

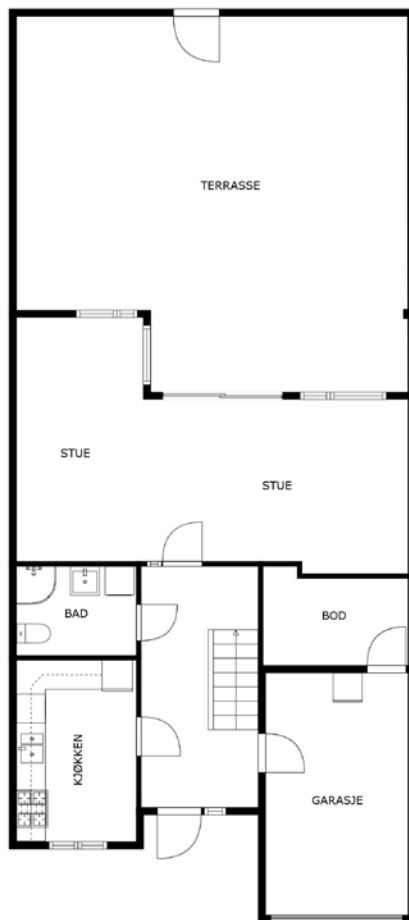
# Presteheia 77

## GIMLEKOLLEN

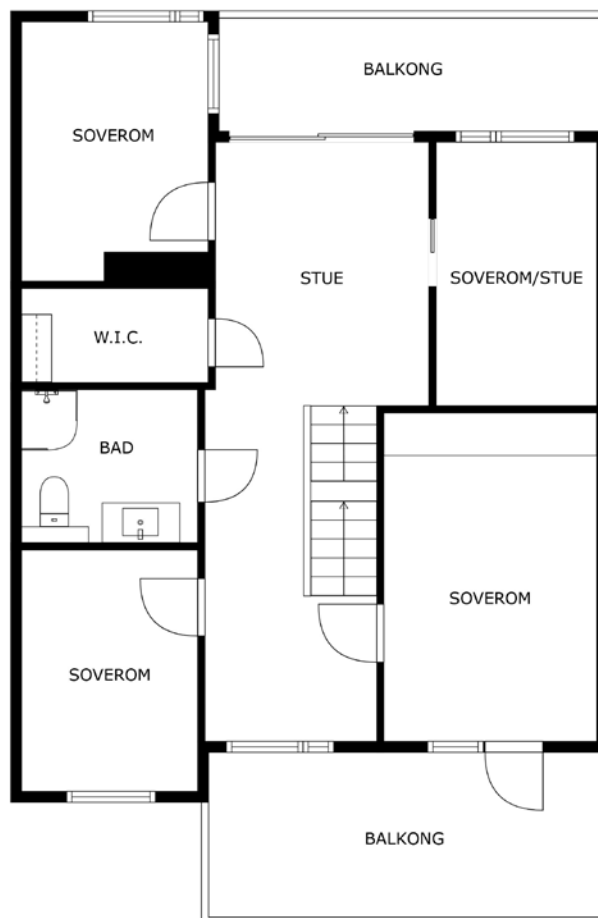


Prisantydning: **kr 5 990 000,-**

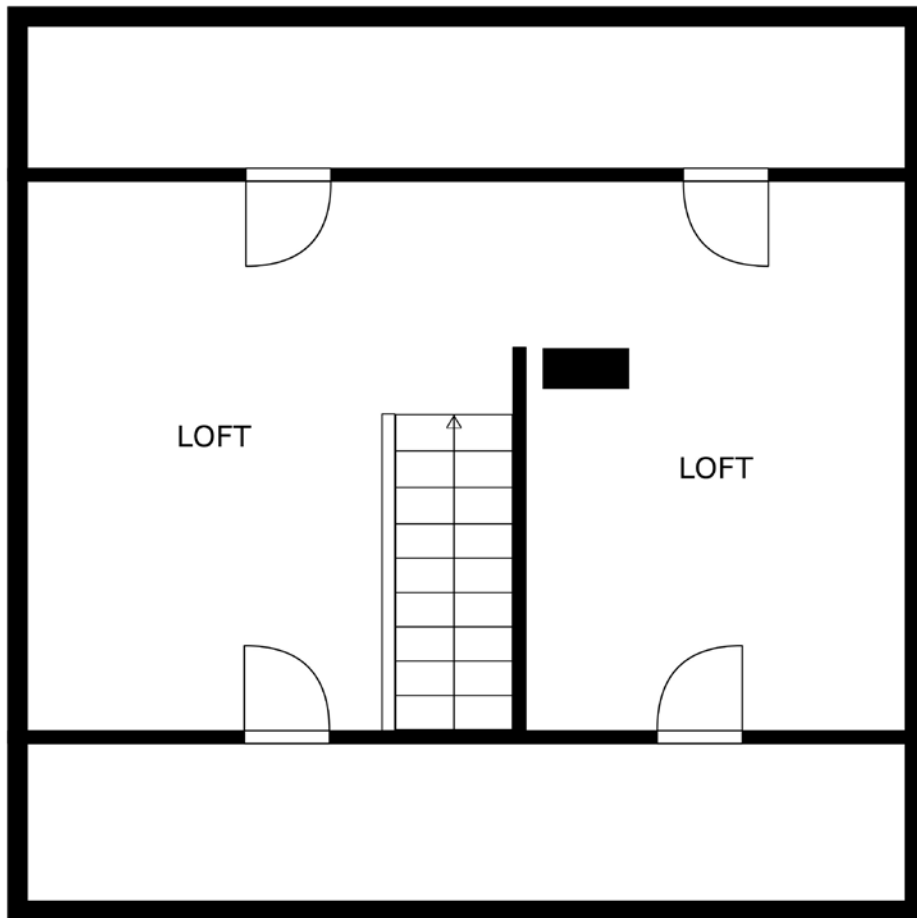




PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



# Flott selveiende rekkehus med attraktiv beliggenhet, integrert garasje, tre solrike uteplasser og sjøutsikt. Familiebolig!

OMRÅDE  
**GIMLEKOLLEN**

ADRESSE  
**Presteheia 77, 4633  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 5 990 000,-**

Omkostninger: **kr 170 050,-**  
Totalpris: **kr 6 160 050,-**  
Formuesverdi: **kr 1 101 826,-**  
Kommunale avgifter: **kr 16 028,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 5 983,-**

---

BRA-i: 157 m<sup>2</sup>

BRA Total: 157 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Rekkehus  
Byggeår: 2002  
Soverom: 3  
Rom: 5  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 197.1 m<sup>2</sup>



**Alexander Olsen**  
Eiendomsmegler

**473 80 260**  
**alexander.olsen@sormegleren.no**

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

# PRESTEHEIA 77

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 114 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 157 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 157 m<sup>2</sup>

TBA: 79 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Hall m/trapp , Kjøkken , Bad , Stue , Garasje , Bod.

2. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Trapperom , Stue/gang, Soverom , Soverom 2, Bad , Garderobe , Soverom 3, Soverom/TV-stue.

3. etasje

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Trapperom , Innredet rom. Loft er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde, gulvareal i etasjen er 31 m<sup>2</sup>.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m<sup>2</sup>

2. etasje

20 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Rekkehus - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ingen tegning for loft.

Loft er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde, gulvareal i etasjen er 31 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

197.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiende tomt. De deler av tomten som ikke er bebygget er pent opparbeidet med oppkjørsel og beplantning ved inngangsparti og stor inngjerdet terrasse med støpt dekke i tilknytning til stuen. Tomten

framstår som svært godt utnyttet.

### **Beliggenhet**

Boligen har solrik og ettertraktet beliggenhet i en rolig og barnevennlig gate og fra den ene av boligens uteplasser har du også fin sjøutsikt. Presteheia ligger på bysiden av Gimlekollen og framstår som et representabelt og veletablert område. Fra boligen er det gangavstand til bl.a. skole, barnehage, kollektivtransport, idrettsanlegg og fine turområder, herunder også lysløype og badeplasser, ved Jegersberg. Ellers er det kort vei til store arbeidsplasser som bl.a. UiA og sykehuset og med bil tar det ca. 6 minutter til sentrum og ca. 10 minutter til Sørlandssenteret.

### **Adkomst**

Se kart på våre nettsider [www.sormegleren.no](http://www.sormegleren.no).

### **Bebyggelsen**

Nærområdet består for det meste av boligbebyggelse, samt omsorgssenter, barnehage og skole.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagte nabolagsprofil.

### **Bygningssakkyndig**

Takstmann Arild Grundetjern AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Satt inn ny vask og skap på begge badene. Utført av Sørlandskjøkken. 2018.

Utført av ufaglært: I dusj på bad nede har vi lagt på ny puss mellom flisene. I andre etasje har vi lagt på ny puss på hele gulvet. 2021.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Etablert nytt utemiljø bak huset med nytt betongdekke og ny vegg mot naboer og friområde. Utført av To8 Bygg. 2021.

Ny garasjeport, Satt inn ny port med fjernstyring. Utført av VNK. 2018.

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja, I forbindelse med arbeid på uteareal ble all jord fjernet og pukk fylt inn. Det ble også lagt ny sluk og dreneringsrør for takrenne. Utført av To8 Bygg. 2021.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Lagt til ny kurs for lading av elbil. Utført av AS Elektrisk. 2020.

I forbindelse med arbeid med hage, ble det lagt mye kurser for lys og stikk. Samtidig lagt ny kurs for garasje og gjort klart for varmelamper under terrassen bak huset. Utført av AVS ELEktro. 2021.

Det er lagt inn strøm og stikk i hele loftsetasjen. Dette skjedde da vi fikk etasjen innredet. Utført av: Husker ikke. 2018.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Bak huset har det vært dårlig drenering av takvann. Etter å ha gravd opp hagen og etterfylt med pukk, har problemet forsvunnet.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, I forbindelse med arbeid i utemiljø bak huset ble det fylt inn med pukk etter at all jord var fjernet. Det vble også lagt inn dreneringsrør. Utført av To8 Bygg. 2021.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Fjernvarmeanlegget har fått noen nye

oppgraderinger. Ny trykktank og my computer. Dette er en del av fjernvarmeanlegget. Utført av Agder Energi Fjernvarme. 2022.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, På kjøkkenet er det en glippe mot vindusveggen. Tettet med silikon.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Det har vært sjeggkre i boligen. Beskjedent, dvs 2-3 oppdaget hver dag.

Viste seg at dette kom fra en annen leilighet i rekken. Det ble leid inn Antisex i fjor og nå er problemet borte.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, Loft er innredet. 2018.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

### **Innhold**

1. etasje: Gang, kjøkken, bad, garasje med bod i bakkant og en romslig stue med adkomst til en stor inngjerdet uteplass med støpt dekke og gode solforhold.

2. etasje: Gang, TV-stue (egnet som soverom), bad og tre soverom. Etasjen har adkomst til en uteplass på hver side hvorav den ene med sjøutsikt.

Loft: Innredet loft (areal ikke målbart grunnet takhøyde).

