

Bregneveien 20

SENTRALT I VÅGSBYGD



Prisantydning: **kr 4 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Nydelig plass med stor tomt - unike sol og utsiktsforhold



Terrassen er på hele 60 kvm., hvor det er tilkomst direkte fra stuen i boligens 2 etg. Herfra har du full oversikt over hagen, samt videre tilkomst til opparbeidet uteplass på toppen av fjellet.

Vågsbygd - Enebolig m nydelig sjøutsikt og de beste solforhold. Parkmessig opparbeidet uteområde m dam og hage. Garasje

OMRÅDE
SENTRALT I VÅGSBYGD

ADRESSE
**Bregneveien 20, 4620
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 4 590 000,-

Omkostninger: **kr 132 250,-**
Totalpris: **kr 4 722 250,-**
Formuesverdi: **kr 1 122 332,-**
Kommunale avgifter: **kr 15 166,- per år**
Eiendomskatt: **kr 4 914,-**

BRA-i: 173 m²

BRA Total: 173 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1955
Soverom: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1086.9 m²



Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler

900 20 059
Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Søgne
Sentrumsveien 27, 4640 Søgne
38 02 22 22
sormegleren.no

BREGNEVEIEN 20

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 218 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA totalt: 173 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 m² Stue, Gang, Entré, Bad, Garderobe, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 62 m² Stue/kjøkken, Entré

2. etasje

BRA-i: 38 m² Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Toalettrom

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1086.9 m²

Beliggenhet

Eiendommen har en ypperlig beliggenhet på en høyde sentralt i Vågsbygd. Tomten er av god størrelse, med meget gode sol- og utsiktsforhold. Fra eiendommen ser du innseilingen til Kristiansand, til sjøen mot Oksøy Fyr, samt omkringliggende bebyggelse. På eiendommen har du virkelig en følelse av at du er på "toppen".

Fra eiendommen har du kort avstand til det du behøver i hverdagen, som barnehage (Auglansdtjønn barnehage, Rognelia familiebarnehage, Vågsbygd FUS barnehage, Karuss barnehage), skole (Åsane skole, samt Karuss skole), samt et eldorado av aktiviteter for barn og unge. Kort avstand til idrettsanlegget ved Karuss, hvor du finner idrettshall og fotballbaner.

Vågsbygd Amfi senter ligger snaue 1 km unna, hvor du har flere dagligvarebutikker og servicetilbud.

Det er også mange flotte gå- og turområder i Vågsbygd, med lysløyper og badeplasser.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Odd Einar Grefstad

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Dråper fra kjellertak en gang ved ekstremt regnvær

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja. Lite fuktmerke hjørne garderobe kjeller.

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja. en stikkontakt i garasje er blitt ødelagt og smeltet. ikke utbredet

44. Har det vært skadedyr i boligen? Ja. har hørt noe lyder i vegg kjeller, er sjekket men de fant ikke noe.

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. har fått nabovarsel på bygging av nabotomt bak hus.

Innhold

Eneboligen går over 3 plan og inneholder følgende planløsning:

Underetg.: entre, mellomgang, bad, vaskerom, walk-in garderobe/bod, stue

1.etg.: kjøkken, spisestue, stue, entre. I den ene delen av stuen er det på tegningene godkjent et ekstra soverom.

2.etg.: 3 soverom og toalettrom.

Forøvrig medfølger anneks/verksted godkjent som redskapsbod, hagestue og garasje med innredet loft.

Taktsmann kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndeling er noe endret. U. etg har lavere romhøyde enn normalt.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. I loftsetasjen er det hybel på tegninger. I dag blir det brukt av boenheten som soverom. I 1.etg. er det tegnet inn ett soverom. Der er arealet brukt som stue. I underetasjen er bod gjort om til omkleddingsrom. Opprinnelig vaskerom er innredet til bad og opprinnelig bad er innredet til vaskerom. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

Standard

Velkommen til "det røde huset på toppen" i Bregneveien 20 - eiendommen er presentert av Jon A Røsstad for Sørmeglere. Eiendommen består av en enebolig over tre plan, en hagestue og meget pent opparbeidet uteområde, i tillegg til anneks/verksted, hønsehus og garasje.

I det opparbeidede hageområdet har nåværende eiere lagt stein og opparbeidet egen dam. Det er forøvrig god plass til flere møbleringer.

Tilhørende boligen medfølger et anneks/verksted som er isolert.

Fra denne eiendommen har du utsikt fra flere steder, både innvendig, samt fra de mange pent opparbeidede uteområdene. Terrassen er på hele 60 kvm., hvor det er tilkomst direkte fra stuen i boligens 2 etg. Herfra har du full oversikt over hagen, samt videre tilkomst til opparbeidet uteplass på toppen av fjellet.

Utvendig kledning fra ca 2005, da ble også de fleste vinduer skiftet.

Hagestuen ble oppført i cirka 2013. Den er laget av mur og tre, hvor det er lagt skiferstein som dekke. Hagestuen er godt benyttet både vinterstid og sommerstid. Det er innlagt strøm med downlights i tak, samt peisovn som gir godt med varme og hygge vinterstid.

Det er godt med parkeringsplasser på egen tomt, forøvrig i garasjen som ble bygget i cirka 2012. Den er ekstra dyp og har ekstra takhøyde innvendig slik at det er godt med plass til ev. større biler. Garasjen er på 48 kvm. Garasjen har elektrisk portåpner, samt at det er lagt opp mulighet for 3-fase strøm/ladning.

Legg merke til vinsjen som går fra garasjen og opp til huset. Den har blitt benyttet til ekstra tunge ting som feks. ved vinterstid. Over garasjen er det et innredet garasjeloft/hems med lav takhøyde i møne som ikke er målbar. Rommet er ikke søkt innredet, og er søkt om som "hems". Søknad/ev. risiko forbundet med dette påhviler kjøper.

Spisestuen er ypperlig plassert i kort avstand til både kjøkken og stue. Fra spiseplassen på kjøkkenet er det nydelig utsikt! Herfra kan du nyte maten mens du ser de store båtene kjører inn til Kristiansand Havn. Utsikten er like flott om kvelden som den er på dagen. Vedovnen er plassert like ved spisestuen, og kan dreies og snus rundt til der du vil ha den, om du vil ha den vendt mot spiseplassen eller mot stuen. Valget er ditt.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys inn i det åpne rommet som igjen gjør det behagelig å være her. I den ene delen av stuen var det opprinnelig et soverom, det er selvsagt mulig å tilbakeføre dersom du behøver et ekstra soverom.

Kjøkkenet er av god størrelse med rikelig skap- og benkeplass. Det inneholder integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøleskap med frysedel. Varmekabler i gulv på kjøkkenet.

Videre opp i husets øverste etasje finner du soveromsfløyen med 3 soverom og et praktisk toalettrom. Soverom 2 er malt i en behagelig blå fargetone. Det er plass til dobbeltseng, og garderobeløsning. Vegg i vegg med finner du soverom nr. 3 som også er av god størrelse. Her er det plass til seng, og garderobeløsning. På den andre siden finner du hovedsoverommet som er det største av soverommene. Fra dette soverommet har du nydelig utsikt fra vinduskarmen! Det er plass til dobbeltseng, skrivepult, og godt med oppbevaringsplass i kneveggene. Det er satt opp skyvedør, hvor det er god oppbevaringsplass bak da det er dypt inn til yttervegg.

Praktisk toalettrom i øverste etasje, i tilknytting til soverommene. Det består av et vegghengt toalett, samt vask med speil over. Det er luke opp til loftet fra mellomgangen i øverste etasje hvor det er ekstra oppbevaringsplass.

I underetasjen finner du en entre, mellomgang, bad, stor utvidet stue, vaskerom, walk-in garderobe/bod.

Badet er belagt med fliser på gulv med varme og downlights. Badet inneholder en dusjnisje, badekar, toalett og baderomsinnredning.

Allrom med god plass. Det er lagt varme i gulvet under skippergulvet, samt ovn.

Praktisk vaskerom med god lagringsplass, og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vegg i vegg med vaskerommet finner du en praktisk innvendig bod som idag er benyttet som en walk-in garderobe.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 Odd-Einar Grefstad den 28.08.2024, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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 beskrivelse:

Enebolig over tre plan oppført i 1955. Boligen er konstruert i tre og er kled med stående bord. Taket har saltakutformin og er tekket med betongstein. Bygningen er fundamentert på murte vegger i underetasjen. Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder, enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold. Det er også påpekt avvik og slitasje på enkelte bygningsdeler der utskiftning/oppgradering kan bli nødvendig, dette er nærmere beskrevet i denne rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Taket er konstruert med sperrer i tre. Mindre fuktmerker er registrert på undertak av bord. Takkonstruksjonen er ikke luftet hverken i skråtak eller med ventiler i gavel. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Lufting/ventilering må etableres.

Innvendig > Innvendige trapper. Innvendig trapp i tre med malt overflate. Trappen mangler rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. El-anlegg med automatsikringer. Anlegget er antatt av eldre dato. Enkelte utett gjennomføringer i sikringskap. Se tilstandsrapport.

TG 2:

Utvendig > Taktekking. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Takflater er tekket med takstein av betong som er av betydelig alder. Ingen synlige tegn til svikt på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag. Renner og nedløp i metall. Luftelyere er av eldre dato. Pipebeslag er av eldre dato og det er kun lagt beslag rundt nedre del av pipe. Alder og slitasje tilsier at utskiftning av pipebeslag og luftelyere er nært forestående. Det er anbefalt å montere et heldekkende beslag rundt pipe. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Stigetrinn for feier må monteres. Luftelyrer og pipebeslag er anbefalt å skifte ut. Sannsynligheten for lekkasjer i så gamle beslag er høy.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Boligen er kled med stående tømmermannspanel. Det er registrert mindre råteskader i enkelte bord. Vedlikehold og utskiftning av enkelte bord kan bli nødvendig. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Vinduer. Vinduer i tre med 2-lags glass og enkelte med koblede glass hvor et av glassene er isolerglass. Vinduer er av noe varierende alder. Vinduer fremstår i normal god stand. Flere vinduer har behov for utvendig vedlikehold. Flere vinduer har tegn på slitasje utvendig. Vinduer med slitasje må vedlikeholdes innen kort tid.

Utvendig > Dører. Balkongdører i tre med 2-lags glass. Ytterdører i tre med malt overflate. Dører er av noe alder. Dører bærer preg av noe manglende vedlikehold og enkelte tar i karm. Enkel balkongdør har noe fuktoppsug i bunnen av døra. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Fuktoppsug i nedre del av enkel balkongdør. Dører må justeres. Utskiftning av enkel balkongdør kan bli nødvendig på noe sikt. Alle dører bør vedlikeholdes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrasse med tredekke og rekkverk av tre. Det er boligrom under deler av terrasse, oppbygging og hvordan dekket er isolert er ukjent. Det er ikke synlige

tegn til svikt på befaringsdagen. Rekkverk har betydelige skjevheter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke behov for utskiftning av tettesjikt i nærmeste fremtid. Overvåk bygningsdelen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Støpt gulv i underetasje. Etasjeskille i tre. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Innvendig > Pipe og ildsted. Peisovn er montert i stue. Pipe av teglstein. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Pipevanger må gjøres synlige på alle fire sider.

Innvendig > Innvendige dører. Innerdører i tre med malt overflate. Det er registrert skader på enkelte dører samt enkelte dører som tar i karm/terskel. Enkelte dører tar i terskel/karm. Enkelte dører har skade. Dører som tar i terskel/karm bør justeres. Dører med skade bør skiftes ut.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad. Fliser på vegger. Alder sammen med slitasje og nevnte avvik tilsier at rommet er modent for renovering. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad. Fliser på gulvet. Hoved gulvet har flat utførelse. Gulv i dusjsone har svakt fall til sluk. Det er bom under flere fliser. Fuger i dusjsone har høy slitasje. Alder og slitasje tilsier at badet er modent for renovering. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad. Plastsluk. Membran er ikke synlig i sluk og derfor ukjent. Alder og slitasje tilsier at rommet er modent for renovering. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Oppgradering av våtrommet er anbefalt.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad. Innredning og vvs-utstyr er av eldre dato. Det er skader på overflater i badekar. Servant kran drypper. Servantkran drypper. Skade i overflate på badekar. Utbedringer bør vurderes.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Våtsoner på badet grenser mot yttervegg. Hulltaking er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator gir utslag som kan indikere forhøyet fuktnivå i våtsoner gulv. Fuktindikator indikerer forhøyede fukt verdier i dusjen. Det er ikke ansett nødvendig med straks tiltak. Rommet er modent for renovering.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Sokkellist under innredning hindre tilgang til sluk. Dette bør utbedres. Ukjent membranløsning i gulvet og rundt sluk. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom. Toalettrom med vegghengt wc og servant. Lufteventil i himling. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vannrør i kobber antatt fra byggetid. Ingen synlige tegn til svikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. De avløpsrør som er synlige er av plast, det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrør også er av støpejern. Ingen synlige tegn til svikt på synlig røropplegg. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det mangler lufteventiler i flere rom. Veggventiler bør monteres i de rom som ikke har ventiler. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold > Drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Boligen er tilbakefylt kun på en liten del av vest-veggen. Synlig knotteplast ved grunnmur. Ukjent dreneringssystem. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om .

