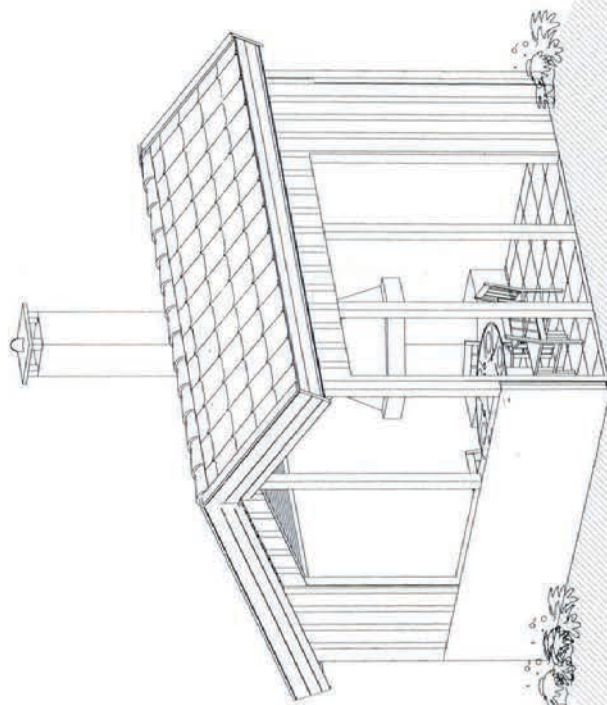
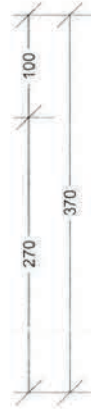
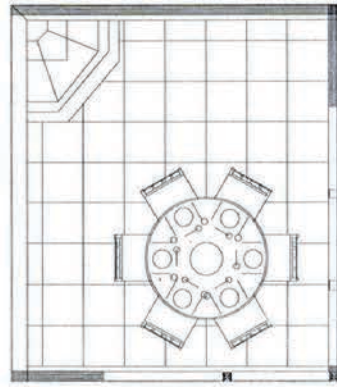
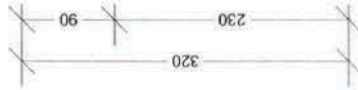
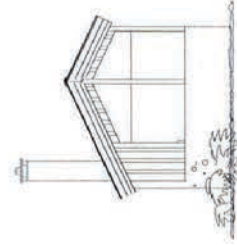
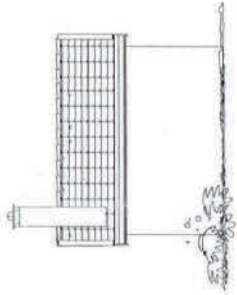
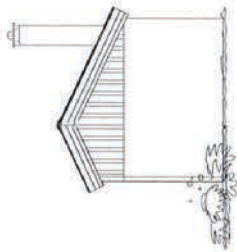
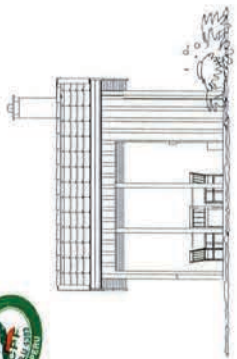
Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt



Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.





BYGGHERRE:

BYGGGADR:

G.NR:

B.NR:

DATO:

M 1:100

SIDE 1 AV 6

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

Gnr.:1 Bnr.:745 Fnr.: Snr.:

Adresse: Sildenestangen 77 og 79

Sokkelhøyde:

Ave 3 2004

Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Kvalitet eiendomsgrenser:



Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

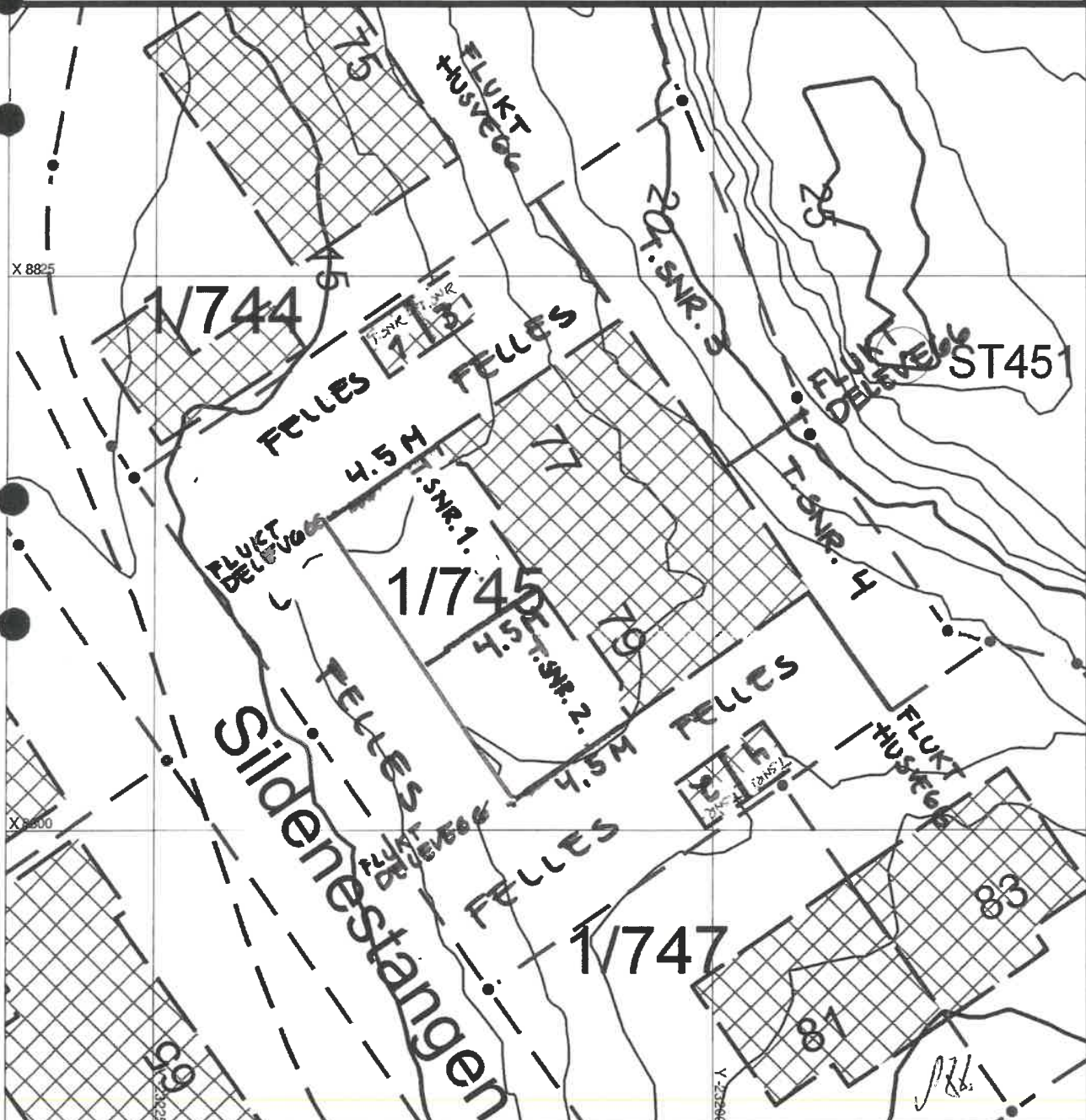
Målestokk: 1:250



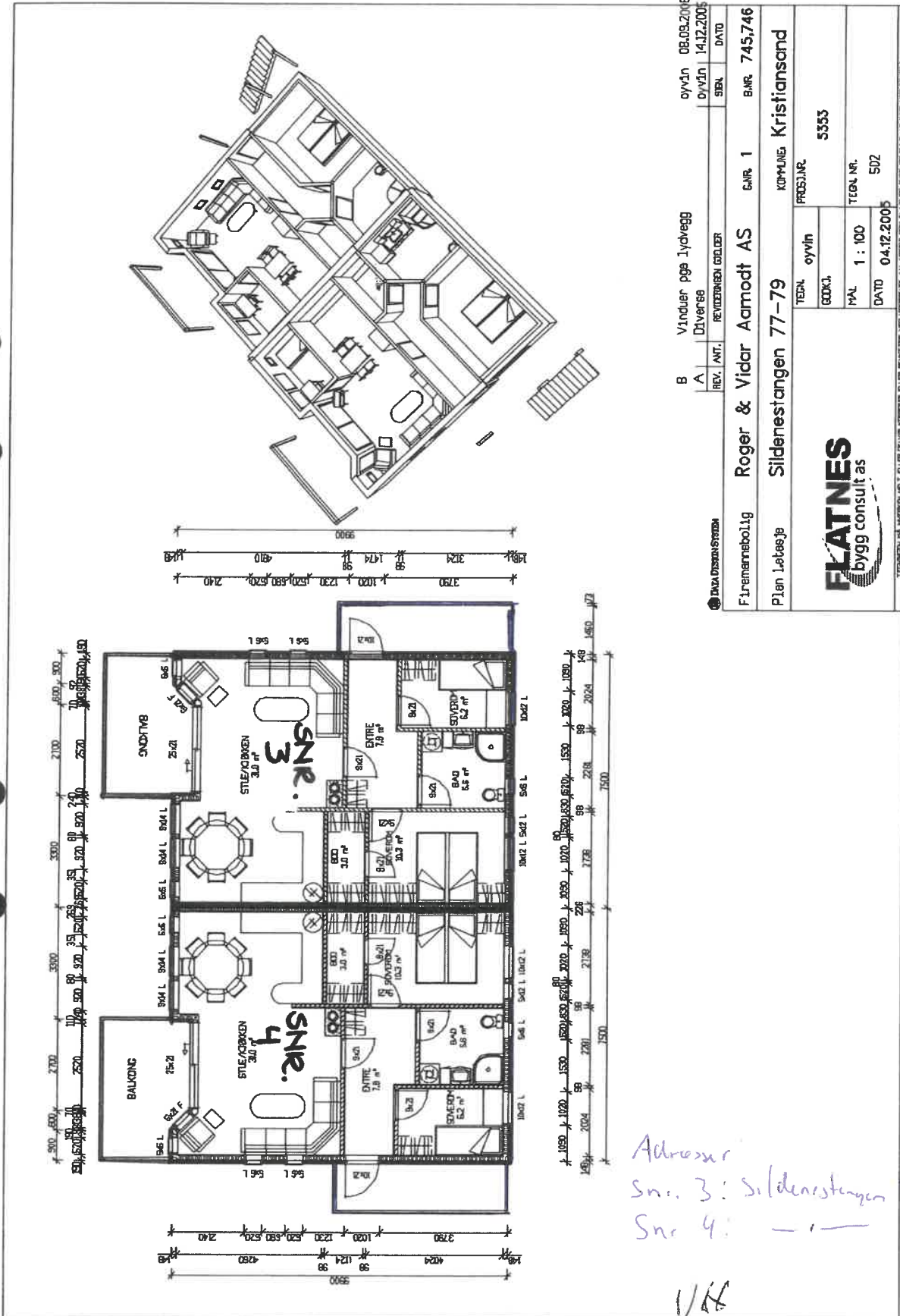
Dato: 11.10.2006