### **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 16.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 15.08.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er bygd i 2003 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har samtlige bygningsdeler normal slitasje. Slitasje i kledning på liten gavlvegg på tak, utbedringer trengs. Terrasser er i bra stand, rekkverk er iht. krav. Innvendig holder bad standard fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er fra byggetid og er i bra stand, stein benkeplate er montert. Keramisk platetopp og gassbluss er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert under trappa. Sentralfyring med radiatorer (fjernvarme). Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Liten gavlvegg på tak

Innvendig > Radon

Innvendig > Andre innvendige forhold

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

### **Innbo og løsøre**

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

Kjøkkenbord medfølger.  
KJøleskap i garasjen følger ikke med.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Integrert garasje med plass til en bil, samt god plass til to biler i egen oppkjørsel. Ellers parkering i området etter gjeldende regler.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Eiendommen er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og/eller offentlige registre.

Frivillig medlemskap i velforening. Årlig innbetaling ca. kr 350,-.

Telia er selgers leverandør av TV/Internett.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Fjernvarme på bad og i første etasje. Varmvann går på fjernvarme. Ellers elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

Oppgitt energimerke er hentet fra tidligere salgsoppgave.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 028

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann, stipulert vannforbruk, abonnementsgebyr avløp og stipulert avløpsforbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3 960,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 983

---

## **Eiendomsskatt år** 2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitte kommunale avgifter

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 101 826

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 186 938

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/38/114:

07.08.2024 - Dokumentnr: 1778727 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

23.06.2003 - Dokumentnr: 9893 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:38 Bnr:88

01.01.2020 - Dokumentnr: 139703 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:38 Bnr:114

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 29.08.2003. Ferdigattesten gjelder rekkehus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Loftsetasje er innredet/bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Loftsetasjen er ikke tegnet inn i godkjente byggetegninger og loftet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Videre er det satt inn innvendig dør mellom gang i første etasje og garasje. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper. Merk at TV-stue/gjesterom i andre etasje også er etablert etter at ferdigattest er gitt, også dette uten byggemelding, dog er rommet godkjent til varig opphold/beboelse i opprinnelige byggetegninger som del av stue i andre etasje.

Bygget ligger på grensen til naboeiendommene gnr. 38 bnr. 115 og gnr. 38 bnr. 113.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.08.2003.

---

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr 794 - for del av Presteheia. Feltene A, B og C, datert 31.01.2001. Plan under arbeid: E38E18 Ytre ringvei. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

**Adgang til utleie****Legalpant**

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

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 5 990 000

**Totalpris**

Kr 6 160 050

---

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 149 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 170 050,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

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



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

#### **Personopplysningsloven**

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % 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.

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**

Ola Uleberg  
Heidi Uleberg

#### **Oppdragsansvarlig**

Alexander Olsen  
Eiendomsmegler  
[alexander.olsen@sormegleren.no](mailto:alexander.olsen@sormegleren.no)  
Tlf: 473 80 260

#### **Ansvarlig megler**

Alexander Olsen  
Eiendomsmegler  
[alexander.olsen@sormegleren.no](mailto:alexander.olsen@sormegleren.no)  
Tlf: 473 80 260

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

#### **Salgsoppgavedato**

16.08.2024

---



Eiendommen har fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig nabolag.



God plass til parkering til to biler i egen oppkjørsel, samt en bil i garasje.





Velkommen inn!



Romslig gang med fliser på gulv og god plass til oppbevaringsløsninger.



Pent kjøkken med god skap- og benkeplass.



God plass til spiseplass på kjøkken. Merk at bordplaten er laget av samme stein som benkeplaten.





Badet i første etasje fungerer som kombinert bad og vaskerom.



Pent helfliset bad i andre etasje.



Fra hovedsoverommet er det adgang til den andre av uteplassene i andre etasje.



Det tredje soverommet i andre etasje.





Rommet kan også fungere som eksempelvis kontor eller gjesterom.



Ett av soverommene i andre etasje.



Stue.



Fra stuen er det adgang til en romslig og påkostet uteplass.





Rommet kan også fungere som eksempelvis kontor eller gjesterom.



Herfra er det adgang til en av to uteplasser i andre etasje.





Uteplassen har fin utsikt og gode solforhold.



Loftet har vært i bruk som hjemmekontor.





Flott utsikt fra uteplass.



Loft.

# Nabolagsprofil

Presteheia 77 - Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Statsarkivet Linje 19	5 min	0.4 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	10 min	0.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	4.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min	4.7 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min	12 km

## Skoler

Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 24 klasser	4 min	0.3 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	18 min	1.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	22 min	1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	24 min	1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	21 min	1.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	17 min	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min	4.6 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



## Opplevd trygghet

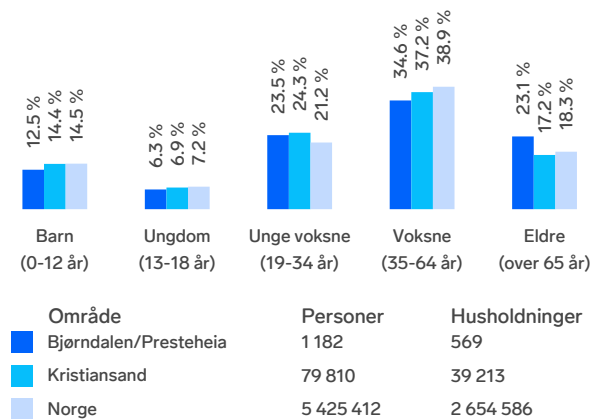
Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Presteheia barnehage (1-5 år) 109 barn	3 min	0.2 km
Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	18 min	1.3 km
Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-5... 114 barn	18 min	1.4 km

## Dagligvare

Joker Gimle PostNord	12 min	0.9 km
Coop Prix Gimlevang Post i butikk	21 min	1.6 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

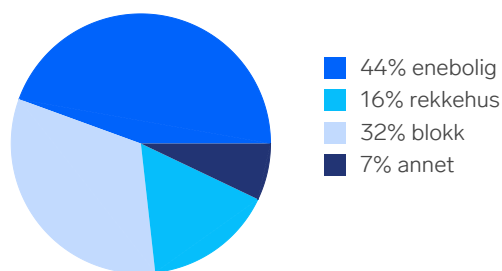
**Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

## Sport

- |  |                   |
|--|-------------------|
| ⚽ Prestheia balløkke<br>Ballspill            | 3 min 🚶<br>0.2 km |
| ⚽ Prestheia kunstgressbane - 11er<br>Fotball | 6 min 🚶<br>0.4 km |
| 🏊 Spicheren Treningssenter                   | 12 min 🚶          |
| 🏊 EVO Fagerholt                              | 6 min 🚶           |

## Boligmasse



«Har gullkombinasjonen av å være sentralt, nærhet til marka, sikker skolevei og stabilt familievennlig nabolag.»

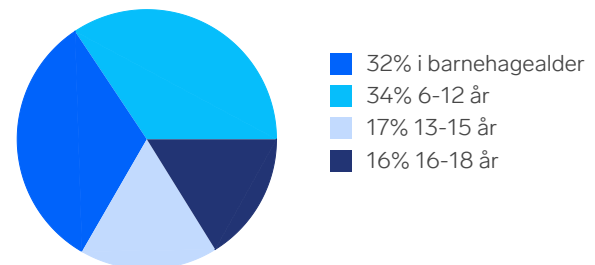
Sitat fra en lokalkjent



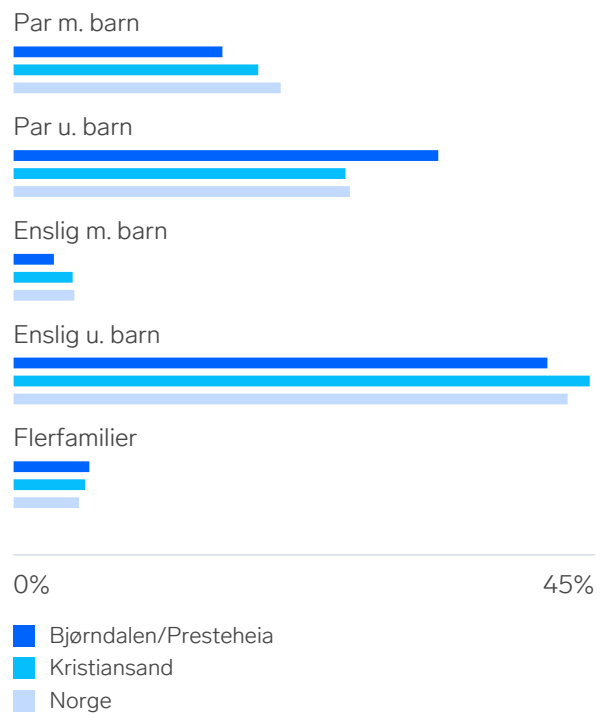
## Varer/Tjenester

- |                    |         |
|--------------------|---------|
| 📍 Slotts Quartalet | 6 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Lund    | 6 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







# Tilstandsrapport

📍 Presteheia 77, 4633 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 38, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 16.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1885

Referansenummer: DK8658

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2003 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har samtlige bygningsdeler normal slitasje. Slitasje i kledning på liten gavlvegg på tak, utbedringer trengs. Terrasser er i bra stand, rekkverk er iht. krav.

Innvendig holder bad standard fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er fra byggetid og er i bra stand, stein benkeplate er montert. Keramisk platetopp og gassbluss er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert under trappa. Sentralfyring med radiatorer (fjernvarme).

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

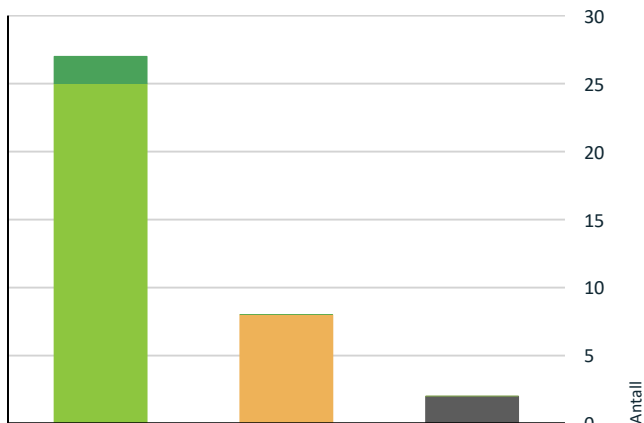
[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ingen tegning for loft.

# 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 > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Liten gavlvegg på tak [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Nedløp og beslag

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

### Veggkonstruksjon

Liggende kledning med skrå er fra byggetid og har normal slitasje, vedlikehold bør beregnes.

### Liten gavlvegg på tak

Kledningen har slitasje/råte enkelte steder, oppgradering bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak, konstruksjonen er ikke kontrollert

Asfaltplate er montert mellom undertaket og isolasjonen der dette ble kontrollert i sidekott.

#### Vurdering av avvik:

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

### Vinduer

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

### Dører

Ytterdører er fra byggetid og har normal slitasje.

Garasjeport er fra 2019.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.



## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Overflater gulv:

1. etasje:

Hall m/trapp: Fliser.

Kjøkken: Fliser.

Bad: Fliser.

Stue: Parkettgulv.

Garasje: Støpt gulv.

Bod: Støpt gulv.

2. etasje:

Stue/gang: Teppe.

Soverom x 3: Parkettgulv.