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

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, fryseskap/ - boks, komfyr/ stekeovn/ koketopp medfølger i handelen. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Parkering

Parkering i garasje, forøvrig på egen eiendom. Det er også parkeringsmuligheter i gate etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap

Frende

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ligger delvis utenfor eiendomsgrensa.

ENERGI

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm, peisovn i stuen (kan snus i diverse retninger) og vedovn i kjellerstuen. Det er varmekabler i entre, kjellerstuen, på bad, på vaskerom, samt på kjøkkenet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 15 166

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kr. 15 166 pr. år. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruk vann og avløp. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2023 kr. 2.435,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 914

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 4.914- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 122 332

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 4 040 393

Formuesverdi sekundær år

2021

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:

4204/12/218:

19.05.1952 - Dokumentnr: 501056 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

22.05.2023 - Dokumentnr: 516523 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

10.03.1950 - Dokumentnr: 500497 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:12 Bnr:82

01.01.2020 - Dokumentnr: 1112578 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:12 Bnr:218

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Foreligger byggetillatelse til enebolig datert 03.11.1953

Foreligger godtatt melding til oppføring av tilbygg i u.etasjen mot sør- øst med en mindre utvidelse av overliggende veranda. Tilbygget benyttes som kjellerstue med BRA 18 kvm. Naboene har samtykket til at tilbygget kommer nærmere grensen mot Øvre Ringvei 12 enn 4 meter. Datert 18.09.2003

Forligger godkjent melding om oppføring av redskapsbod datert 28.04.1986. Bygningen står på grensen mot nr 18 (nærmere enn 1 meter)

Foreligger godkjent melding om oppføring av garasje datert 24.11.1960. Bygningen er revet.

Garasje:

Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje 30.01.2013.

Det foreligger ferdigattest datert 19.02.2021. Ferdigattesten gjelder Garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Garasjen ligger delvis utenfor eiendomsgrensa mot veien

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som Formål: Bebyggelse og anlegg og er en del av kommuneplanens arealdel 2011-2022. Datert 22.06.2011

Adgang til utleie

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

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

bygningssakyndig 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 4 590 000

Totalpris

Kr 4 722 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750,00 (Dokumentavgift)

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

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

115 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

132 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 705 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 722 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt

vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. 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 budgiving", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgiving. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/14230060. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Digital grunnpakke (Kr.6 850)
Oppgjør (Kr.10 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 250 000,-) (Kr. 65.625)
Tilrettelegging (Kr.16 900)
Totalt ca kr. (Kr.100 860)

Selger

Daniela Maria Jensen Belsvik
Erik Lunde

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røsstad
Eiendomsmegler
Jon.Rosstad@SorMegleren.no
Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røsstad
Eiendomsmegler
Jon.Rosstad@SorMegleren.no
Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27
4640 Søgne
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

07.01.2025



I det opparbeidede hageområdet er det lagt stein og opparbeidet egen dam. Det er forøvrig god plass til flere møbleringer.



Enebolig over tre plan, hagestue og meget pent opparbeidet uteområde. I tillegg anneks/verksted og garasje med innredet loft



Velkommen til "det røde huset på toppen" i Bregneveien 20



Hagestuen er godt benyttet både vinterstid og sommerstid. Det er innlagt strøm med downlights i tak, samt peisovn som gir godt med varme og hygge vinterstid.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys inn i rommet som gjør det behagelig å være her.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys inn i rommet som gjør det behagelig å være her.



Vedovnen kan dreies og snus rundt til der du vil ha den, om du vil ha den vendt mot spiseplassen eller mot stuen. Valget er ditt.



Opprinnelig var det et soverom i denne delen av stuen, det er selvsagt mulig å tilbakeføre dersom du behøver et ekstra soverom.



Spisestuen er ypperlig plassert i kort avstand til både kjøkken og stue.



Kjøkkenet er av god størrelse med rikelig skap- og benkeplass. Det inneholder integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøleskap med frysedel. Det er varmekabler på kjøkkenet.



Fra spiseplassen er det nydelig utsikt! Herfra kan du nyte maten mens du ser de store båtene kjører inn til Kristiansand Havn.





Fra dette soverommet har du nydelig utsikt fra vinduskarmen! Hovedsoverommet



Hovedsoverom med plass til dobbeltseng, skrivepult, og godt med oppbevaringsplass i kneveggene.



Videre opp i husets øverste etasje finner du soveromsfløyen med 3 soverom og et praktisk toalettrom. Soverom 2 er malt i en behagelig blå fargetone. Det er plass til dobbeltseng, og garderobeløsning.



Vegg i vegg med soverom 2 finner du soverom nr. 3 som også er av god størrelse. Her er det plass til seng, og garderobeløsning.



Allrom i underetasjen



Velkommen inn!



Praktisk vaskerom med god lagringsplass, og opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.



Over garasjen er det et innredet garasjeloft



Nydelig plass med stor tomt - unike sol og utsiktsforhold



Hageområdet må oppleves, du er hjertelig velkommen på visning - husk å melde deg på.



Eiendommen er pent opparbeidet i flere nivåer, hvor det skal være hyggelig hvorhen du kommer.



Hagestuen ble oppført i cirka 2013, hvor det er innlagt strøm. Den er laget av mur og tre, hvor det er lagt skiferstein som dekke.



01Fasade_42.jpg



Det er også laget til et område for grønnsaker og drivhus. Håndpumpe gjør vanningen enkel sommerstid.



Fra denne eiendommen har du utsikt fra flere steder, både innvendig, samt fra de mange pent opparbeidede uteområdene.



Plan 1. etg

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



FREELANCE DESIGNER DRONEFOTO



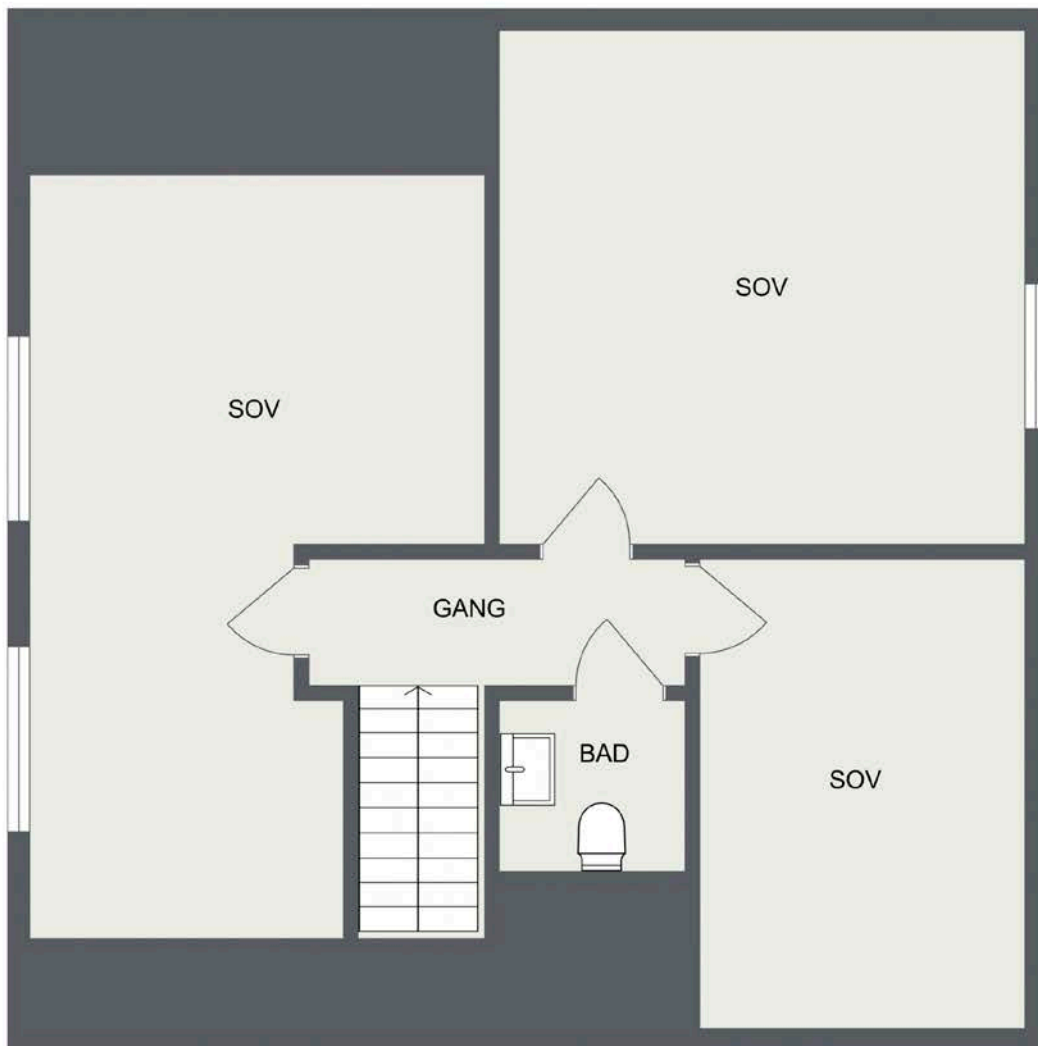
Plan 2.etg

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.





FREELANCE DESIGNER DRONEFOTO



Plan 3.etg

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Bregneveien 20

Nabolaget Kjos haveby nord/Auglandslia - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Furulia Linje 12	1 min	0.1 km
Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	19 min	1.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min	5.6 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min	6 km
Kristiansand Kjevik	24 min	

Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	9 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 470 elever, 42 klasser	23 min 1.7 km
Karuss skole (1-10 kl.) 411 elever, 32 klasser	25 min 1.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 248 elever, 18 klasser	20 min 1.5 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	22 min 1.6 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.3 km

«Barnehage, barneskole, ungdomskole og videregående skole i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til Vågsbygd senter og fin natur.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

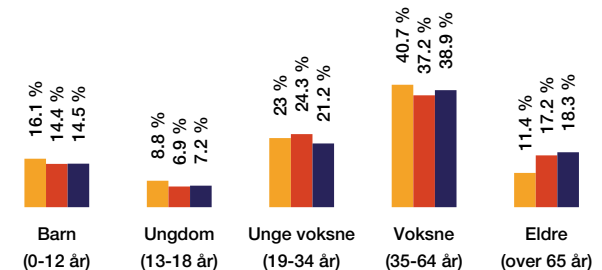
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjos haveby nord/Auglands...	1 549	645
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 0.9 km
Vågsbygd Fus barnehage (1-5 år) 195 barn	16 min 1.2 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Åsane	5 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	17 min 1.3 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

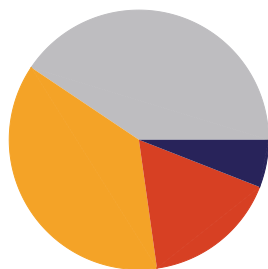
 Øvre ringvei balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km

 Åsane borettslag balløkke 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Bear Cave Treningssenter 6 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 16 min 