Sign.: Alf Gurandsrud

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



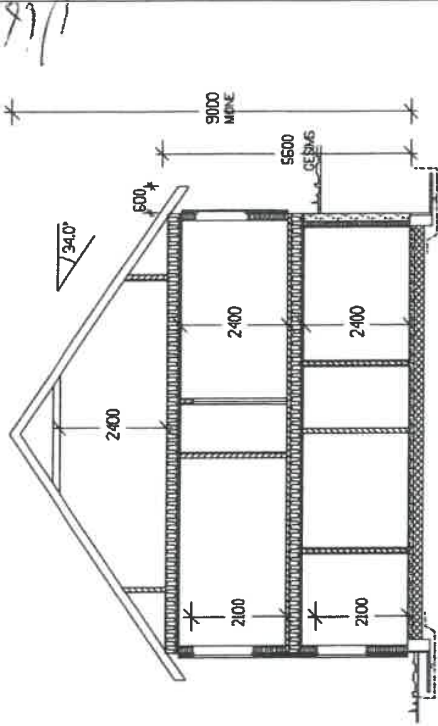
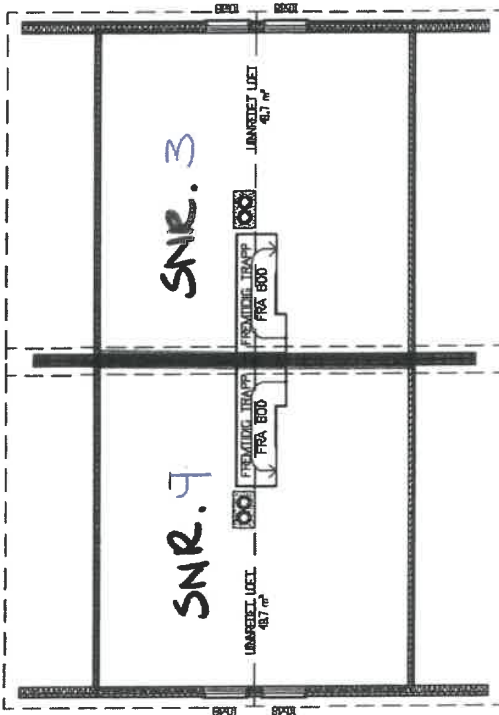
SIDE 3 AV 6