Soverom/TV-stue: Teppe.

Garderobe: Teppe.

Loft:

Innredet rom: Teppe.

Forbehold om feil må tas.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 9 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/trapperom 2. etasje, avvik i rommet var 11 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 12 mmm.

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

## TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

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

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**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

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

## TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp med rekkverk og håndløper som er iht. krav.



## TG 2 Andre innvendige forhold

Hulrom under noen gulvfliser i hall.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte takplater og fliser på vegger.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av konstruksjon ble kontrollert i luke i vegg mellom stue og bad som var der fra før, hulltaking derfor ikke aktuelt.

Ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Fuktsøking ble utført med Protimeter MMS 3 fuktmåler.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte takplater og fliser på vegger.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggetid og har normal slitasje.

Benkeplate av stein.

Keramisk platetopp og gassbluss er montert.





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Kontrollskap for røropplegget står montert i bod og ble ikke kontrollert.

Innvendig stoppekran er montert under trappa.

### TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

### TG IU Andre VVS-installasjoner

Sentralfyring med radiator er montert, anlegget ble ikke kontrollert.

Fjernvarme er montert inn til boligen.



### TG 1 Varmtvannstank

Fjernvarme i husrekka.

### TG 1 Sentralstøvsuger

Beam sentralstøvsuger er montert.

### 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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

Det er nyere LED-spot i deler av boligen.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2003**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Faktura for el.bil-lader er lagt frem.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

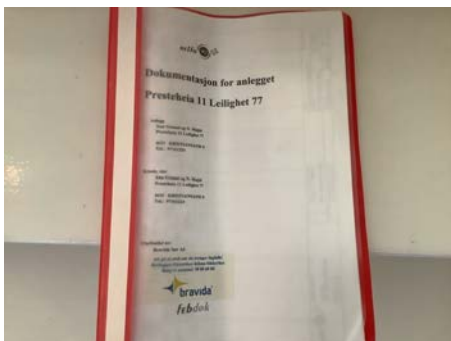
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



Dokumentasjon på utførte el-arbeider.



Kursoversikt.

## TO 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

## TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

# 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

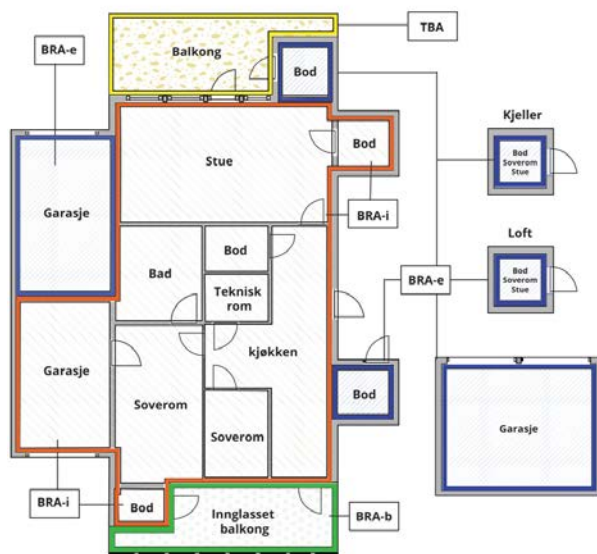
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82			82	59
2. etasje	75			75	20
Loft					
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>79</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp , Kjøkken , Bad , Stue , Garasje , Bod		
2. etasje	Trapperom , Stue/gang, Soverom , Soverom 2, Bad , Garderobe , Soverom 3, Soverom/TV-stue		
Loft	Trapperom , Innredet rom		

### Kommentar

Loft er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde, gulvareal i etasjen er 31 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen tegning for loft.

#### 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

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Arild Grundetjern Heidi Uleberg og Ola Uleberg	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	38	114		0	197.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Presteheia 77

### Hjemmelshaver

Uleberg Heidi, Uleberg Ola

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.08.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DK8658>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklæring

Presteheia 77, 4633 KRISTIANSAND S

07 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Presteheia 77	Presteheia 77	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

februar 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Hele tiden siden juni 2017 da vi hadde overtakelse

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Uleberg, Ola

Medselger

Uleberg, Heidi

## Forbehold

---



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2018

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny vask og skap på begge badene

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sørlandskjøkken

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Puss fliser

#### 2.2.2 Årstall

2021

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I dusj på bad nede har vi lagt på ny puss mellom flisene. I andre etasje har vi lagt på my puss på hele gulvet

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert nytt utemiljø bak huset med nytt betongdekke og ny vegg mot naboer og friområde

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

To8 Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert nytt utemiljø bak huset med nytt betongdekke og ny vegg mot naboer og friområde

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

To8 Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Ny garasjeport

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny port med fjernstyring

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VNK

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2021

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med arbeid på uteareal ble all jord fjernet og pukk fylt inn. Det ble også lagt ny sluk og dreneringsrør for takrenne

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

To8 Bygg

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2020

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt til ny kurs for lading av elbil

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

AS Elektrisk

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2021





10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med arbeid med hage, ble det lagt mye kurser for lys og stikk. Samtidig lagt ny kurs for garasje og gjort klart for varmelamper under terrassen bak huset

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AVS Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2018

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er lagt inn strøm og stikk i hele loftsetasjen. Dette skjedde da vi fikk etasjen innredet.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

husker ikke navnet

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2018

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er lagt inn strøm og stikk i hele loftsetasjen. Dette skjedde da vi fikk etasjen innredet.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

husker ikke navnet på firmaet

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

Bak huset har det vært dårlig drenering av takvann. Etter å ha gravd opp hagen og etterfylt med pukk, har problemet forsvunnet.



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2021

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med arbeid i utemiljø bak huset ble det fylt inn med pukk etter at all jord var fjernet. Det vle også lagt inn dreneringsrør

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

To8 Bygg

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2022

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fjernvarmeanlegget har fått noen nye oppgraderinger. Ny trykktank og my computer. Dette er en del av fjernvarmeanlegget

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Agder Energi Fjernvarme

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

På kjøkkenet er det en glipe mot vindusveggen. Tettet med silikon.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært sjeggkre i boligen. Beskjedent, dvs 2-3 oppdaget hver dag.

Viste seg at dette kom fra en annen leilighet i rekken. Det ble leid inn Antisex i fjor og nå er problemet borte.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2018

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loft er innredet

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



husker ikke navnet

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93924550**





## Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: [Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no](mailto:Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no);

[Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no](mailto:Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no);

[Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no](mailto:Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no)

## Info

---

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og det som ellers er kjent i kommunen på det tidspunkt opplysningene gis.

Data registrert i matrikkel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er uansett de godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dersom det er tvil ligger kommunens byggesaksarkiv åpent på nett. Ved tvil kontakt byggesaksavdelingen.

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/>



Kopi

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

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200107483-36

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato: 29.08.2003

---

**FERDIGATTEST**Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Byggeplass:	PRESTEHEIA 71 - 81	Eiendom:	38/111 - 116
Tiltakshaver:	Presteheia AS	Adresse:	Serviceboks 423, 4604 KRISTIANSAND
Søker:	Asplan Viak Sør AS	Adresse:	Serviceboks 701, 4808 ARENDAL
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

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

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

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver







Kopi

Asplan Viak Sør AS  
Serviceboks 701  
4808 ARENDAL

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200107483-24

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato: 27.12.2002

**IGANGSETTINGSTILLATELSE / GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE**

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Byggeplass:	PRESTEHEIA 71 – 81 (hus 11)	Eiendom:	38/88
Tiltakshaver:	Presteheia AS	Adresse:	Serviceboks 423, 4604 KRISTIANSAND
Søker:	Asplan Viak Sør AS	Adresse:	Serviceboks 701, 4808 ARENDAL
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 24.01.2002 tillates nå igangsatt. Det godkjennes også de omsøkte endringer. Ellers vises det til rekkefølgekrav i rammetillatelse.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

**Ansvarlig foretak:**

Ansvarlig foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett.

**Kontroll av utførelse**

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

**Ferdigstilling**

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med SAK §19 må innsendes.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver og samordner

Vedlegg.







Asplan Viak Sør AS  
Serviceboks 701  
4808 ARENDAL

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200107483-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato: 24.01.2002

**VEDTAK - RAMMETILLATELSE**

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

Byggeplass:	PRESTEHEIA 71 - 81 (hus 11)	Eiendom:	38/88
Tiltakshaver:	Presteheia AS	Adresse:	Serviceboks 423, 4604 KRISTIANSAND
Søker:	Asplan Viak Sør AS	Adresse:	Serviceboks 701, 4808 ARENDAL
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter søknad om rammetillatelse for rekkehus med 6 enheter med BRA til sammen 948 m<sup>2</sup>.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

**Søknaden:**

Søknad om rammetillatelse mottatt 22.11.2001. Rekkehus med BRA = 948 m<sup>2</sup>.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan for del av Presteheia feltene A, B og C. Godkjent 31.01.2001. Formål byggeområde boliger.

**Beliggenhet og sokkelhøyde:**

Mønehøyde skal være max +74,9m. Sokkelhøyde godkjennes derfor til max 67.2 med den oppgitte totalhøyde for huset. Det må kommenteres at utomhusplan med høyder topp mur tilsier et sprang mellom Presteheia 77 og 79. Dette gjenspeiles ikke på fasadetegninger.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av





Oppmålingsvesenet etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen. Prosjekterte stikningsdata må oversendes dem før utstikking.

**Kontrollplan for prosjektering:**

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

**Rekkefølgekrav og andre bestemmelser:**

Stiforbindelse fra Tk1 til Lek 2 skal være opparbeidet før bygningene kan tas i bruk. Detaljplan for lekeplass er oversendt parkvesenet og skal være godkjent før de tas i bruk. Lek 2 skal også være ferdig opparbeidet med utstyr før første boligenhet tas i bruk. Det gjøres også oppmerksom på at g/s-vei som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før felt C bygges ut.

Bygningen ligger innenfor konsesjonsområde for tilknytningsplikt for fjernvarme, og skal tilkobles dette anlegget. Avtale må foreligge før igangsetting.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Justerte fasadetegninger og korrigerede sokkelhøyder må innsendes.

**Avfall:**

Bygge- og riveavfall må behandles i henhold til «Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand Kommune» vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998.

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.**

**Vedtaket om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Avfallsplan for behandling av bygningsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Øvrige vilkår; se avsnittene «Rekkefølgekrav og andre bestemmelser» og «Plan- og bygningsetatens samlede vurdering».