Boligmasse



37% enebolig
17% rekkehus
6% blokk
41% annet

«Rolig område, gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 18 min 

 Apotek 1 Vågsbygd 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

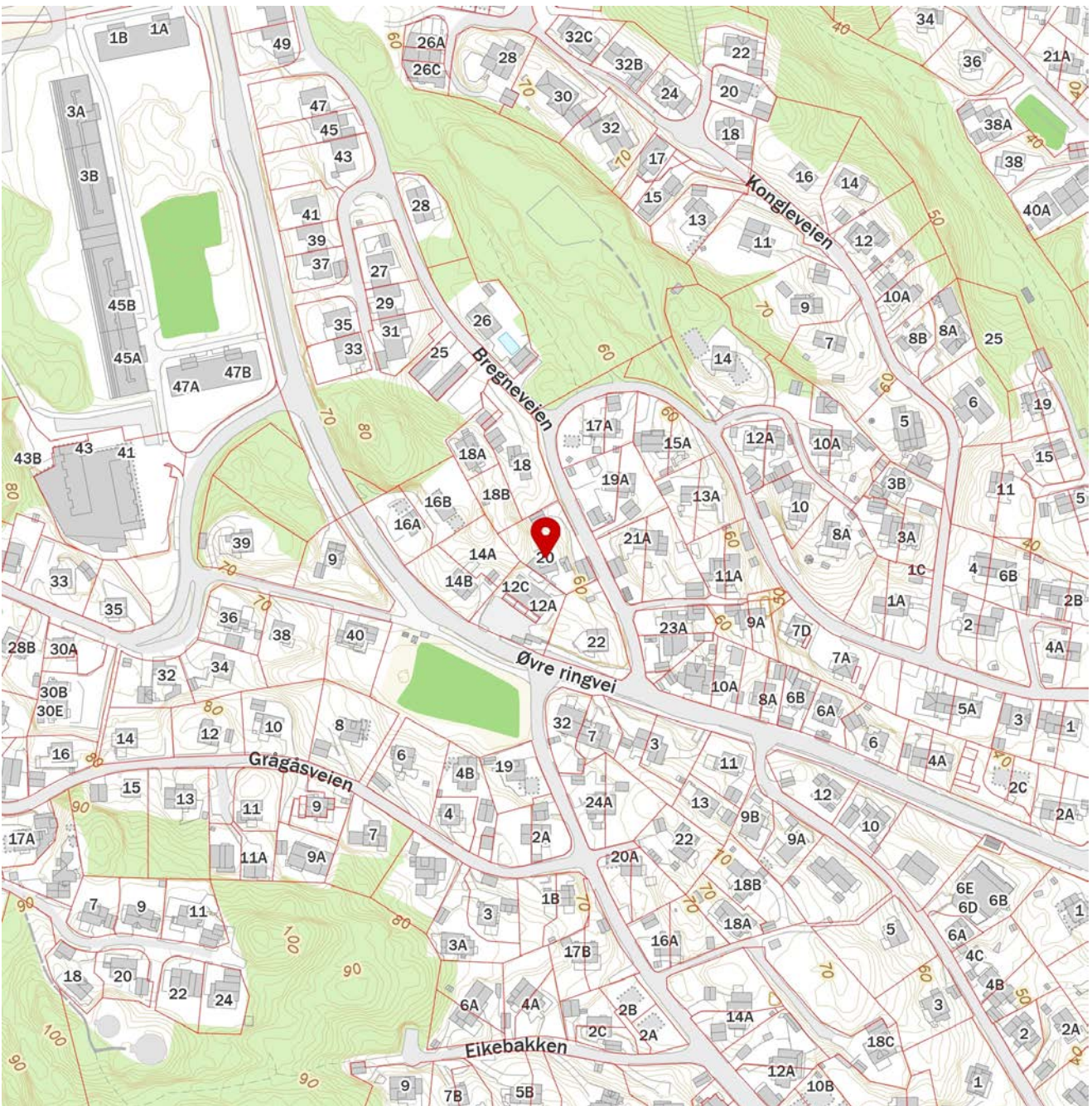
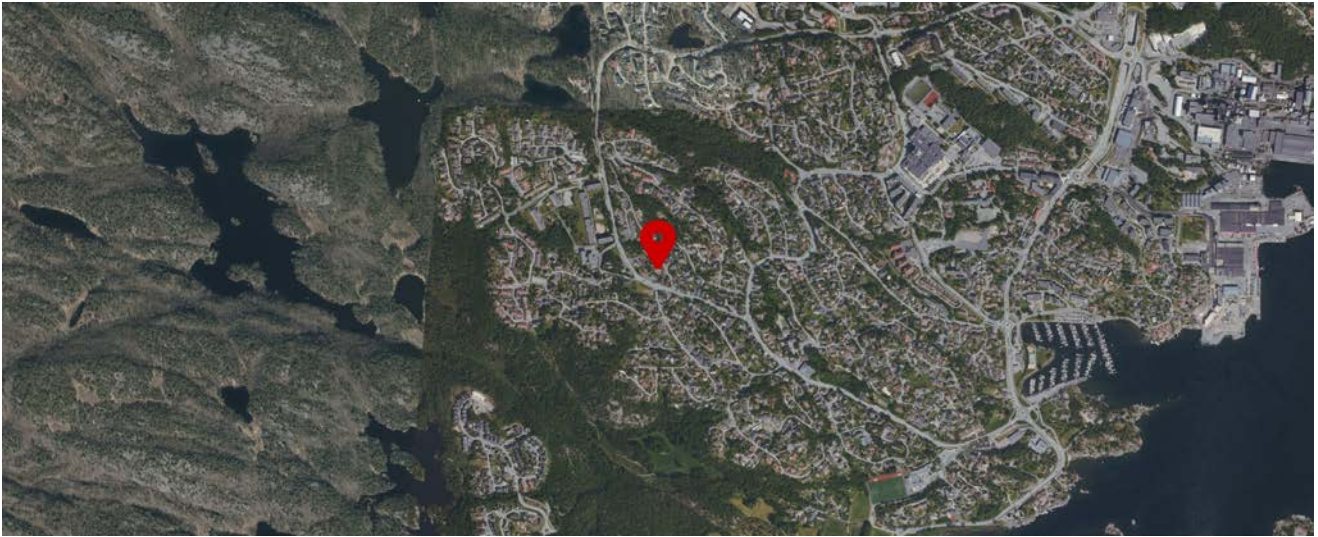
 Kjos haveby nord/Auglandsliå

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sormegleren avd. Sogne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

Addo Sign identifikasjonsnummer: e3e6db05-0b6a-4c45-83c7-e456542051bc

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

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke. Lamper over kjøkkenbord og basketkurv medfølger ikke.

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Bregneveien 20

2. Postadresse *

Bregneveien 20

Om boligeier

3. Hovedselger *

Daniela Belsvik

4. E-postadresse hovedselger *

erik@lundeholding.no

5. Telefonnummer hovedselger *

90188810

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Erik Lunde

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2021

8. Har du selv bodd i boligen? *

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.

ja

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

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

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

dråper fra kjellertak en gang ved ekstremt regnvær

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

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

lite fuktmerke hjørne garderobe kjeller.

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstill.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

har hørt noe lyder i vegg kjeller, er sjekket men de fant ikke noe.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillir brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Belsvik, Daniela M Jensen	12.12.1989	BANKID	28.08.2024 11:43
Lunde, Erik	24.03.1994	BANKID	28.08.2024 15:01



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Tilstandsrapport

📍 Bregneveien 20, 4620 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 12, bnr. 218

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 14661-1129

Referansenummer: HC2922

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad
Uavhengig Takstingeniør
odd@agderbt.no
915 63 064



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

Enebolig over tre plan oppført i 1955. Boligen er konstruert i tre og er kled med stående bord. Taket har saltakutforming og er tekket med betongstein. Bygningen er fundamentert på murte vegger i underetasjen. Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder, enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold. Det er også påpekt avvik og slitasje på enkelte bygningsdeler der utskiftning/oppgradering kan bli nødvendig, dette er nærmere beskrevet i denne rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

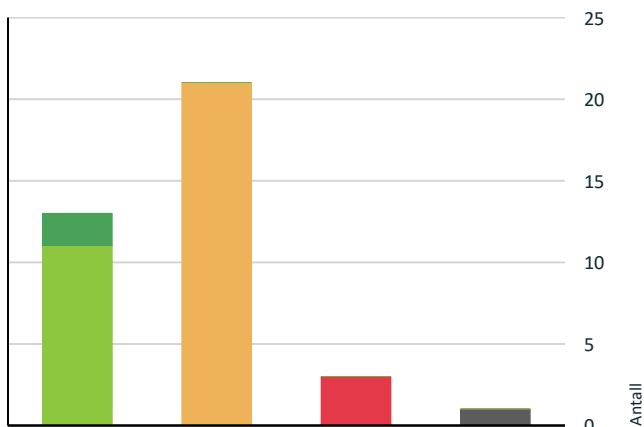
Enebolig

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

Rominndeling er noe endret.

Sammendrag av boligens tilstand

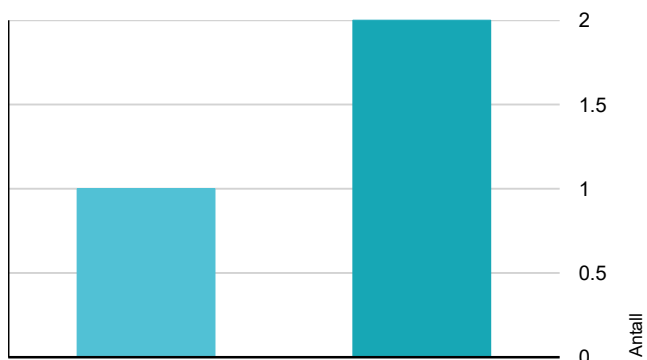
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
I følge eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av betong som er av betydelig alder. Ingen synlige tegn til svikt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Luftelyere er av eldre dato. Pipebeslag er av eldre dato og det er kun lagt beslag rundt nedre del av pipe. Alder og slitasje tilsier at utskiftning av pipebeslag og luftelyere er nært forestående. Det er anbefalt å montere et heldekkende beslag rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Luftelyrer og pipebeslag er anbefalt å skifte ut. Sannsynligheten for lekkasjer i så gamle beslag er høy.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Boligen er kled med stående tømmermannspanel. Det er registrert mindre råteskader i enkelte bord. Vedlikehold og utskiftning av enkelte bord kan bli nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert med sperrer i tre. Mindre fuktmerker er registrert på undertak av bord. Takkonstruksjonen er ikke luftet hverken i skråtak eller med ventilert gavel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass og enkelte med koblede glass hvor et av glassene er isolerglass. Vinduer er av noe varierende alder. Vinduer fremstår i normal god stand. Flere vinduer har behov for utvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vinduer har tegn på slitasje utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med slitasje må vedlikeholdes innen kort tid.

Dører

Balkongdører i tre med 2-lags glass. Ytterdører i tre med malt overflate. Dører er av noe alder. Dører bærer preg av noe manglende vedlikehold og enkelte tar i karm. Enkel balkongdør har noe fukttoppsug i bunnen av døra

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Fukttoppsug i nedre del av enkel balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Utskiftning av enkel balkongdør kan bli nødvendig på noe sikt. Alle dører bør vedlikeholdes.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tredekke og rekkverk av tre. Det er boligrom under deler av terrasse, oppbygging og hvordan dekket er isolert er ukjent. Det er ikke synlige tegn til svikt på befaringsdagen. Rekkverk har betydelige skjevheter.

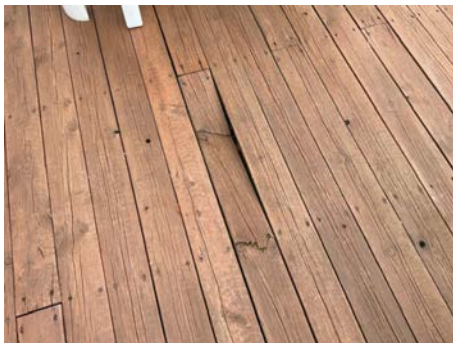
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utskiftning av tettesjikt i nærmeste fremtid. Overvåk bygningsdelen.



Knekt terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater av tre panel, furu gulver og laminat. Overflater har normal slitasje i forhold til alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasje. Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn er montert i stue. Pipe av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipevanger må gjøres synlige på alle fire sider.



Skadet stein i peisovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hull ble tatt i påforet trevegg inni garderobe. Treverk i veggen var tørt på det aktuelle stedet. Det er brukt damspærre i veggen, denne løsningen er ikke lengre anbefalt.

Tilstandsrapport



Hull i påforet vegg.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malt overflate. Trappen mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i tre med malt overflate. Det er registrert skader på enkelte dører samt enkelte dører som tar i karm/terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i terskel/karm. Enkelte dører har skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i terskel/karm bør justeres. Dører med skade bør skiftes ut.



Dør til vaskerom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom i utetg av eldre dato. Overflater og utstyr bærer preg av slitasje.



Bad utetg.



Bad utetg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Alder sammen med slitasje og nevnte avvik tilsier at rommet er modent for renovering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Hoved gulvet har flat utførelse. Gulv i dusjsone har svakt fall til sluk. Det er bom under flere fliser. Fuger i dusjsone har høy slitasje. Alder og slitasje tilsier at badet er modent for renovering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran er ikke synlig i sluk og derfor ukjent. Alder og slitasje tilsier at rommet er modent for renovering.

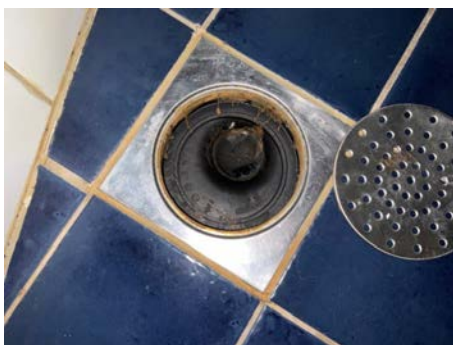
Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av våtrommet er anbefalt.



Gulvsluk.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr er av eldre dato. Det er skader på overflater i badekar. Servant kran drypper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantkran drypper. Skade i overflate på badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer bør vurderes.



Skader badekar

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Manglende tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner på badet grenser mot yttervegg. Hulltaking er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator gir utslag som kan indikere forhøyet fuktnivå i våtsone gulv.