Adresser
 Snr. 3: Sidenestangen 77
 Snr. 4: — — — — 79

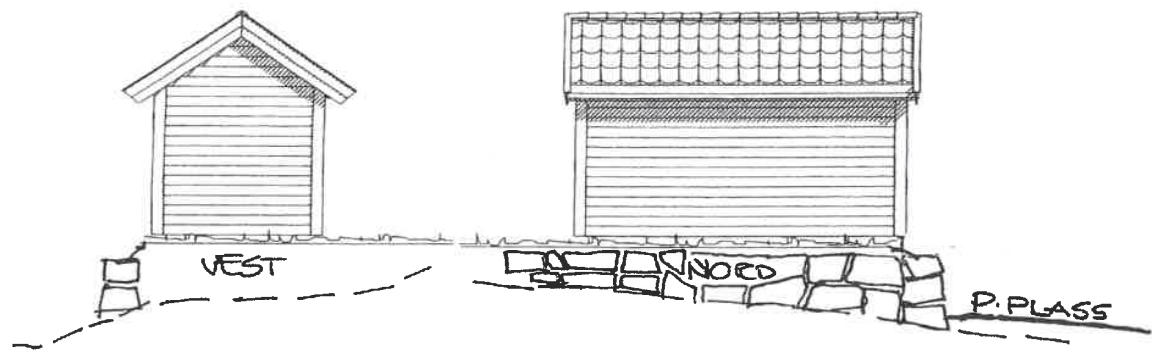
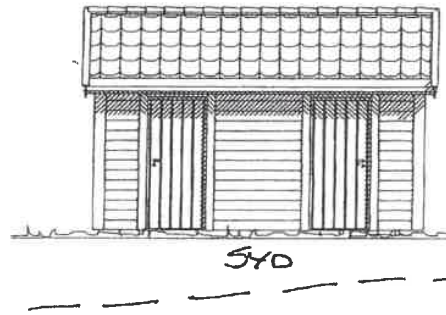
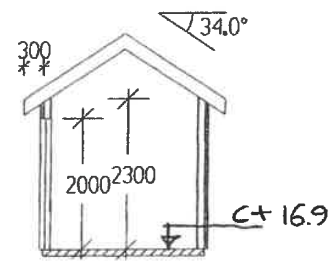
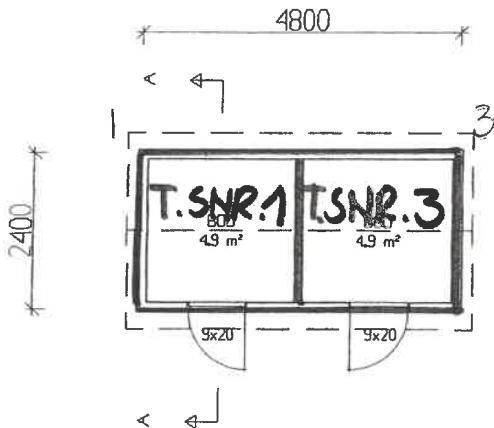
VAK

SIDE 4 AV 6



DIVERSE		Diverse		Omvn 14.12.2005	
REV. ANT.	REVISJONEN	GEJLER	SEK	BAR.	DATE
				1	745,746
F.remansbolig Roger & Vidar Armodt AS			KOMP. NR. Kristiansand		
Plan fremtidig loft Sildenesstangen 77-79			PROS. NR. 5353		
TEKN. ovytn			TEGN. NR. 503		
EKKO. 5353			DATE 04.12.2005		
MÅL 1 : 100					
TEGN. NR. 503					
DATE 04.12.2005					
					
<small>TEGNEREN ER ANSVARLIG FOR ALLE DELER AV TEGNINGEN UNNTATT DER DET ER ANSVARLIGT FOR ANDRE DELER AV TEGNINGEN</small>					

SIDE 5 AV 6



DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Bøder	Roger & Vidar Aamodt AS		G.NR. 1	B.NR. 745/746	
Plan, Snitt, Fasader: Sildenestangen 77			KOMMUNE: Kristiansand		
	TEGN.	oyvin	PROSJEKTNR.	5368	
	GODKJ.				
	MAL	1 : 100	TEGN. NR.	501	
	DATO	14.02.2006		JLH	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I					



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Sildenestangen 77B, 4625 FLEKKERØY

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

INA ANDERSEN | Eiendomsmegler | **947 81 188**

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