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

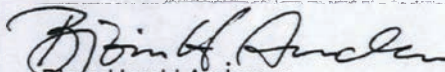
**Klageadgang:**

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

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 16300,- + utstikking kr. 2300,-, til sammen kr. 18600,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

Med hilsen

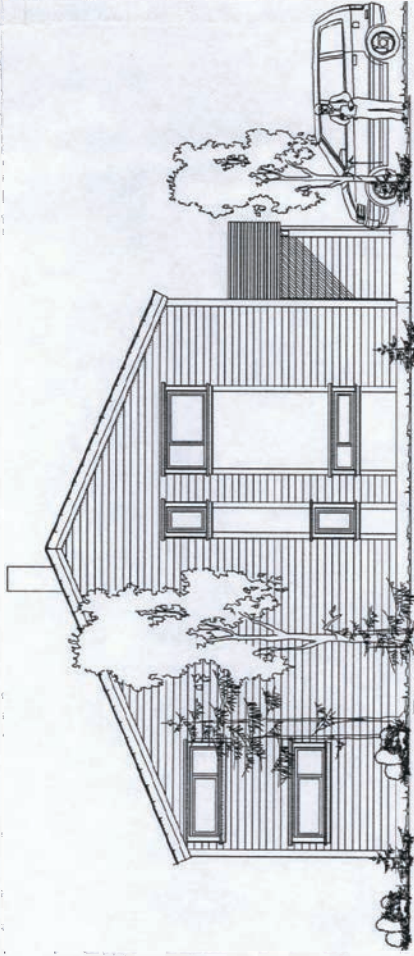
  
Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

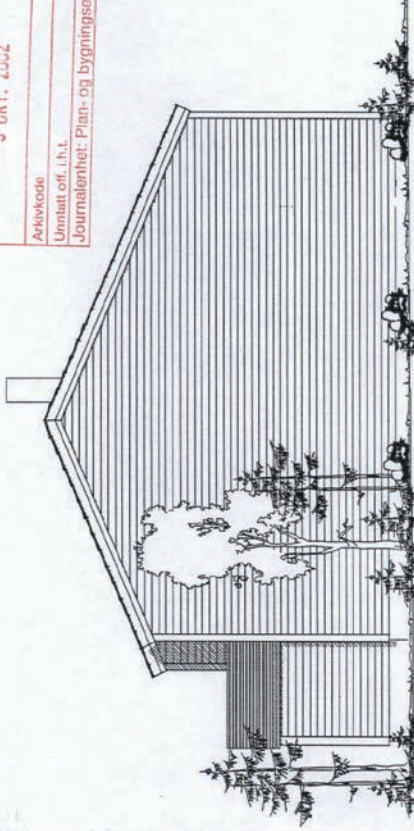
Vedlegg.



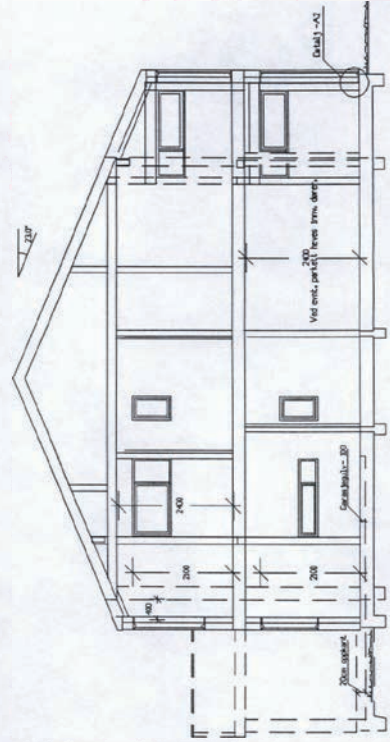
KRISTIANSAND KOMMUNE  
 Teknisk sektor  
 Saksnr. [ ] Dok. nr. [ ]  
 Kontor/saksbeh. [ ]  
 - 9 OKT. 2002  
 Arkivkode [ ]  
 Ummatt off. i.h.t. [ ]  
 Journalnr/het: Plan- og bygningsetaten



Fasade mot nord-øst



Fasade mot syd-vest



Snitt a-a

Asplan Viak +++  
 -1111

Adresse:  
 TOLLBOGATA 4 B  
 4015 KRISTIANSAND  
 TELEFON 48 10 70 00  
 TELEFAX 48 10 70 01

Kontrakt  
 Prestehøia Retteboliger, Hus 11  
 Bygherre:  
 Prestehøia AS

Tilfelle  
 KOSTSKADEN  
 Komplet

Dato  
 23.09.02  
 Sign

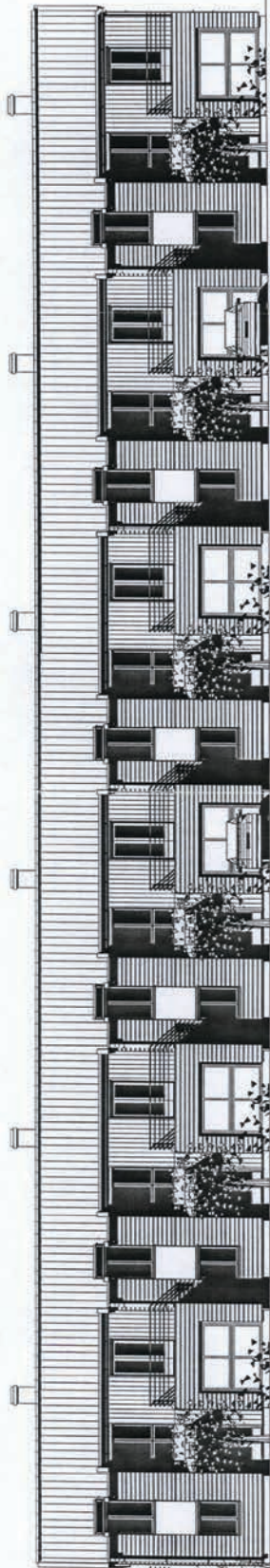
Målestokk  
 1:100  
 Nr. tegn. nr

Fase  
 SØKVAED OM ENDRING AV TILATELSE  
 Tegning  
 FASADER SYDVEST OG NORDØST - SNITT AA

Prosjekt nr.:  
 701649

Tegning nr.:  
 AP32

Revisjon  
 -



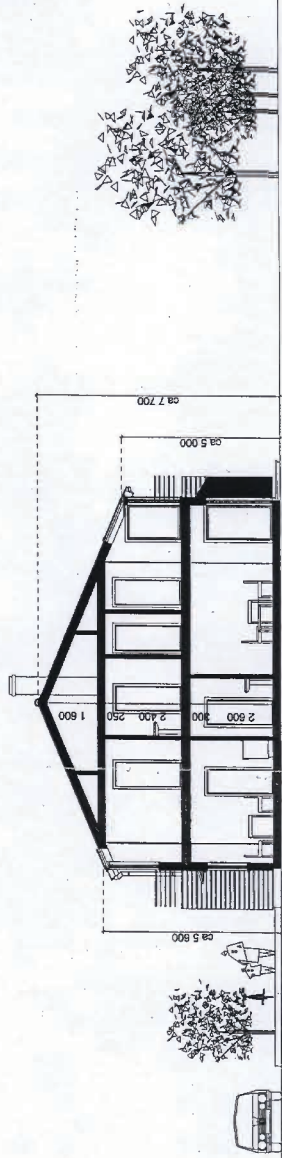
KRISTIANSTAD KOMMUNE  
 Kultur- og fritidsavdelingen  
 Kristiansand, 10200  
 22. NOV. 2001  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Utvalgt av: \_\_\_\_\_  
 Journalnummer: \_\_\_\_\_

<b>Asplan Viak</b> +++ - I +++	Adresser: TOLLBOGATAEN 40 4014 KRISTIANSTAD TELEFON: 47 00 00 TELEFAX: 48 10 25 01	Prosjekt: Prestehøia Rekkeboliger, Hus 11 Byggher: Prestehøia AS	Tegning: UTK Kontroll:	Dato: 22.10.01 Sign.: NBB	Målestokk: 1:150 N:1, tegn nr	Fase: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE Tema: FASADE MOT NORDVEST	Prosjekt nr.: 701649	Rev. nr.: A-33	-
-----------------------------------	--	---	------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	---	-------------------------	-------------------	---







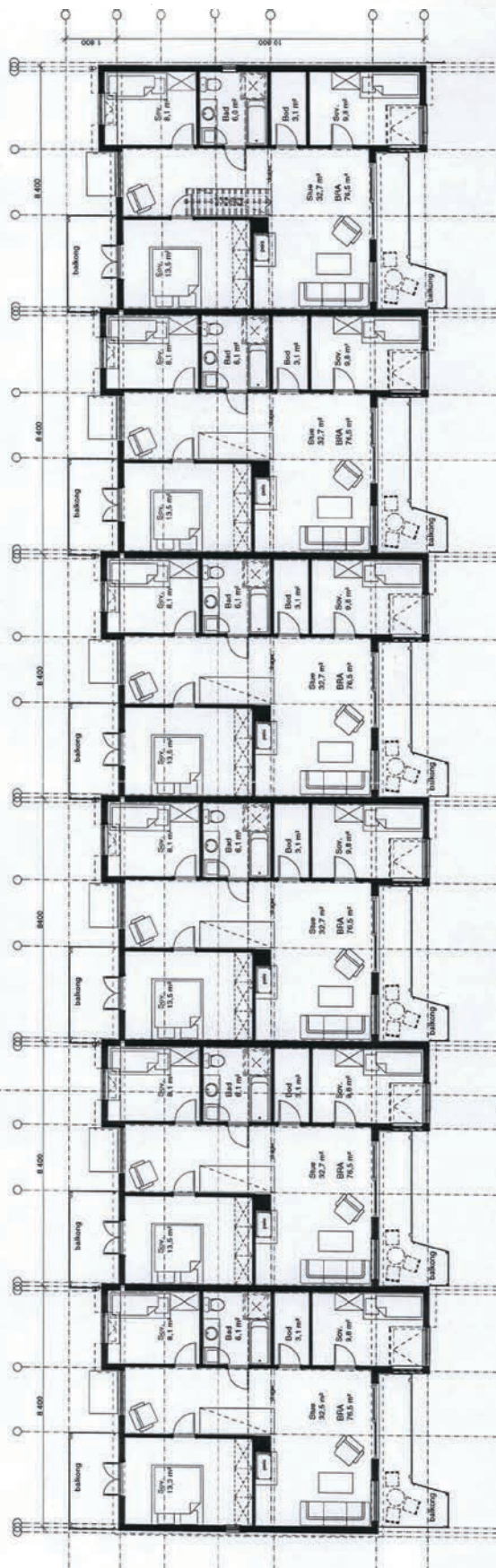


KRISTIANSBUND KOMMUNE  
 Saksnr. 2001/0117  
 Kommisjonsreferanse: Dyking  
 22 NOV, 2001  
 Arkitekt: [Redacted]  
 Saksbehandler: [Redacted]  
 Sammenligningsplan og grunnplan

<b>Asplan Viak</b> +++ - I - ASPLAN VIAK AS TOLLBOGATEN 46 811 KRISTIANSBUND TELEFON 38 10 75 01 TELEFAX 38 10 75 01	Prosjekt: Prestehela Rekkeboliger, Hus 13 Bygherre: Prestehela AS	Tegning: UTK Kontroll:	Dato: 22.10.01 Sign.: NEB	Målestokk: 1:150 A3, tegn. nr.	Fase: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE Tegning: SNITT A-A	Prosjekt nr.: 701649	Tegning nr.: A-31	Revisjon: -
--	--	------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	---	-------------------------	----------------------	----------------