Vurdering av avvik:

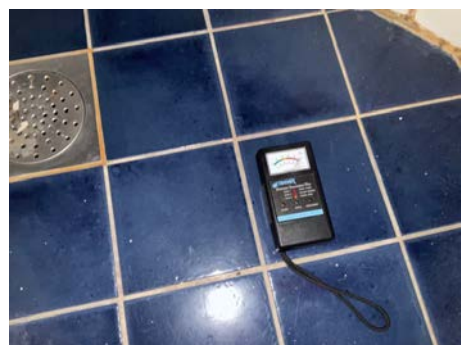
- Det er påvist andre avvik:

Fuktindikator indikerer forhøyede fukt verdier i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke ansett nødvendig med straks tiltak. Rommet er modent for renovering.



Søk med fuktindikator.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom i uetg.



Vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger og malt panel i himling. Ingen tegn til svikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Ingen vesentlige tegn til svikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sokkellist under innredning hindre tilgang til sluk. Dette bør utbedres. Ukjent membranløsning i gulvet og rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Gulvsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På vaskerom er det kun gulvet som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.



Søk med fuktindikator.

KJØKKEN

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal slitasje og i normal god stand



Kjøkkenen.



Under kjøkkenskiv.

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt wc og servant. Luftventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber antatt fra byggetid. Ingen synlige tegn til svikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

De avløpsrør som er synlige er av plast, det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrør også er av støpejern. Ingen synlige tegn til svikt på synlig røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Det mangler luftventiler i flere rom. Veggventiler bør monteres i de rom som ikke har ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

200l bereder fra 2006 plassert på bad i uetg. Ingen tegn til lekkasjer.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. Anlegget er av eldre dato. Enkelte utette gjennomføringer i sikringskap.

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.
Svar fra eier: vet ikke.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar fra eier: det ikke utført el-arbeider under mitt eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar fra eier: vet ikke.
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 Svar fra eier: nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Svar fra eier: ikke i det daglige.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Svar fra eier: nei

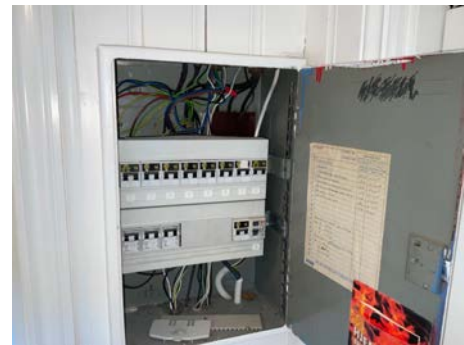
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er av eldre dato og en utvidet el-kontroll er anbefalt. Kursfortegnelse bør utarbeides og hull i sikringskap bør tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringskap i 1etg.



Sikringskap på loft.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 er montert i hver etasje samt ett pulverapparat.

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 skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn er antatt av fjell og sprengsteinsmasse. Ingen tegn til svikt.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er tilbakefylt kun på en liten del av vest-veggen. Synlig knotteplast ved grunnmur. Ukjent dreneringssystem.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murte blokker. Ingen vesentlige tegn til svikt.

! TG 0 Terrengforhold

Uteområder har tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

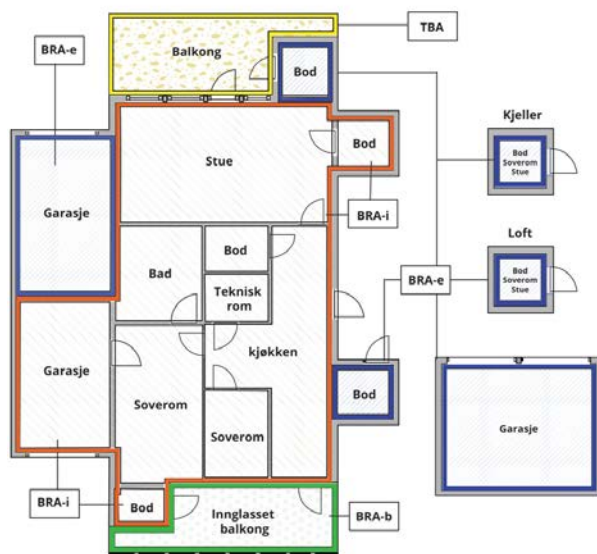
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	73			73	
Loft	38			38	
1.etg	62			62	
SUM	173				
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue , Gang , Entré , Bad , Garderobe , Vaskerom		
Loft	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Toalettrom		
1.etg	Stue/kjøkken , Entré		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling er noe endret.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Uetg har lavere romhøyde enn normalt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2023	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Daniela Maria Belsvik	Kunde
27.8.2024	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Eirik Lunde	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	218		0	1086.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bregneveien 20

Hjemmelshaver

Belsvik Daniela Maria Jensen, Lunde Erik

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HC2922>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 12 Bnr.: 218 Fnr.: Snr.:
Adresse: Bregneveien 20
Areal i m²: 1086,9
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 12.05.2023

Sign.: Anita Raustøl



GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Øystein Andersen
Bregnevååen 20
4620 VÅGSBYGD

448/86 AMO/rh

28.april 1986

BREGNEVEIEN 20 - REDSKAPSBOD

Det vises til Deres søknad mottatt 21. april 1986.

Bygningssjefen har ikke noe å innvende mot at redskapsboden oppføres som søkt om.

Boden settes på et forsvarlig støpt eller murt underlag. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen når byggherren har rekvirert utstikking.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter

Gebyr kr. 320.- bes innbetalt på vedlagte regning nr.....³⁶⁰¹⁰.....

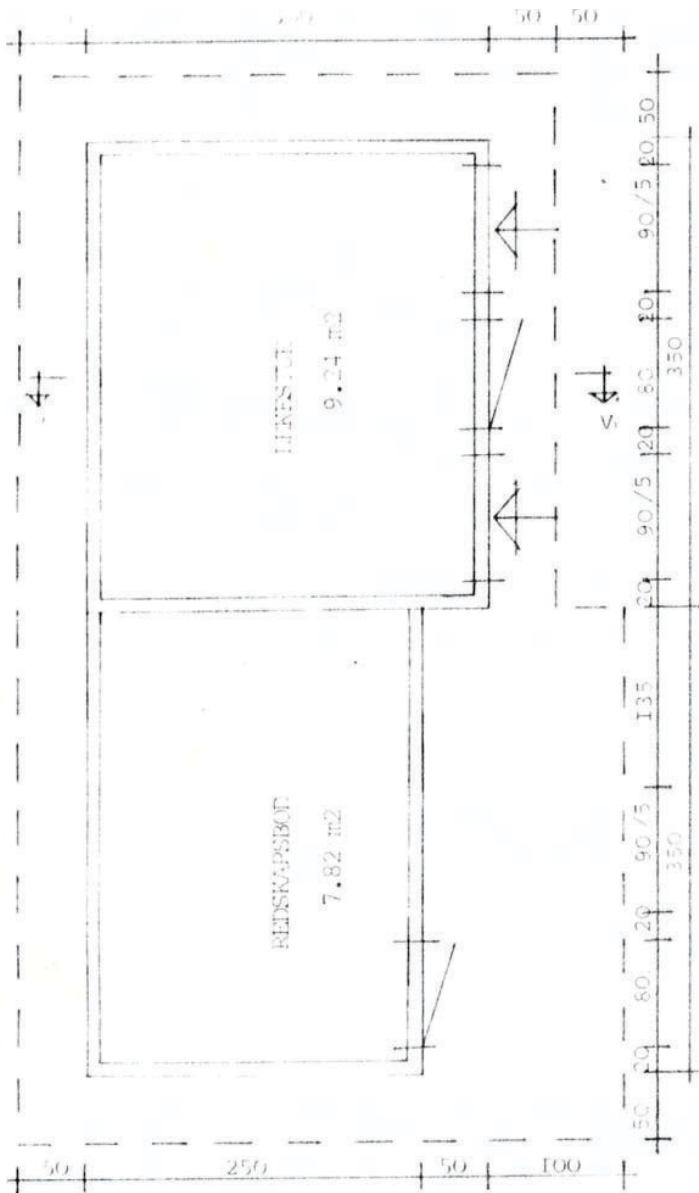
Bygningkontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Et sett tegninger returneres.


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen

Vedlegg



PLAN

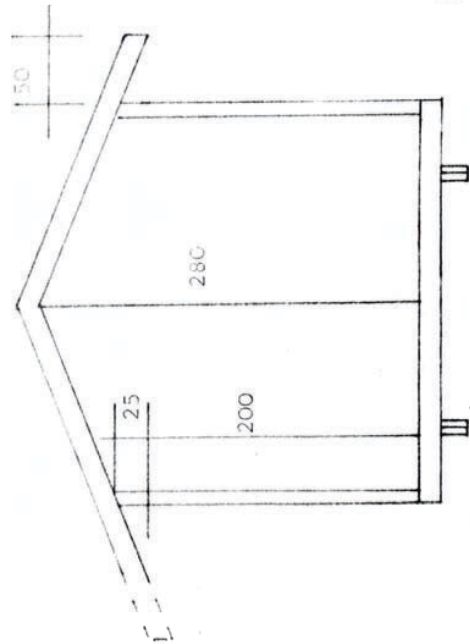


REDSKAPSBOD
BREGNEVEIEN 20 g.nr. 12 b.nr. 218
PLAN OG SNITT M: 1:50

Kristiansand 1986 Folke Hus

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr. _____
Mottatt 21 APR. 1986
Ark.nr. _____
BYGNINGSKONTROLLEN

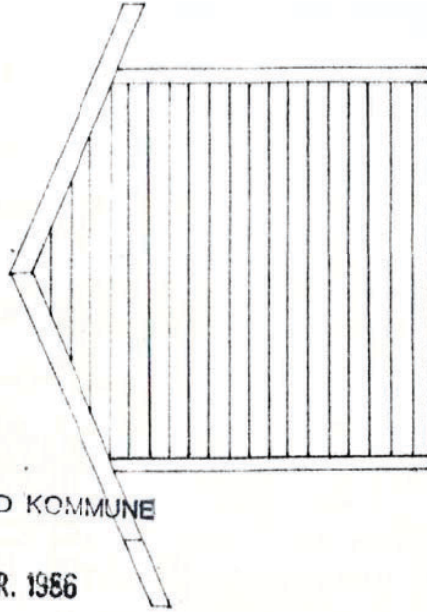
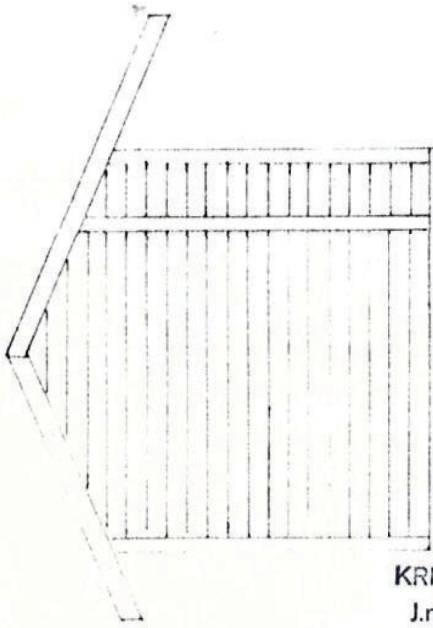
SNITT A-A



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

50

0



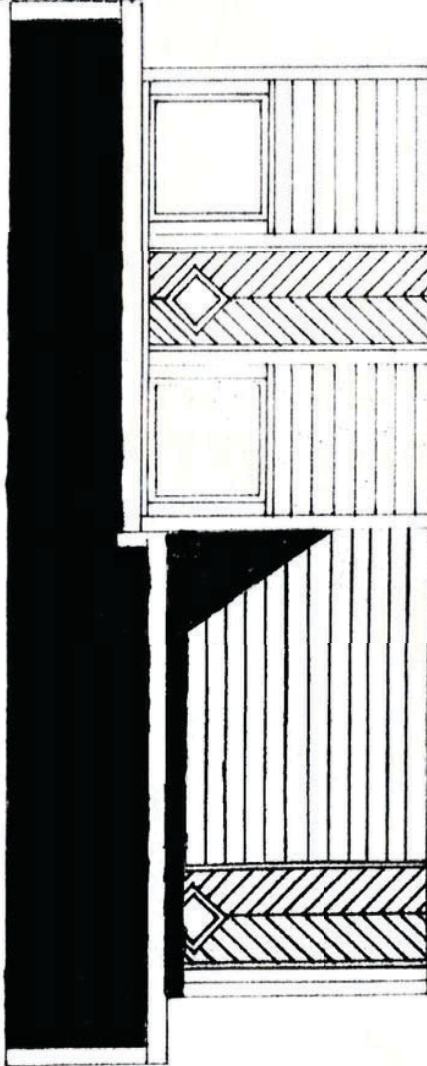
KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr.