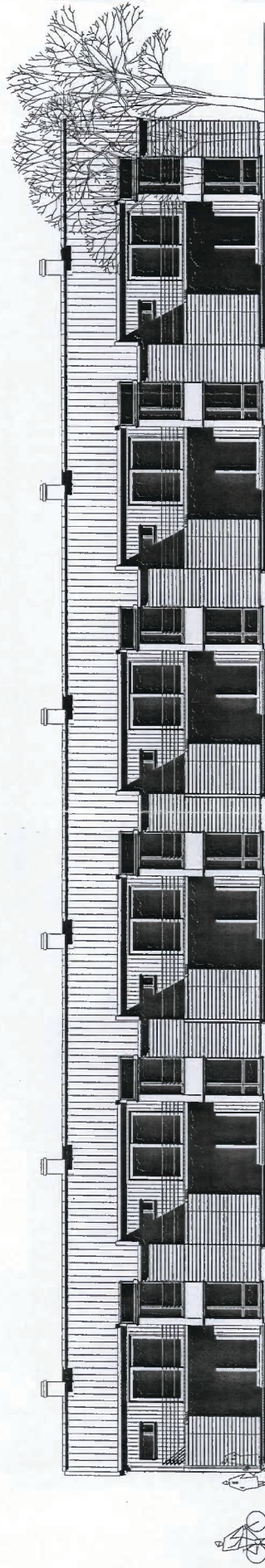






KRISTIANSDAL KOMMUNE  
 Skrevet: Teknisk afdeling  
 Korrigeret af: Udv. nr.  
 22. NOV. 2001  
 Afleveret: -  
 Udviklet af: -  
 Journalnummer: Plan- og Bygnings- -

<b>Asplan Viak</b> +++ -   +++	Afdeling: TOLLBOGATAEN 40 414 KRISTIANSDAL TELEFON 38 10 20 00 TELEFAX 38 10 21 51	Projekt: Prestehøje Rækkeboliger, Hus 11 Bygherre: Prestehøje AS	Tegning: UTK Kontrol:	Dato: 22.10.01 Skid: NBB	Målestok: 1:150 Nr. tegn. 1/	Fase: SØKNAD OM RAMMETILLÆTTELSE Tegning: PLAN 2 ETASJE	Projekt nr.: 701649	Tegning nr.: AP12	Revision: -
-----------------------------------	---	---	--------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--	---------------------	-------------------	-------------

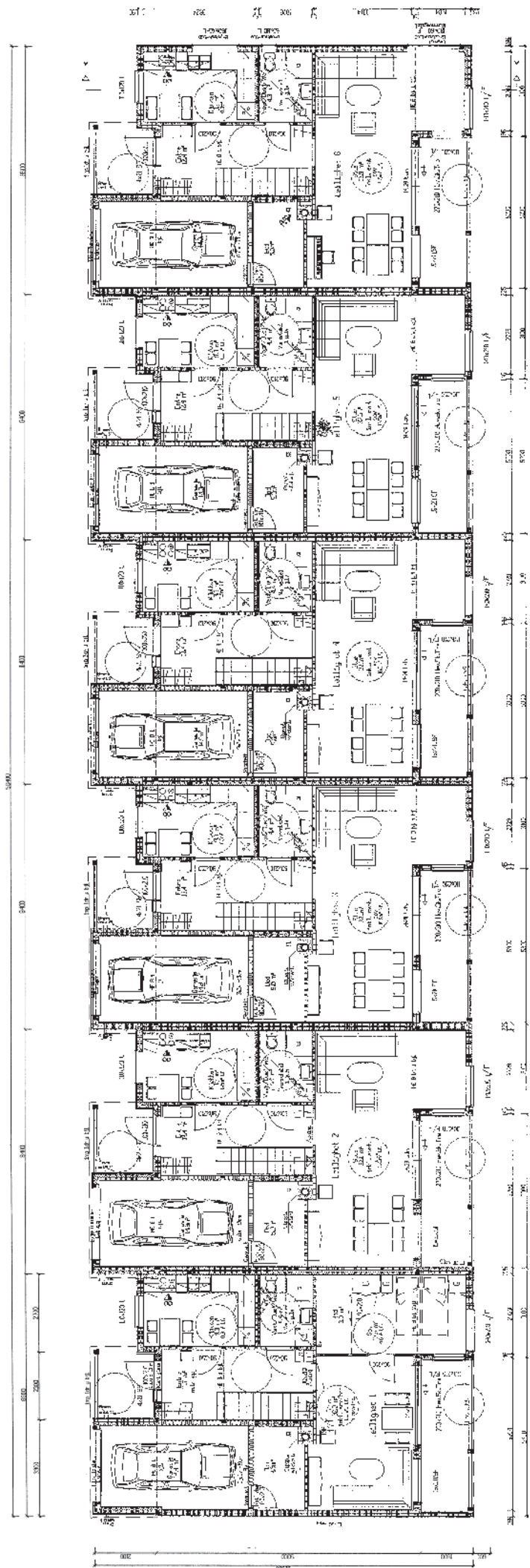


KRISTIANSTAD KOMMUNE  
 Kommunens tekniske forvaltning  
 Teknisk avdeling  
 22 NOV. 2001  
 Utarbeidet av: [Signature]  
 Kontrollert av: [Signature]

<b>Asplan Viak</b> +++ - +++	ADRESSE TOLLBOGGÅTEREN 40 TELEFON 38 10 76 00 TELEFAX 38 10 76 01	KUNDE Prestehøia Rekkeboliger, Hus 11 Prestehøia AS	OPPDRAG UTK Prosjekt	Dato: 22.10.01 Sign: NBB	Skala: 1:150 (1/2 tegn. nr)	FASE SØKNAD OM RAMMETILLATELSE Tegning FASADE MOT SØRØST	Prosjekt nr.: 701649 A-31	Revusjon: -
---------------------------------	--	---	----------------------------	-----------------------------	--------------------------------	---	------------------------------	-------------

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



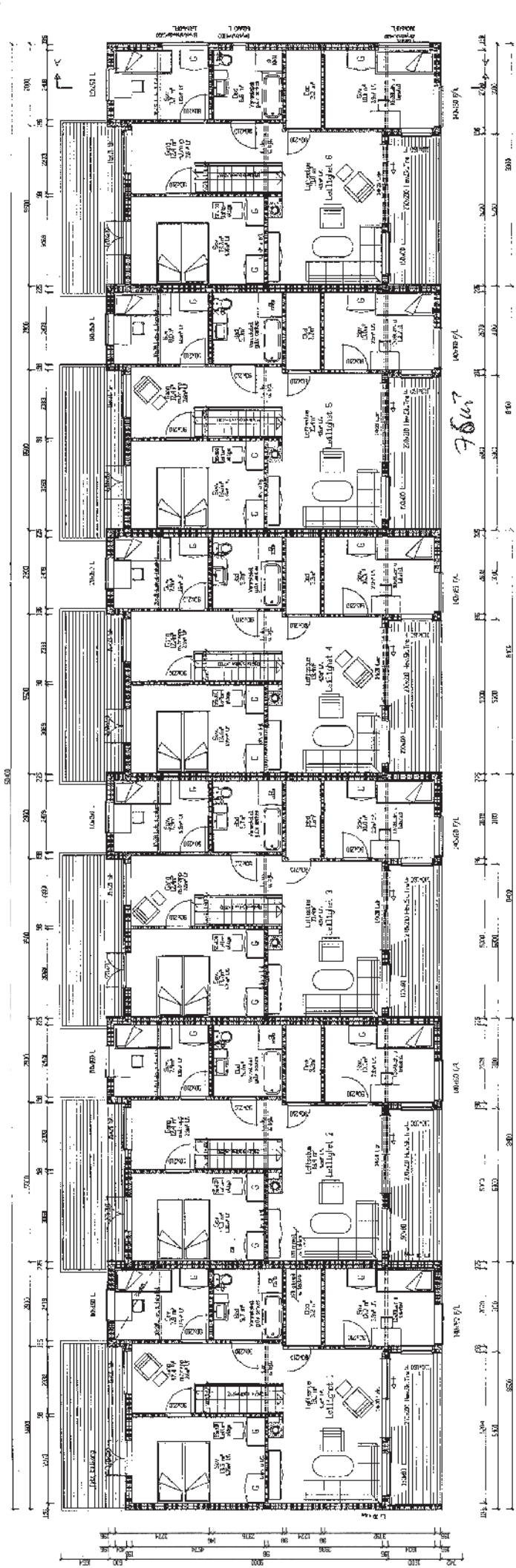


Hovedplan BTA=548,3m<sup>2</sup>  
 BRA-BA Leilighet (=60,0m<sup>2</sup>+ garasje og utv. bod 19,0m<sup>2</sup>)

BRA-BA Leilighet 2,3,4 og 5 =60,0m<sup>2</sup>+garasje og utv. bod 20,2m<sup>2</sup>

BRA-BA Leilighet 6-00,0m<sup>2</sup> + garasje og utv. bod 20,2m<sup>2</sup>

<b>KRISTIANSD KOMMUNE</b> Teknisk sektor Saksnr. [ ] Dok. nr. [ ] Kontorsaksbeholdning - 9 OKT. 2002	Arkivnr. [ ] Urtekte nr. [ ] Journalnr. [ ] Journaltittel: Plan- og bygningssaken	Prosjekt: Prestehels Røkkelboliger, Hus 11 Prosjektleder: Prestehels AS	Type: KJØPSKONTRAKT Form: PLAN 1. ETASJE	Dato: 23.09.02 Skisse: 1:100 Tegnet av: [ ]	Prosjekt nr.: 701649 Uppgave nr.: AP11 Rengjøringsnr.: -
		Kilde: TOLLROSENHOLM & KJØRSTAD Tegnet av: [ ]	Asplan Viak +++ +++ +++	0 50 100 Planert størrelsesorden 1:1 er denne linjær 100 mm. Dansk Støtting AS	



2. Etasje  
 ERA Læggestue 1=75.9m<sup>2</sup> / BA=45.2m<sup>2</sup>

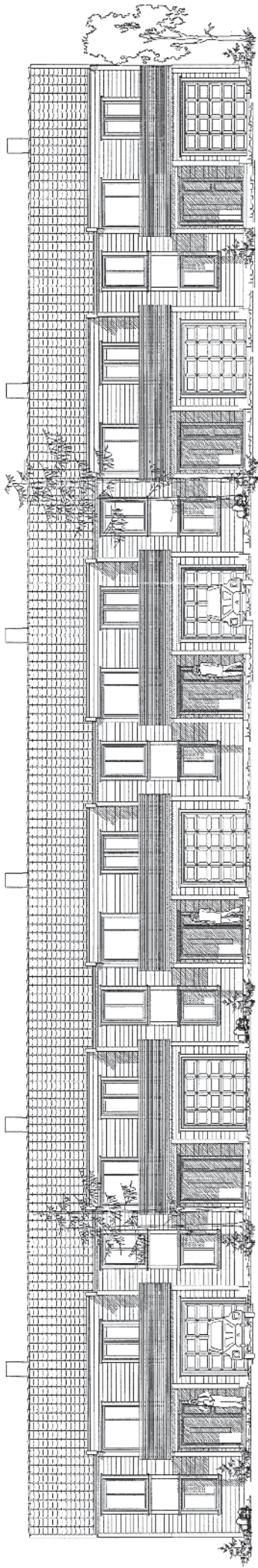
ERA Læggestue 2,3,4 og 5 =76.0m<sup>2</sup> / BA =45.0m<sup>2</sup>

ERA Læggestue 6 =75.9m<sup>2</sup> / BA =45.2m<sup>2</sup>  
 KRISTIANSD KOMMUNE

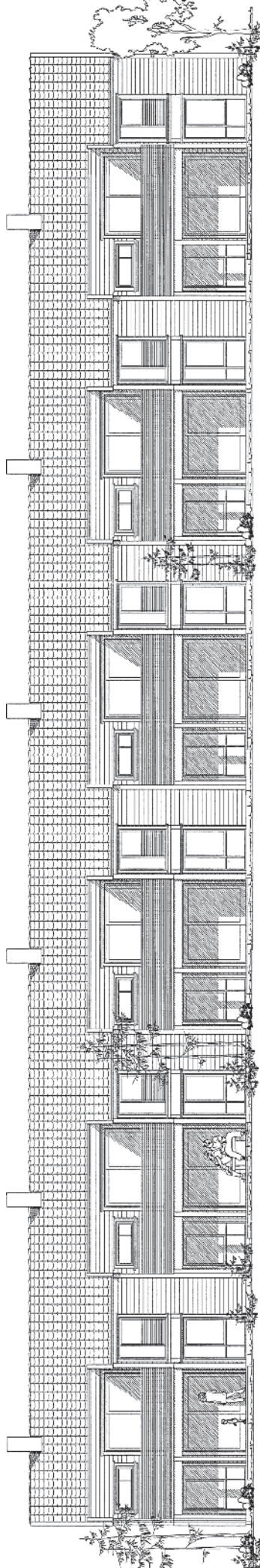
Statens Teknisk sektor  
 Kontorlokale  
 - 9 OKT. 2002  
 Arkivkode  
 Umrisset af: L.H.  
 Journalnummer: Plan- og Bygning:

<b>Asplan Viak</b> +++ TALEFONNUMMER: 45 45 45 45 TELEFAXNUMMER: 45 45 45 45 TELEPOSTADRESSE:	PROJEKT: <b>701649 AP12</b>	MÅSTÅK: <b>AP12</b>	MÅSTÅK: <b>AP12</b>
	PROJEKT: <b>Presheila Rekkeboliger, Hus 11</b> PROJEKT: <b>Presheila AS</b>	PLAN: <b>SKAARD OM ENDRING AV TILTALLELSE</b> TITTEL: <b>PLAN 2 ETASJE</b>	MÅSTÅK: <b>1:100</b> DATUM: <b>23.09.02</b>

100 Piktet i skjemmsiden 1:1 er denne linjær: 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



Fasade mot nord-vest



fasade mot syd-øst

KRISTIANSAND KOMMUNE  
 Sektor: Teknisk sektor  
 Kommunalteknisk: [ ] Dk.r.r.  
 - 9 OKT. 2022  
 Arkitekt: [ ]  
 Ummant ark. i.h.t.: [ ]  
 Journalnr.: Plan- og bygningsafdelingen

ARKIV TILGANGSBARE TELEFONISKE TELEFONISKE TELEFONISKE	Projekt: Prestehøla Rekkeboliger, Huse 11 Bygherre: Prestehøla AS	Type: Tegning Tegning	Dato: 23.09.02 Side: -	Målestokk: 1:100 (0,1:100)	Fag: SØKKAD OM ENDRING AV TILLATELSE Tegning FASADER SYDØST OG NORDVEST	Prosjekt nr.: 701649	Tegning nr.: AP31	Rev. nr.: -
						Asplan Viak +++ -   ++		

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm  
 Dansk Scanning AS





## Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: [Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no](mailto:Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no);

[Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no](mailto:Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no);

[Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no](mailto:Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no)

Dato: 08.08.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Regulering

Gnr:	<b>38</b>	Bnr:	<b>114</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Presteheia 77, 4633 KRISTIANSAND S</b>						

Kommuneplan	
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: Bolig

Plan under arbeid: E38E18 Ytre ringvei

Plankontakt: Jøran Syversen mob 95997992





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Presteheia 77

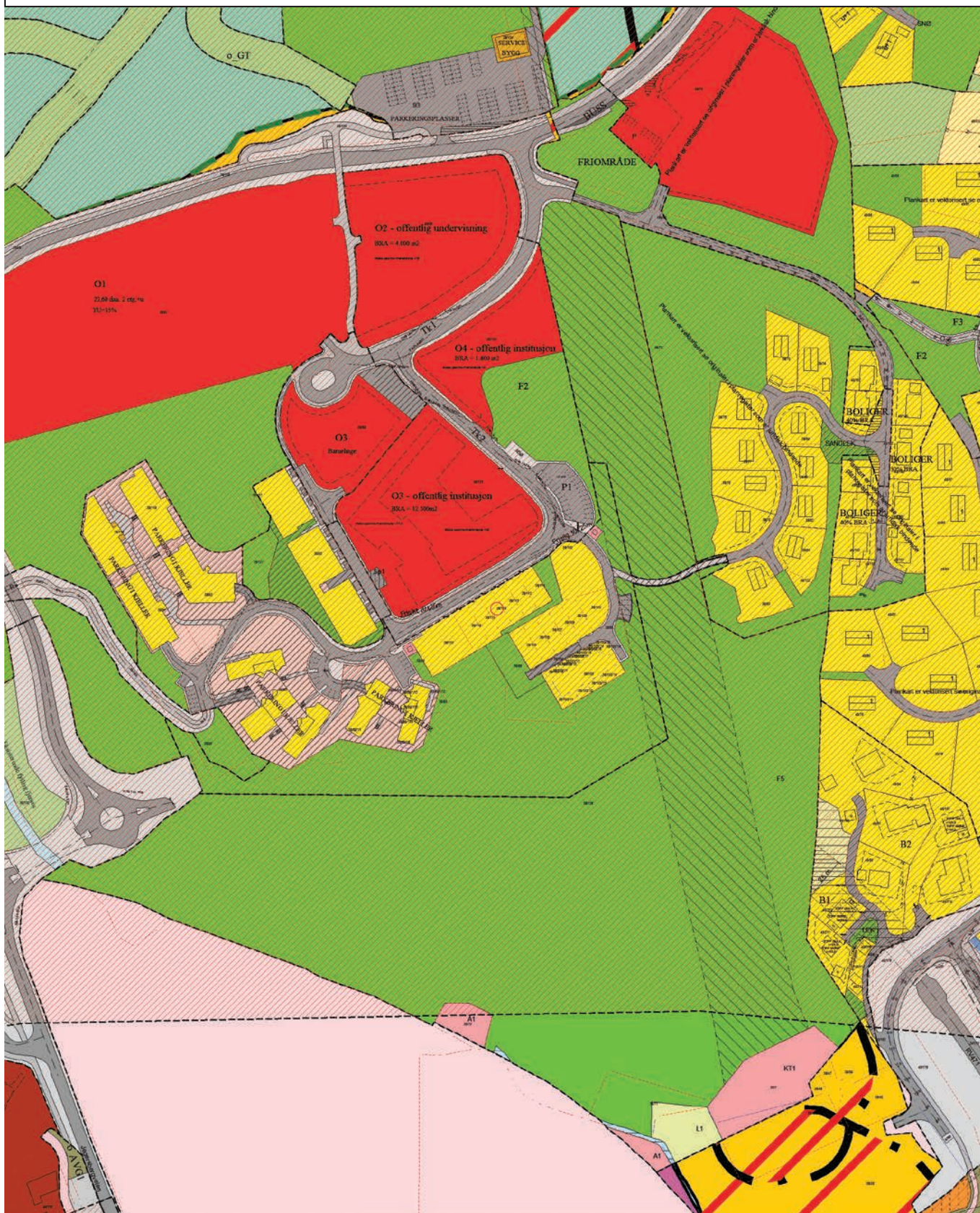
Målestokk: 1:3000

Dato: 08.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





Plan nr. 794

## REGULERINGSPLAN FOR DEL AV PRESTEHEIA Feltene A, B OG C

### § 1 Generelt

Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, og erstatter bestemmelser til flatereguleringsplanen for Presteheia.

Innenfor planens område er arealene satt av til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER:	Boliger	<i>A – C/bygninger 1 - 14</i>
TRAFIKKOMRÅDER	Offentlige kjøreveger	<i>Tk1, Tk2</i>
	Parkering	<i>Tp2 – Tp5</i>
	Gang-/sykkelveg, fortau	
	Annet trafikkareal	
FRIOMRÅDER	Friområde	<i>F1</i>
	Lekeplasser	<i>Lek 1 – lek 2</i>
FAREOMRÅDER	Høyspentlinje	
SPECIALOMRÅDER	Frisiktsoner	
	Tekniske bygninger	
FELLESOMRÅDER	Felles kjøreveier/parkering	<i>Tf1 – Tf6</i>
	Felles gangveger	
	Felles uteområder	<i>Fa1 – Fa2</i>
KOMBINERTE FORMÅL	Felles uteområde/felles parkering	
	Boliger (garasjer)/felles parkering	
	Boliger/offentlig parkering	

### §2 Fellesbestemmelser

Sammen med byggemelding skal det vedlegges en målsatt situasjonsplan og en utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, atkomst og parkeringsplasser. Utomhusplanen skal vise leke- og møteplasser, gangarealer, forstøtningsmurer, gjerder, beplantning og annen terrengmessig behandling av tomten.

Antall parkeringsplasser skal tilfredsstillende kravene i kommunens vedtekter til plan- og bygningloven.

Utomhusplanen skal vise *leke- og møteplasser*, gangarealer, forstøtningsmurer, gjerder, beplantning og annen terrengmessig behandling av tomten.

### § 3 Byggeområder

Planlagt bebyggelse er vist på kartet og skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene.

#### Delfeltene A og B:

*Maks mønehøyde skal ikke overstige følgende kotehøyder:*

Bygning nr.:	Maks. møneh.:	Avtrappes til:
1	62,5	59,5
2	62,5	59,5
3	70,7	
4	70,7	67,7
5	66,5	60,5
6	66,5	60,5
7	66,5	60,5
8	72,0	66,0
9	75,0	68,0

Gesimskasse, heissjakter, trappehus, takoverbygg for terrasser og andre mindre konstruksjoner kan heves inntil 0,5 meter over maksimum mønehøyde.

Bebyggelsen kan oppføres i maks det antall etasjer som er oppgitt på plankartet. Bygningene skal ha flate tak.

#### Delfelt C

Mønehøyden skal ikke overstige de verdiene som er påført plankartet. Bebyggelsen kan oppføres i maks 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på maks 27 grader. Arker og takoppbygg er tillatt.

Møneretningen skal være gjennomgående i bygningsrekkens lengde.

#### Utnyttelse:

Det samlede bruksareal innenfor de ulike delfeltene skal ikke overstige de verdiene som er påført plankartet.

Felles garasjeanlegg og areal der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, regnes ikke med i bruksarealet. Er avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen mellom 0,5 og 1,5 meter reduseres bruksarealet med 50 %.

Minimum 25% av boligene innenfor planområdet skal bygges med livsløpstandard i henhold til Husbankens normer.

### § 4 Trafikkområder

Veger og parkeringsplasser skal tilfredsstillе kommunens tekniske standardkrav.