Mottatt 21 APR. 1986

Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN



REDSKAPSBOD

BREGNEVEIEN 20 g.nr 12 b.nr 218

FASADER M: 1:50

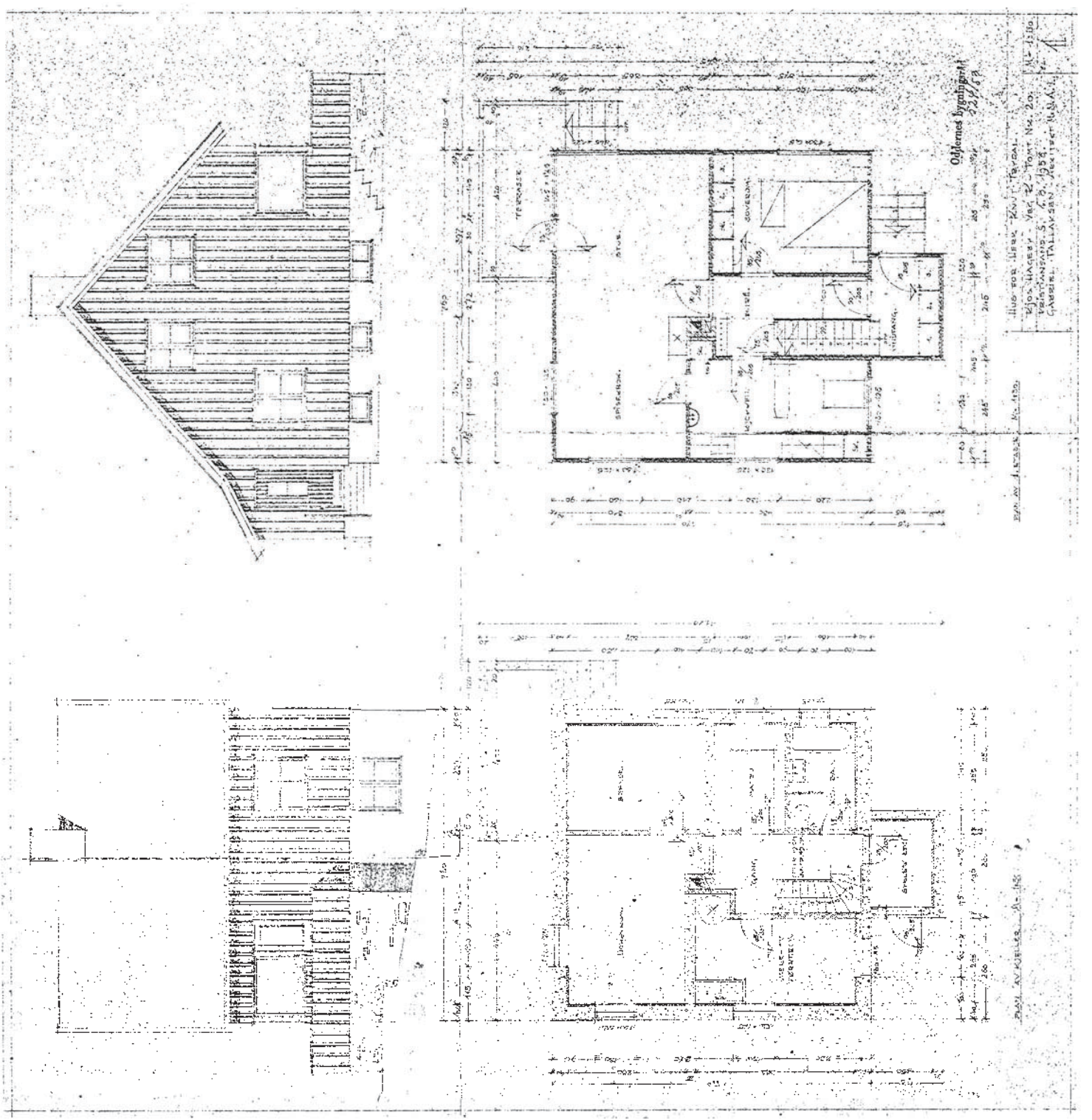
K. Sand 1/4-86 Følge Nydel



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

50

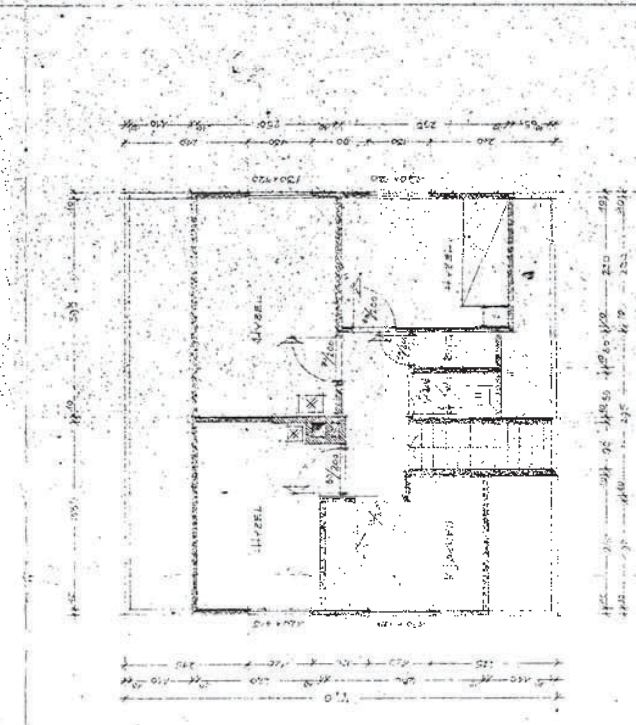
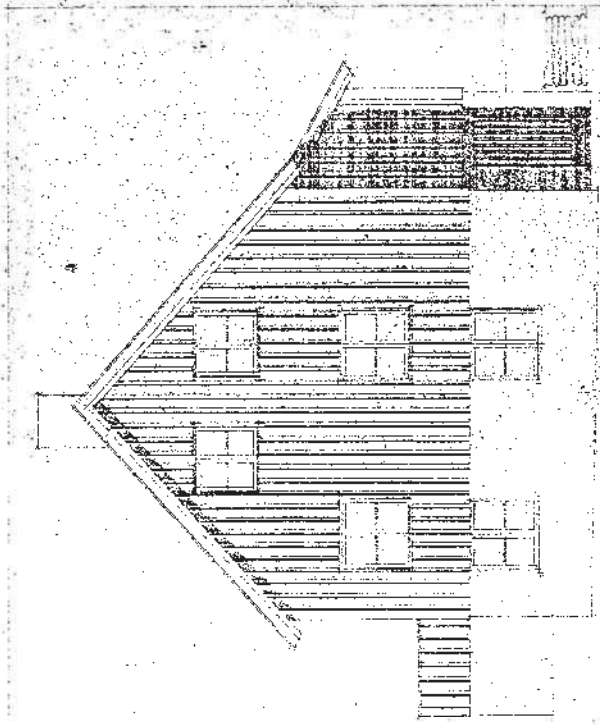
0



Omförmed byggnad

1:100
1:200
1:500
1:1000
1:2000
1:5000
1:10000
1:20000
1:50000
1:100000
1:200000
1:500000
1:1000000

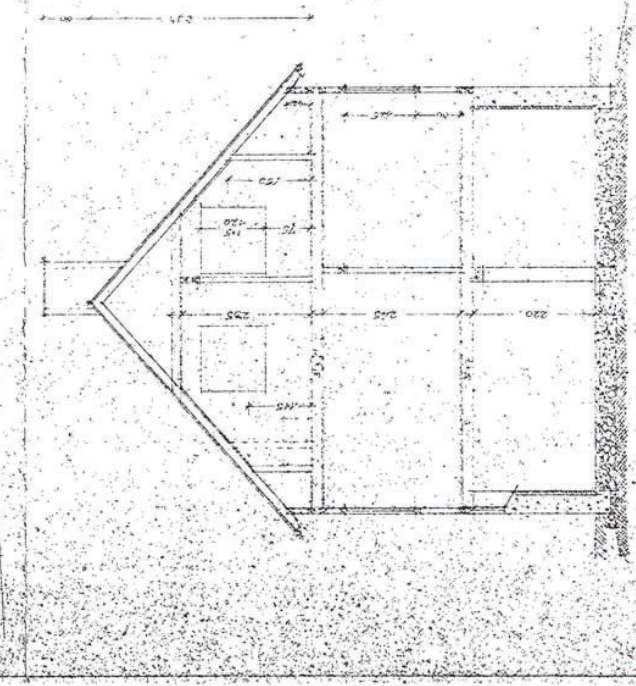
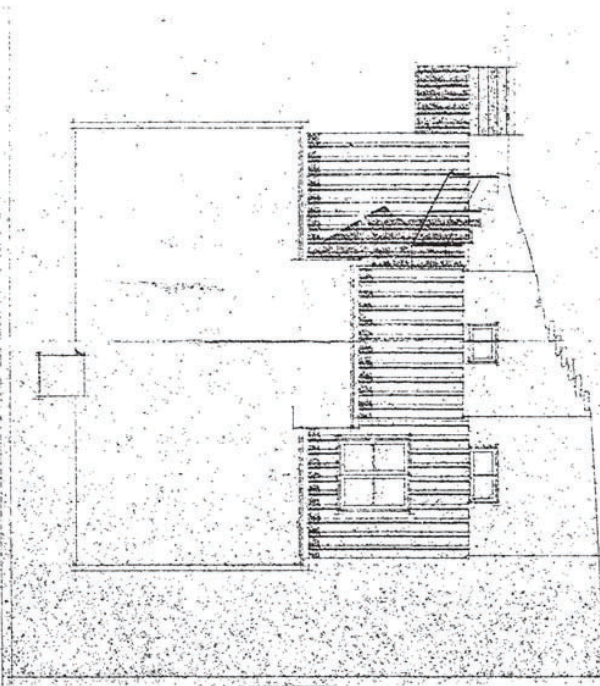
Hus för Ulla och Zouj Teygal.
Ejös Hagar, Väg 2, Tomt No. 20.
Län: Gästrikland, S. 4:3, 1:55.
GABRIEL TALLVÄSKEN, ARKITEKT U.S.A.



PLAN AN. 2. STAGE M-1:50.

Oddset. Projekt
23/11/89

Hus rov. med Løv- Træd.
 2 Jøns Hæger - Væg K. - Tomt. Nr. 20. M-1:50
 Kjøbenhavn S. A. 8. 223.
 GABRIEL TALLANDEN - Arkitekt N.Y.A.



SKITZ - M-1:50.



Heidi Jordan
Bregneveien 20
4621 KRISTIANSAND

Deres ref:

Saksnr: 200306071-2

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 18.09.2003

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	BREGNEVEIEN 20	Eiendom:	12/218
Tiltakshaver:	Heidi Jordan	Adresse:	Bregneveien 20, 4621 KRISTIANSAND S
Søker:	Heidi og Vidar Jordan	Adresse:	Bregneveien 20, 4621 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til melding om arbeid mottatt 18.09.2003.

Meldingen gjelder oppføring av tilbygg i underetasje mot sør-øst med en mindre utvidelse av overliggende veranda. Tilbygget skal sammen med tidligere rom benyttes til kjellerstue og har et bruksareal på 18 m².

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

Tilbygget vil komme nærmere grensen mot Øvre ringvei 12 enn 4 m, men eier av denne eiendommen har gitt samtykke på nabovarslet.

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

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

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

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført.

Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

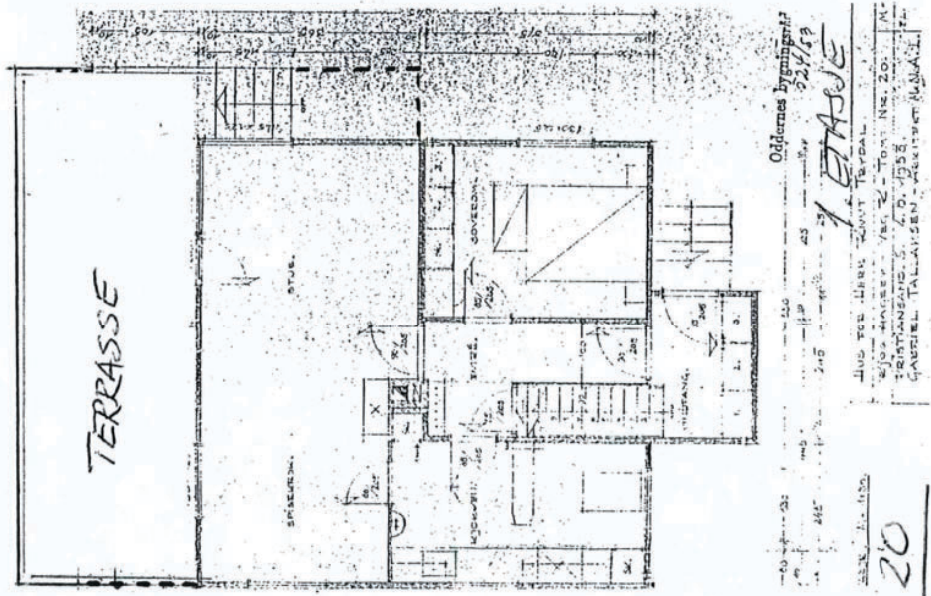
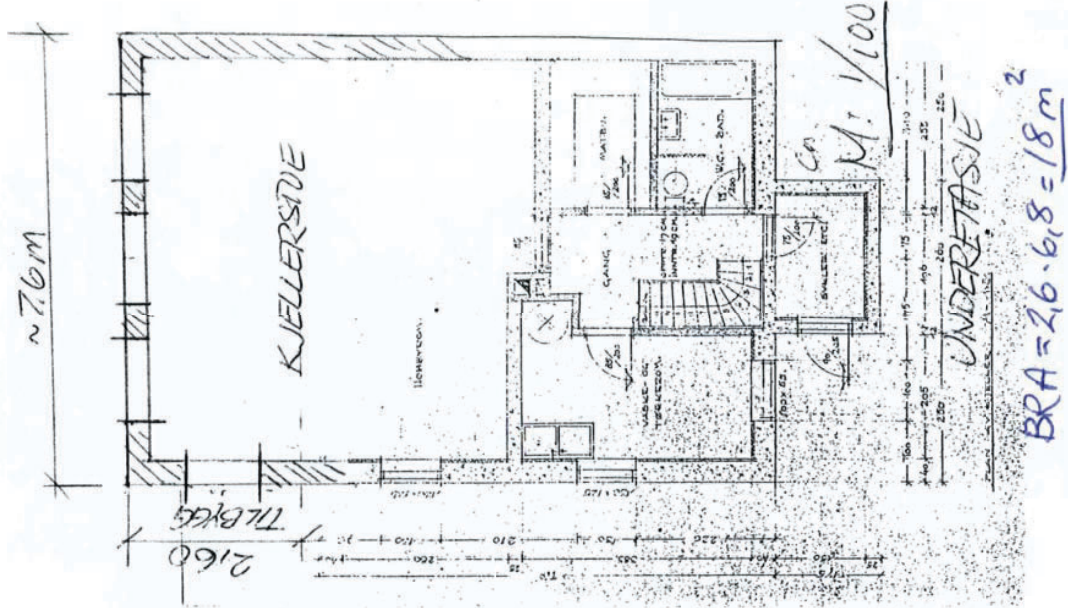
Gebyr kr.1 058,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Peder Dalen
Saksbehandler