I garasjekjeller i bygning nr. 2 skal det avsettes 6 offentlige parkeringsplasser. P-plassene er inntegnet på plankartet.

## **§ 5**

### **Friområder**

Områdene skal benyttes til friområder og lekeplasser, og skal opparbeides i tråd med kommunens vedtekter (jfr. pbl § 69). I friområdene kan det føres opp bygninger og konstruksjoner som fremmer bruken i samsvar med reguleringsformålet.

Skjøtsel, fjerning av vegetasjon og andre tiltak kan kun gjennomføres etter nærmere avtale med Kristiansand kommune. Snøopplag er tillatt. Snøopplagsplass skal fremgå i de tekniske planene for veger og parkeringsplasser.

I friområdene kan det foretas utfylling i forbindelse med planering av tomtene, slik at tomtearealet får en naturlig avslutning mot eksisterende terreng. Alle fyllinger skal jordkles og tilsås. Fyllingen må ikke etableres slik at ferdselen i friområdet hindres eller vanskeliggjøres.

Detaljplan for lekeplassene skal godkjennes av Kristiansand kommune.

## **§ 6**

### **Fareområde**

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste konstruksjoner i fareområdet langs høyspentlinjen, og heller ikke nærmere fareområdet enn 12,0 meter uten særskilt tillatelse fra vedkommende fagmyndighet. Tekniske bygninger kan plasseres som vist på plankartet.

## **§ 7**

### **Spesialområder**

I frisktsonene skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veinivå. Det er ikke tillatt å beplante området eller på annen måte ta i bruk området slik at friskt hindres.

## **§ 8**

### **Fellesområder**

*Fellesområdene i planen er felles for følgende bygninger/delfelt:*



Fellesområde	Type areal	Bygning nr.	Delfelt
Fa1	Uteområde	1 – 4	A
Fa2	Uteområde	5– 9	B
Fa3	Uteområde	15	C
Tf1	Kjøreatkomst	3 – 4	A
Tf2	Kjøreatkomst	5 – 7	B
Tf3	Kjøreatkomst	8 – 9	B
Tf4	Kjøreatkomst	13 – 15	C
Tf5	Parkeringsplass	10, 12	C
Tf6	Parkeringsplass	10, 12, 14	C

Fellesområdene Fa omfatter ubebygd del av tomt, herunder gangarealer og uteområder. Garasjetak mot det fri i feltene A og B skal benyttes som del av tomtenes uteområder.

Garasjekjeller er felles for boligene i den/de bygning/-ene de ligger.

Snøopplag er tillatt på fellesområdene. Snøopplagsplass skal fremgå i de tekniske planene for veier og parkeringsplasser.

## § 9

### Rekkefølgebestemmelser

Kjøreveger fram til den enkelte tomt/bygning skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før første boligenhet tas i bruk. Offentlige og private parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før boligene de skal betjene blir tatt i bruk.

Gang-/sykkelveien som inngår i planen skal anlegges samtidig med kjørevei Tk2 og være opparbeidet før felt C bygges ut.

Sandlekeplass LEK 1 skal være ferdig opparbeidet med utstyr når første boligenhet i delfeltene A og B tas i bruk. Sandlekeplass LEK 2 skal være ferdig opparbeidet med utstyr når første boligenhet i delfelt C tas i bruk.

Felt B kan ikke bebygges før det er godkjent en fundamenterings- og armeringsløsning som sikrer mot skader i forbindelse med utspregning av underliggende tunnel.

**Vedtatt av Bystyret i Kristiansand den 31.01.2001, som sak nr, 3/01.  
Bestemmelsene revidert i henhold til vedtak.**

-----  
Plan- og bygningssjefen.





## Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: [Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no](mailto:Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no);

[Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no](mailto:Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no);

[Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no](mailto:Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no)

Dato: 08.08.2024

---

## Vei

---

Gnr:	38	Bnr:	114	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Presteheia 77, 4633 KRISTIANSAND S						

## Vei/festetomt

Vei	Offentlig vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>	Ukjent <input type="checkbox"/>
Festetomt		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>





# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 38    Bnr.: 114    Fnr.:    Snr.:  
Adresse: Presteheia 77  
Areal i m2: 197,1  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

### Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 08.08.2024

Sign.: Anita Raustøl





Enhet	Presleheia 77 (H-1) Rekkehus
Buromr	21332232 - 0
Merknad	Presleheia 77
TILSYN:	
Status siste	Ikke utført
Sist besøkt	30.10.2017
Antatt	30.10.2025
Hvppighet	Hvert 8. år
Underskrift eier	Nei
RØYKVARSLER:	
Ant. enkel	
Ant. sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknyttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Ant. slange	
Ant. pulver	
Ant. skum	
Ant. annet	
Rømningsveger	Nei

## Meglerrapport



**Eiendom:** Presteheia 77  
**GID:** 38/114/0/0  
**Betaler navn:** ULEBERG OLA  
**Utskrevet:** 08.08.2024 15:31

	<b>Nettopris</b>	<b>Bruttopris</b>
<b>Eiendomsskatt:</b>		
4100 - Eiendomsskatt	5 982,92	5 982,92
<b>Feie:</b>		
5200 - Feie -og tilsynsavgift	330,00	412,50
<b>Vann:</b>		
1010 - Abonnementsgebyr vann	1 324,80	1 656,00
1211 - Forbruk vann stipulert	1 219,30	1 524,13
<b>Kloakk:</b>		
2010 - Abonnementsgebyr avløp	2 479,20	3 099,00
2211 - Forbruk avløp stipulert	2 682,46	3 353,08
<hr/>		
<b>Totale kommunale avgifter pr. år:</b>	<b>14 018,68</b>	<b>16 027,62</b>
<hr/>		

### Andre opplysninger:

Dersom eiendommen har koblingsgebyr 2300 slam tilknyttet har denne septiktank / slamavskiller.

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00

Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Utskriftsdato / klokkeslett: 08.08.2024 kl. 15:33

Gårdsnummer:

38

Produsert av: Anita Raustøl

Bruksnummer:

114

## Matrikkelenhetsinformasjon

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 13.06.2003  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar  
Beregna areal for 38 / 114: 197,1 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180275	ULEBERG HEIDI		PRESTEHEIA 77 4633 KRISTIANSAND S	1 / 2
Hjemmelshaver		281271	ULEBERG OLA		PRESTEHEIA 77 4633 KRISTIANSAND S	1 / 2

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6447488	441978		197,1 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Tinglysning  
Status  
Endret dato  
Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Omnummerering v/kommuneendring: 01.01.2020  
Omnummerering: Tinglyst  
Omnummerert til: 4204 - 38/114  
Omnummerert fra: 1001 - 38/114  
smatmynd 01.01.2020



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

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
Kart- og delingsforretning

13.06.2003

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1001 - 38/88	-197
Mottaker	1001 - 38/114	197

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

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

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

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

**Matrikelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglyst	27.02.2013	100Thev	20.02.2013
	Rolle	Matrikkelenhets Arealendring		
15.02.2013	Tinglyst			
J 201202228	Avgiver	1001 - 38/1	-115 805,2	
	Mottaker	1001 - 38/128	115 805,3	
	Berørt	1001 - 38/40	0	
	Berørt	1001 - 38/57	0	
	Berørt	1001 - 38/59	0	
	Berørt	1001 - 38/70	0	
	Berørt	1001 - 38/71	0	
	Berørt	1001 - 38/72	0	
	Berørt	1001 - 38/86	0	
	Berørt	1001 - 38/87	0	
	Berørt	1001 - 38/88	0	
	Berørt	1001 - 38/89	0	
	Berørt	1001 - 38/90	0	
	Berørt	1001 - 38/91	0	
	Berørt	1001 - 38/92	0	
	Berørt	1001 - 38/93	0	
	Berørt	1001 - 38/96	0	
	Berørt	1001 - 38/97	0	
	Berørt	1001 - 38/99	0	
	Berørt	1001 - 38/101	0	
	Berørt	1001 - 38/102	0	
	Berørt	1001 - 38/103	0	
	Berørt	1001 - 38/104	0	
	Berørt	1001 - 38/105	0	
	Berørt	1001 - 38/106	0	
	Berørt	1001 - 38/107	0	
	Berørt	1001 - 38/108	0	
	Berørt	1001 - 38/109	0	
	Berørt	1001 - 38/110	0	
	Berørt	1001 - 38/111	0	
	Berørt	1001 - 38/112	0	

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1001 - 38/113	0
Berørt	1001 - 38/114	0
Berørt	1001 - 38/115	0
Berørt	1001 - 38/116	0
Berørt	1001 - 38/118	0
Berørt	1001 - 38/119	0
Berørt	1001 - 38/120	0
Berørt	1001 - 38/121	0
Berørt	1001 - 38/127	0
Berørt	1001 - 45/5	0
Berørt	1001 - 45/54	0
Berørt	1001 - 45/58	0
Berørt	1001 - 45/78	0
Berørt	1001 - 45/80	0
Berørt	1001 - 45/102	0
Berørt	1001 - 45/166	0
Berørt	1001 - 45/168	0
Berørt	1001 - 45/178	0
Berørt	1001 - 241/9	0
Berørt	1001 - 299/9	0
Berørt	1001 - 299/22	0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Kildekode	Koordinat	syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Presteheia	20175				77			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32					441979	1104 Vestre Bjørndalen 8 Lund nord 05010801 Oddernes 4633 KRISTIANSAND S 4002 Kristiansand	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 21 332 232  
**Løpenr:** 1  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6447489 Øst: 441979  
**Bygningsendringstype:** Rekkehus  
**Næringsgruppe:** Bolig  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:** Annen energikilde  
**Oppvarming:** Annen oppvarming

Bebygd areal: 181 Ant. boliger: 1  
Bruksareal bolig: 137 Ant. etasjer: 2  
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
Bruksareal totalt: 137  
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Nei  
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei  
Bruttoareal totalt: 0  
Alternativt areal: 14  
Alternativt areal 2: 0

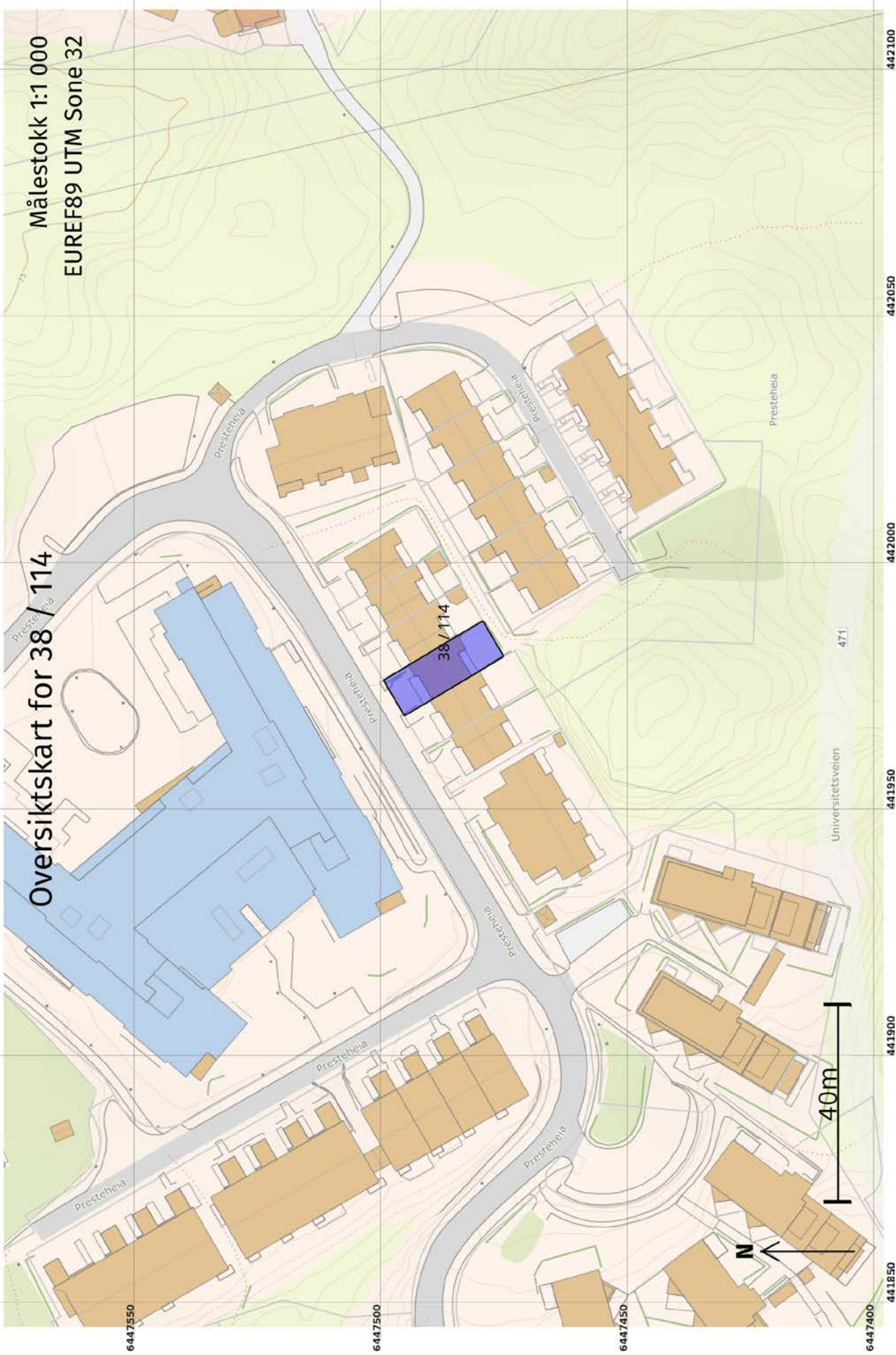
Datoer  
Rammetillatelse: 24.01.2002  
Igangsettingstillatelse: 27.12.2002  
Tatt i bruk: 18.08.2003  
Midlertidig brukstillatelse:  
Ferdigattest:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	64	0	64	0	0	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0	14	0

**Bruksenheter**  
Adresse: 20175 Prestehøia 77  
Bruksenhetsnummer: H0101  
Bruksareal: 137  
Ant. rom: 5  
Kjøkkentilgang: 2  
Bad: 2  
WC: 2  
Matrikkelenhet: 38/114  
Kjøkken:

**Kontaktpersoner**  
Rolle: Tiltakshaver  
Føds.dato/org.nr: Navn: PRESTEHEIA AS  
Bruksenhet: Adresse:





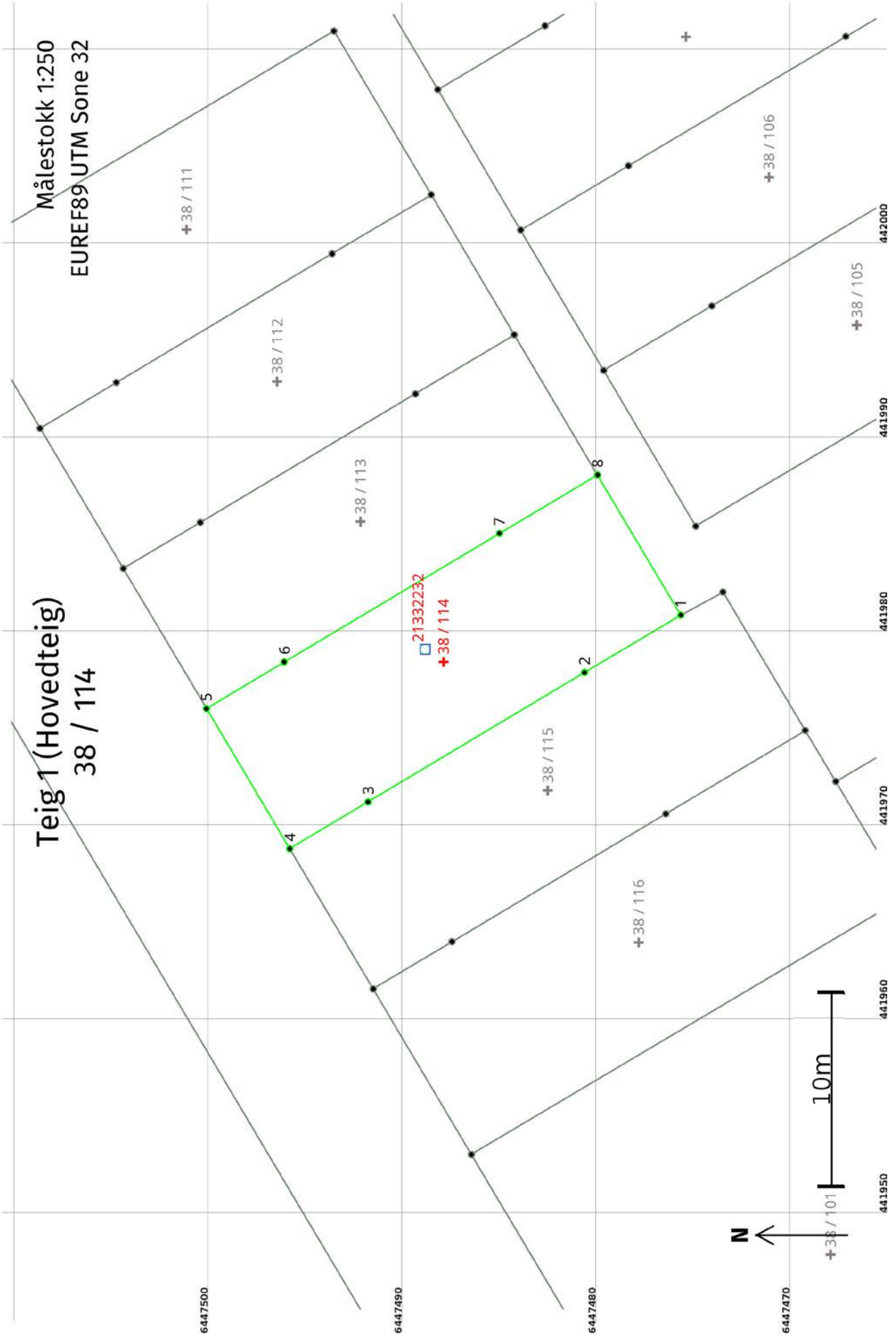
Oversiktskart for 38 / 114

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

38 / 114

40m

N



## Areal og koordinater

Areal: 197,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6447488

Øst: 441978

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6447475,83	441980,77	5,77	Umerket	10 Terrengmålt	10	10
2	6447480,79	441977,82	12,99	Annen detalj	10 Terrengmålt	10	10
3	6447491,94	441971,15	4,70	Annen detalj	10 Terrengmålt	10	10
4	6447495,98	441968,74	8,39	Umerket	10 Terrengmålt	10	10
5	6447500,26	441975,96	4,66	Umerket	10 Terrengmålt	10	10
6	6447496,26	441978,36	12,92	Annen detalj	10 Terrengmålt	10	10
7	6447485,17	441984,98	5,88	Annen detalj	10 Terrengmålt	10	10
8	6447480,12	441987,99	8,40	Umerket	10 Terrengmålt	10	10



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND  
V/ALEXANDER OLSEN  
POSTBOKS 33  
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 11240385  
Vår referanse: 3546551/24588982  
Bestilling: C3 2024-08-07 (7) 115

Dato  
07.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
9893	93	23.6.2003	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4204 KRISTIANSAND	38	88	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kommune	KRISTIANSAND
---------	--------------

<b>MÅLEBREV</b>	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
J.nr.	00304184
Målebrev nr.	22060
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

## Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	38	114	
Bruksnavn/adresse			
Presteheia 77			
Areal (m <sup>2</sup> )	197		

## Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

## I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	05.06.2003
Rekvirent	Presteheia A/S v/K. Kittelsen iflg. flullmakt fra Opplysningsvesenets fond
Bestyrer	Robert Hedland
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 38, bnr. 88.

## Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kr.sand	13.06.2003	<i>Tor Erik Wasland</i> Tor Erik Wasland	<i>Robert Hedland</i> Robert Hedland

## GAB

Registreringsstempel


 Doknr. 9893 Tinglyst. 23.06.2003 Emb 093  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST  
 23 JUNI 2003  
 KRISTIANSAND TINGRETT  
 DAGBOKNR. 9893

## Påtegninger (rettelser o.l.)

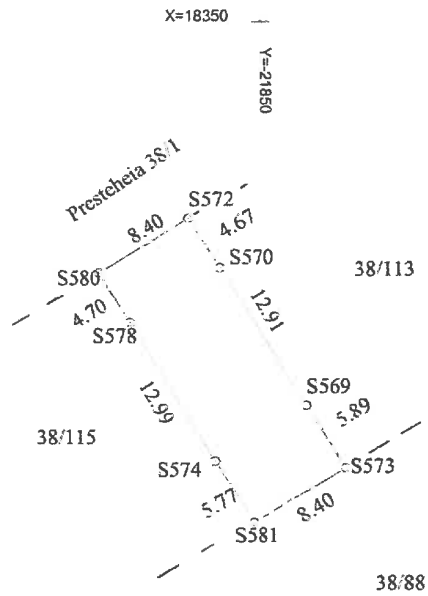
--



Gar	38	Bur	114	Festnr		<b>MÅLEBREVKART</b>	
Repræsentasjonspunkt	X 18322	Y -21853	Z			Jnr	00304184
Kartblad	BK004-1-13		X	Landsnett		Målebrev nr	22060
Målestokk	1:500	Arnei	197	M <sup>2</sup>			

Presteheia 77

N



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
S573	TEORETISK PUNKT	18314.20	-21843.44	8.40	
S581	TEORETISK PUNKT	18309.84	-21850.62	5.77	
S574	DELEVEGG	18314.77	-21853.62	12.99	
S578	DELEVEGG	18325.86	-21860.39	4.70	
S580	TEORETISK PUNKT	18329.88	-21862.84	8.40	
S572	TEORETISK PUNKT	18334.23	-21855.65	4.67	
S570	DELEVEGG	18330.25	-21853.22	12.91	
S569	DELEVEGG	18319.22	-21846.50	5.89	



# Ring oss for tilbud!

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

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



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Presteheia 77, 4633 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ALEXANDER OLSEN** | Eiendomsmegler | **473 80 260**

**alexander.olsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02