Vedlegg.





KRISTIANSAND Teknisk og arkitektonisk

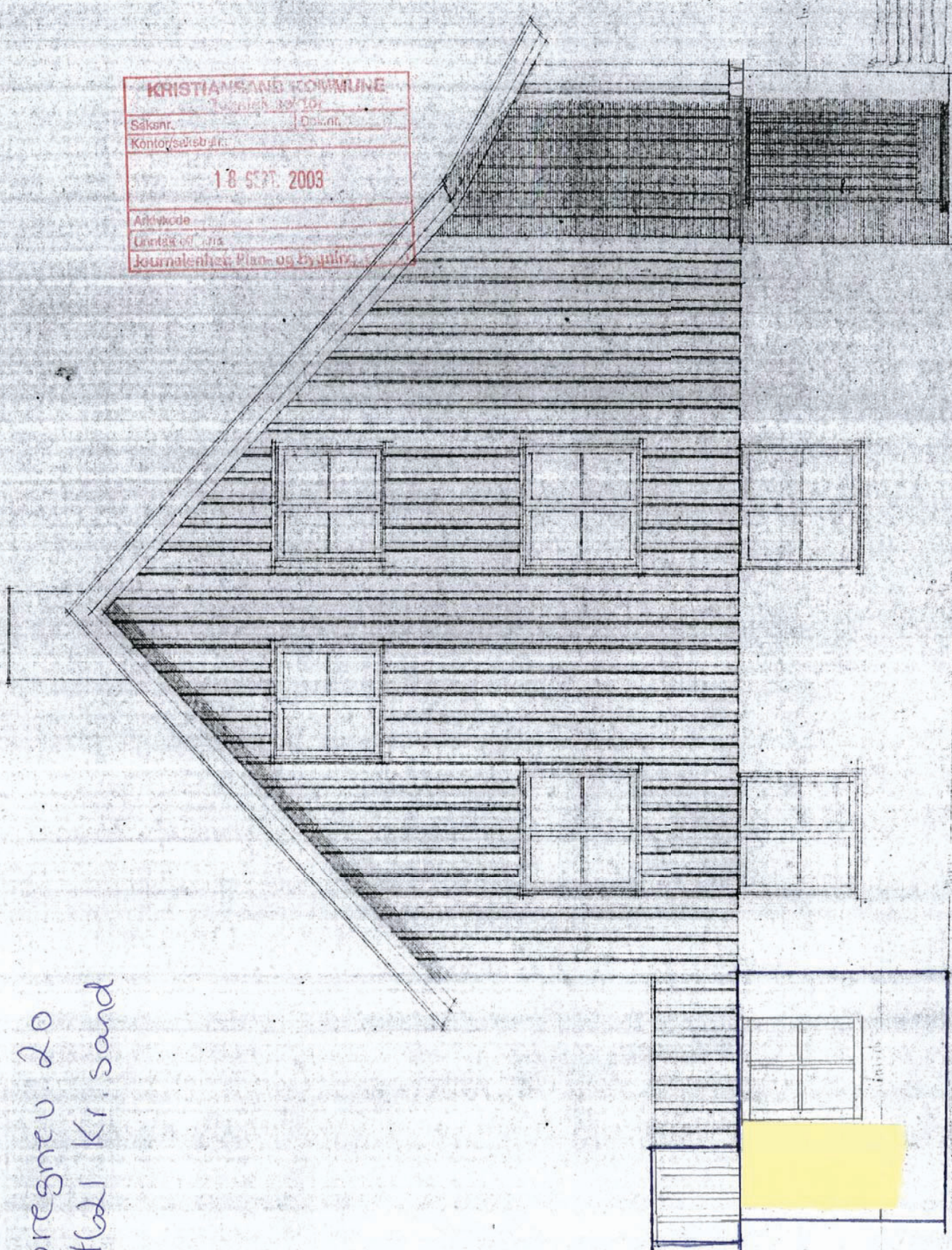
18 SEPT. 2003

Journalenhet: Plan- og byggesaker

BREIENVEIEN 20

Bregnev. 20
4621 Kr. sand

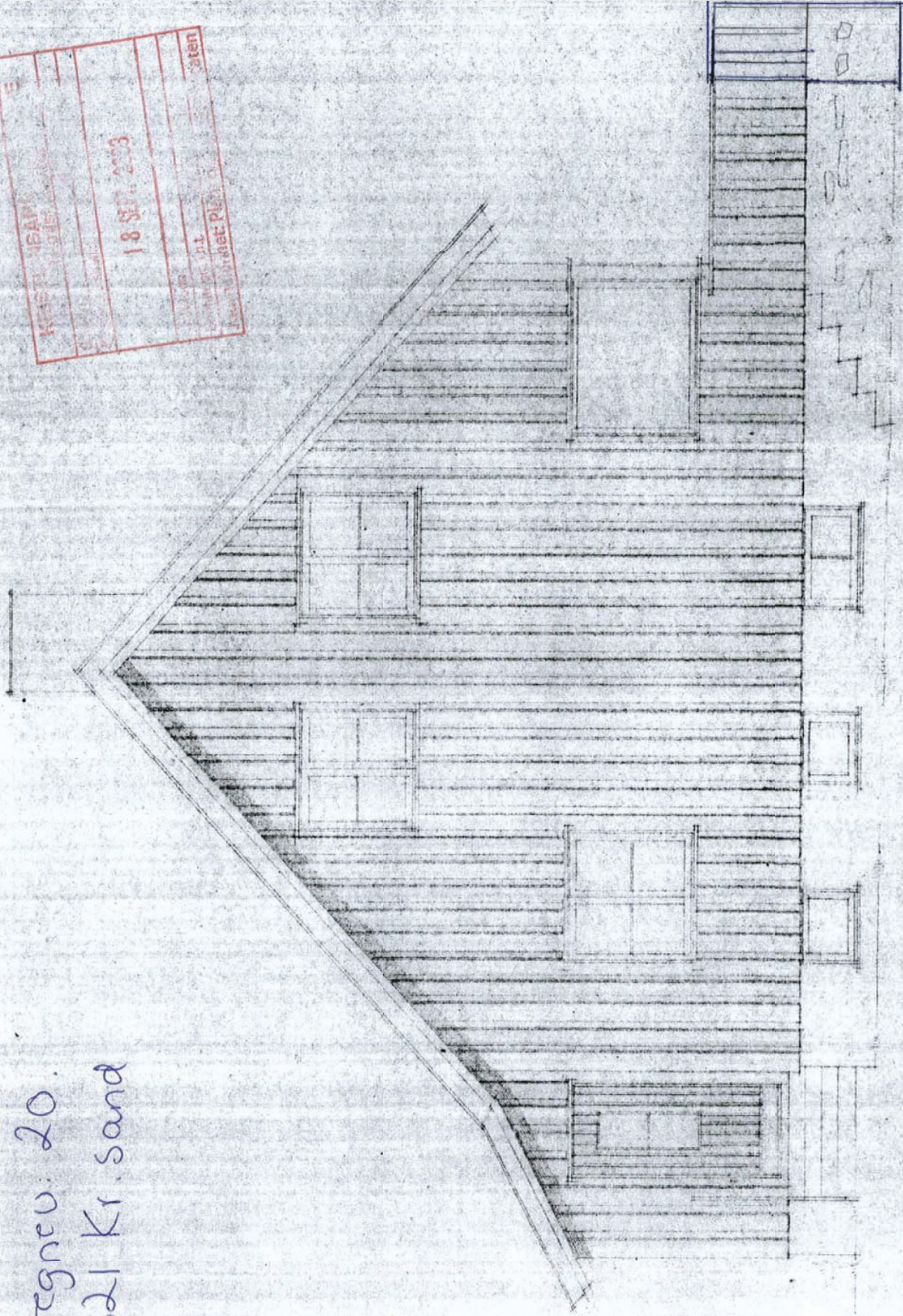
KRISTIANSBUND KOMMUNE	
Tegning nr. 10	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbehandler:	
18. SEPT. 2008	
Arkivkode	
Udstillet af:	
Journalnr.: Plan- og Bygnings	



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
0 50 Dansk Scanning AIS

Bregnev. 20.
4621 Kr. sand

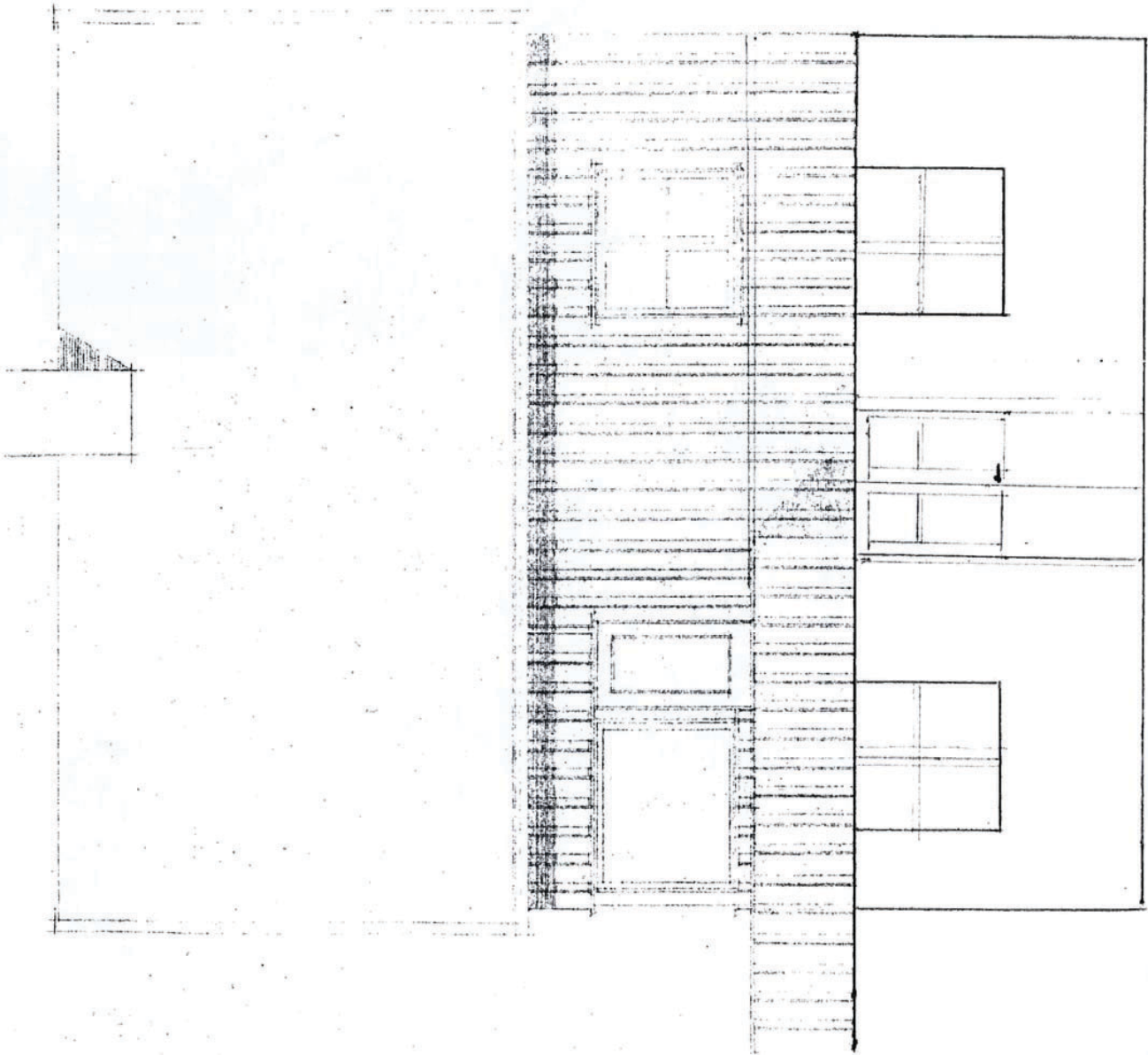
KØBST BEARBEJDELSE
18. SEP. 2003
STATEN



Bregnev. 20
4621 Kr. Sand



KRISTIAN
T
Adrskont.
Kontor/saksbeh.
18 SEP 2003
Adrskode
Udtatt off. i.h.t.
Journalenhet:





Kristiansand
kommune

Vidar Jordan
Bregneveien 20
4620 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00528-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.02.2021

Bregneveien 20 -, vedtak ferdigattest for garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 12 / 218 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Vidar Jordan
Tiltakshaver: Vidar Jordan

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for oppført garasje slik det er beskrevet i tillatelse av 30.1.2013 i tidligere sak nr. 201301094.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Ved søknad om ferdigattest mer enn 6 år etter igangsetting eller 2 år etter midlertidig brukstillatelse kreves gebyr:
Behandlingsgebyr kr 5.000,- (varekode: 5093) må innbetales.
Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Anne Lise Berland
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Heidi og Vidar Jordan
Bregneveien 20
4620 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 201301094-2

Saksbeh: Syvert Messel

Dato:30012013

BREGNEVEIEN 20 - GARASJE - TILLATELSE

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

Byggeplass:	BREGNEVEIEN 20	Eiendom:	12/218/0/0
Tiltakshaver:	Heidi og Vidar Jordan	Adresse:	Bregneveien 20, 4620 KRISTIANSAND S
Søker:	Heidi og Vidar Jordan	Adresse:	Bregneveien 20, 4620 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 28.01.2013.

Søknaden omfatter oppføring av garaje. BRA for nybygg oppgis til 49m2.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

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

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

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

Gebyr:

Gebyr kr.8.100,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 8.600,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel
Saksbehandler

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

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

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



KRISTIANSTAD
KOMMUNE

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



Gnr.: 12 Bnr.: 218 Fnr.: Snr.:
Adresse: Bregneveien 20
Sokkelhøyde:

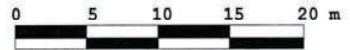
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

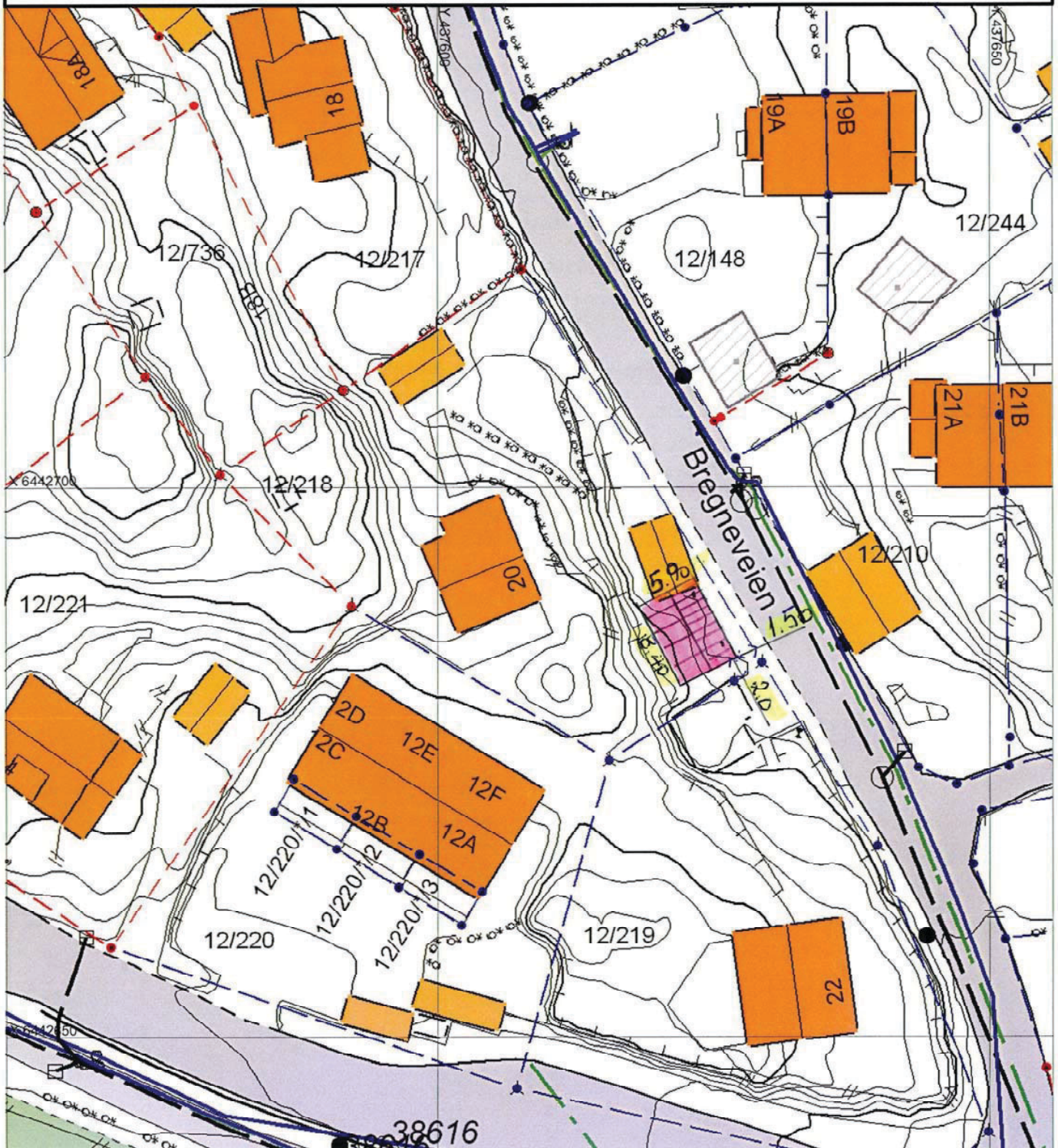
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

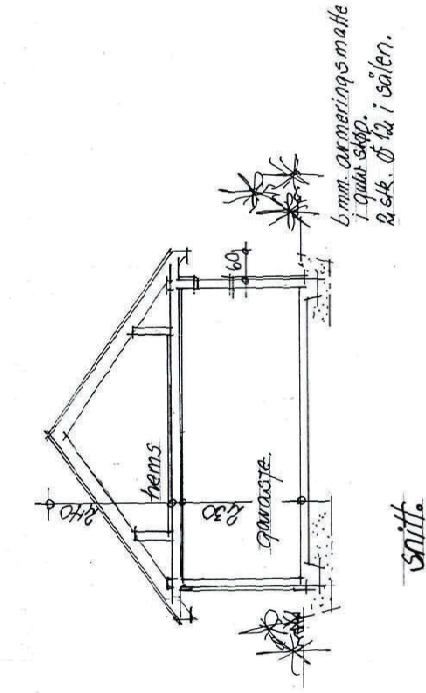
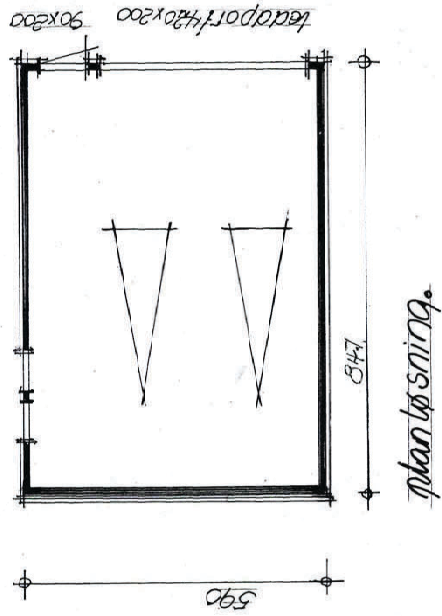
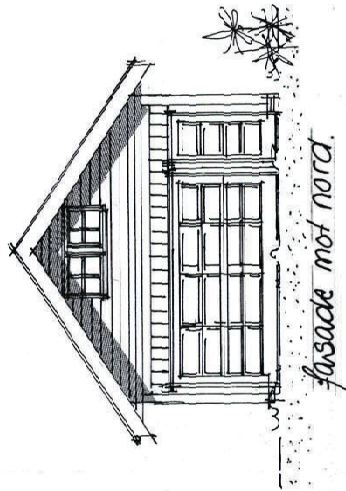
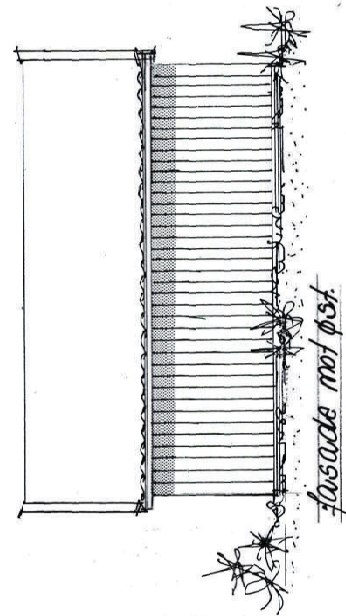
Målestokk: 1:500



Dato: 25.01.2013

Sign.: Syvert Messel





Gnr 12, bnr 218, Bregneveien nr 20.
Ny garasje for Vidar Jordan i målestokk 1:100.
Kristiansand den 05.09.2012. tegn. amm.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SENTRUM
PB 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 11-21-0011 (Hanne Sandnes)
Vår referanse: 2378880/14530903
Bestilling: C3 2021-01-14 (4) 1

Dato
14.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501056	93	19.5.1952	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	12	218	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. 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ 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 Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skp. kr. 40. -
Losa av J.S. 19/5-1952

1056 108
Avekrift av kjøp nr. 1056 1952
Vedlegg til
Formidlingsbureauet

S k j ø t e.

Undertegnede skipsreder Jan Langfeldt, eier av gnr. 12 bnr. 218 av skyld mark 0,01, Kjos Haveby - Vei K. nr. 20 - i Oddernes herred, areal 1082kvm. skjøter og overdrar denne min eiendom til

Arnt Haugen, født 18/8-28, og
Ole Langgaard

født 1/3-1920 med full eiendomsrett og hjemmel. Kjøpesummen er tilfredsstillende avgjort med kr. 4.000,- kronerfiretusen 00/100.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser og med samme rettigheter og forpliktelser hvormed den har vært eiet av meg.

Hovedbruket forbeholder seg rett til uten erstatning å føre de vann- og kloakkledninger over parsellen som finnes nødvendig for det øvrige område av Kjos Haveby eller tiliggende område. Ledningene skal til enhver tid kunne etterses eller repareres. Ulemper skal erstattes etter minnelig overenskomst eller skjønn.

Hovedbruket forbeholder seg også rett til å føre overflatevann fra veier og plasser ut på parsellen, fortrinnsvis til bestående bekker.

Hovedbruket forbeholder seg rett til å foreta mindre grenseforandringer langs veilinjene uten erstatning.

Kjøperen er bekjent med at der vil bli utferdiget bygningsvedtekt for tomtene i Kjos Haveby og at bebyggelser av denne tomt må skje overensstemmende hermed, og/eller etter Oddernes Bygningsråds bestemmelser.

Veiene, lekeplasser og frilandsarealer er opparbeidet etter Oddernes Reguleringsråds bestemmelser og søkes overført til kommunen. Inntil så skjer påligger vedlikeholdet tomteeierne i fellesskap.

Såfremt Prisnevnda for fast eiendom (Oddernes Kontrollnevnd) innen utgangen av 1952 finner at salgsprisen kr. 4.000,- er for høy, erklærer selger seg herved villig til å tilbakebetale kjøper differansen mellom salgsprisen og den av nevnda høyeste fastsatte lovlige pris.

Kristiansand S. den 19/5-1952.

Ole Langgaard (sign)
Arnt Haugen (sign)

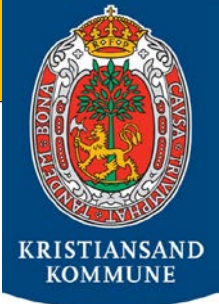
Jan Langfeldt (sign)

At underskriveren er over 21 år og har underskrevet i vårt nærver attesteres:

J. Simonson
T. Brækner

Rett kopi bekrefte
Liv Dymbe





KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Bregneveien 20

Dato: 12.05.2023

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



SJ Entreprenør AS

SJ Entreprenør AS

Buråsen 18A

4636 Kristiansand

Kristiansand Kommune

Postboks 4

4685 Kristiansand

Vedr. Bregneveien 18B – 12/736 – Søknad om dispensasjon av opparbeidelse av boligtomt med tilhørende adkomstvei over eiendom gnr. 12, bnr. 735

Den aktuelle eiendommen ligger ikke innenfor regulert område og dermed er det Kommuneplanen som er gjeldene.

I henhold til Kommunedelens arealdel §2 Plankrav: *Tiltak som nevnt i plan og bygningsloven §20-1, første ledd, bokstav k – vesentlig terrenginngrep, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.*

Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldene plankrav.

Det er tidligere gitt tillatelse til fradeling av et areal på 32 m² for adkomstvei for gnr. 12 bnr. 735 og potensielt gnr. 12, bnr. 736 i sak 22/02863.

Tillatelsen er påklaget og ligger til behandling i kommunen.

Det er naturlig at adkomsten til eiendom gnr. 12, bnr. 735, anlegges slik det er vist på kartet som lå ved søknad om fradeling fra eiendom 13/882 som tilleggsareal for eiendom 12/735.

Området ligger som boligformål i kommuneplanens arealdel og eiendom gnr. 12, bnr. 736 er fradelt til boligformål. Adkomst via eiendom gnr. 12, bnr. 735 som nevnt over.

Søknaden rever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser. Hensikten med å sette slikt plankrav er i utgangspunktet at uregulerte områder skal inngå i reguleringsplaner før det kan settes i gang større byggetiltak. Dette for å gi lik ramme og muligheter for de aktuelle eiendommer innenfor en plan, og samtidig ivareta hensynet til barn og unge og allmennheten for øvrig. Plankravet skal sikre offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen. I kartdelen til kommuneplanens arealdel er aktuelle område avsatt til boligbebyggelse.

Utforming/størrelse mm av fremtidig bebyggelse vil være iht. til kommuneplanens retningslinjer og innenfor planens boligformåls- grense. Vi kan ikke se at man gjennom en detaljreguleringsplan ville vurdert den aktuelle sak annerledes enn det man tar stilling til nå gjennom dispensasjons- søknaden. Areal/høydebestemmelse mm. I kommuneplanen, ville sannsynligvis også dannet rammen for en detaljregulering av bebyggelsen. Nødvendighetsyn og planens intensjon bak plankravet, mener vi derfor blir ivare tatt gjennom denne dispensasjonssøknaden, slik at en evt. detaljregulering for å oppnå det samme synes unødig ressurskrevende.

Dette er en stor boligtomt og angitt som boligbebyggelse. Der er også i umiddelbar nærhet store friområder og i tillegg flere lekeplasser i nærheten.

På bakgrunn av overnevnte mener vi at en dispensasjon som omsøkt ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser i vesentlig grad.

Når det gjelder fordeler/ulempene mener vi at en tungtveiende fordel må være å få utnyttet boligpotensialet som ligger på denne eiendommen i et etablert boligområde der infrastruktur mm allerede er etablert, mener vi er iht. både nasjonale og regionale føringer. Ulempen med at det gis dispensasjon fra planen, er i første rekke fare for at det kan skape presedens, men kan ikke se at en evt. presedensvirkning vil være av særlig negativ karakter her.

Der kan også opplyses om at det er tidligere gitt flere tilsvarende dispensasjoner i området , bl.a. vedr. Bregneveien 14.

På bakgrunn av overnevnte mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større en ulempene, og at man dermed iht. PBL §19-2, 2. ledd kan gi dispensasjon i denne saken. Håper derfor på en snarlig/positiv behandling. Vår oppfatning er at det er vanlig praksis å kunne gi dispensasjon i slike saker der premissene er som i denne saken

Vennlig hilsen

Svein Nordahl

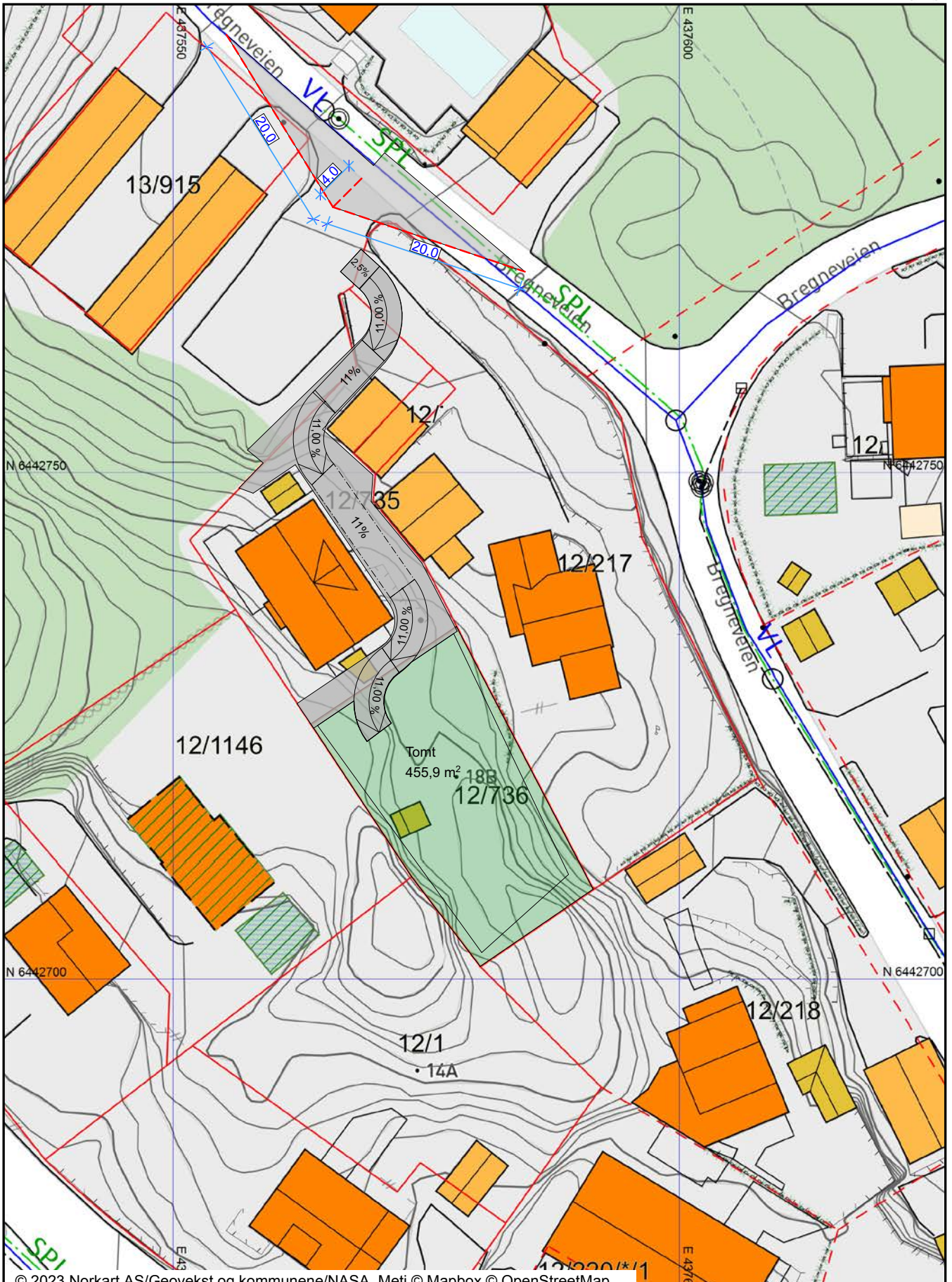
SJ Entreprenør AS

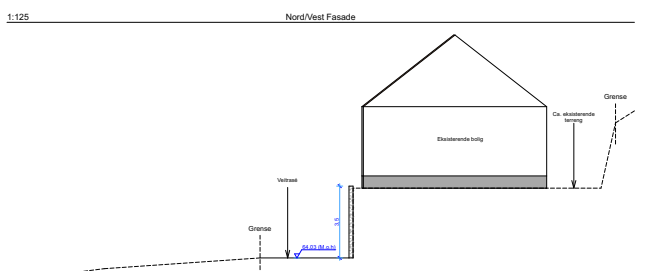
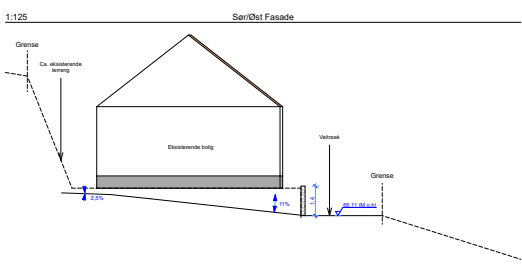
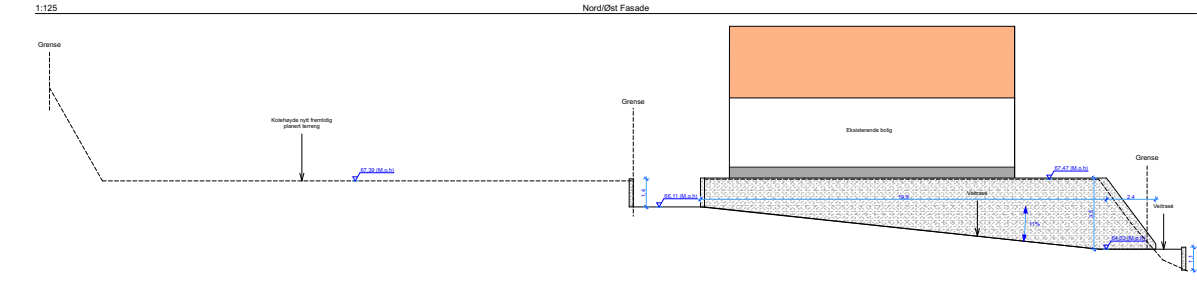


Dato: 28.08.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





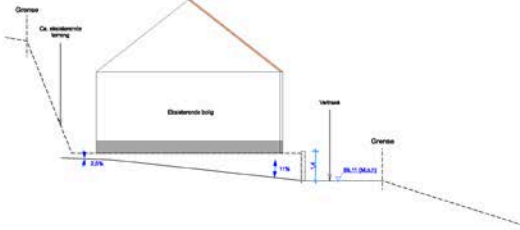
1:125

Nord/Øst Fassade



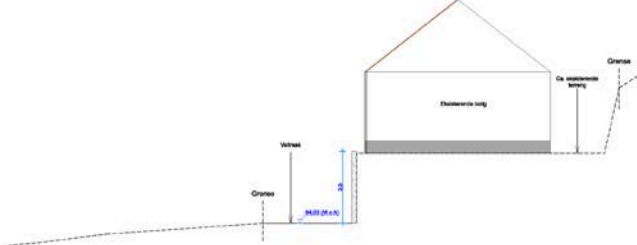
1:125

Seriføst Fassade



1:125

Nord/Vest Fassade



Item	Unit
Arbeidsprøve	1.000
Byggeskisse	2.000
Tegningssett	5.000
Byggeskisse	5.000

Byggeskisse

Byggeskisse

Byggeskisse

Byggeskisse

Oppdragsgiver	
Prosjekt	
Byggetype	
Byggenavn	
Adressen	
By	
Eier	
Bygghierarki	
Byggenavn	
Byggetype	
Byggenavn	
Byggetype	
Byggenavn	
Byggetype	



Norsk Byggeservice AS	
Kontor	
Postboks	
Stasjon	
Postnummer	
Postkrets	
Telefon	
Faks	
E-post	
Hjemmeside	
Nettside	
Opplysningsvesenetsregisteret	
Norsk Byggeservice AS	
Kjøpstatistikk	
AV	
30.09.2019	

Produktet er Norsk Byggeservice AS sin standard 1:125 versjon av stadiet 1:125.

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



29.09.2023 12:47:46 AR571502186

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Bregneveien 18B, 4620 Kristiansand S		
Kommune:	KRISTIANSAND		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
12	736	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Vesentlig terrenginngrep
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Grunnarbeider for ny boligtomt inkl. adkomstvei

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Dispensasjon fra plankrav , Kommuneplanens arealdel

Begrunnelse:

Se vedlegg

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	1055

Spørsmål om innholdet i nabovarslet kan rettes til

29.09.2023 12:47:46 AR571502186

Kontaktperson: SJ entreprenør AS, Svein Nordahl
E-post: svenorda@broadpark.no
Telefon: 91380282 / 91380282

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: SJ entreprenør AS
Organisasjonsnummer: 925090212
Telefon: 91380282 / 91380282
E-post: svenorda@broadpark.no
Postadresse: Bråsen 18 18A, 4636 Kristiansand

Nabovarselet er signert av

SVEIN NORDAHL på vegne av SJ ENTREPRENØR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.09.2023 12:47:46 AR571502186

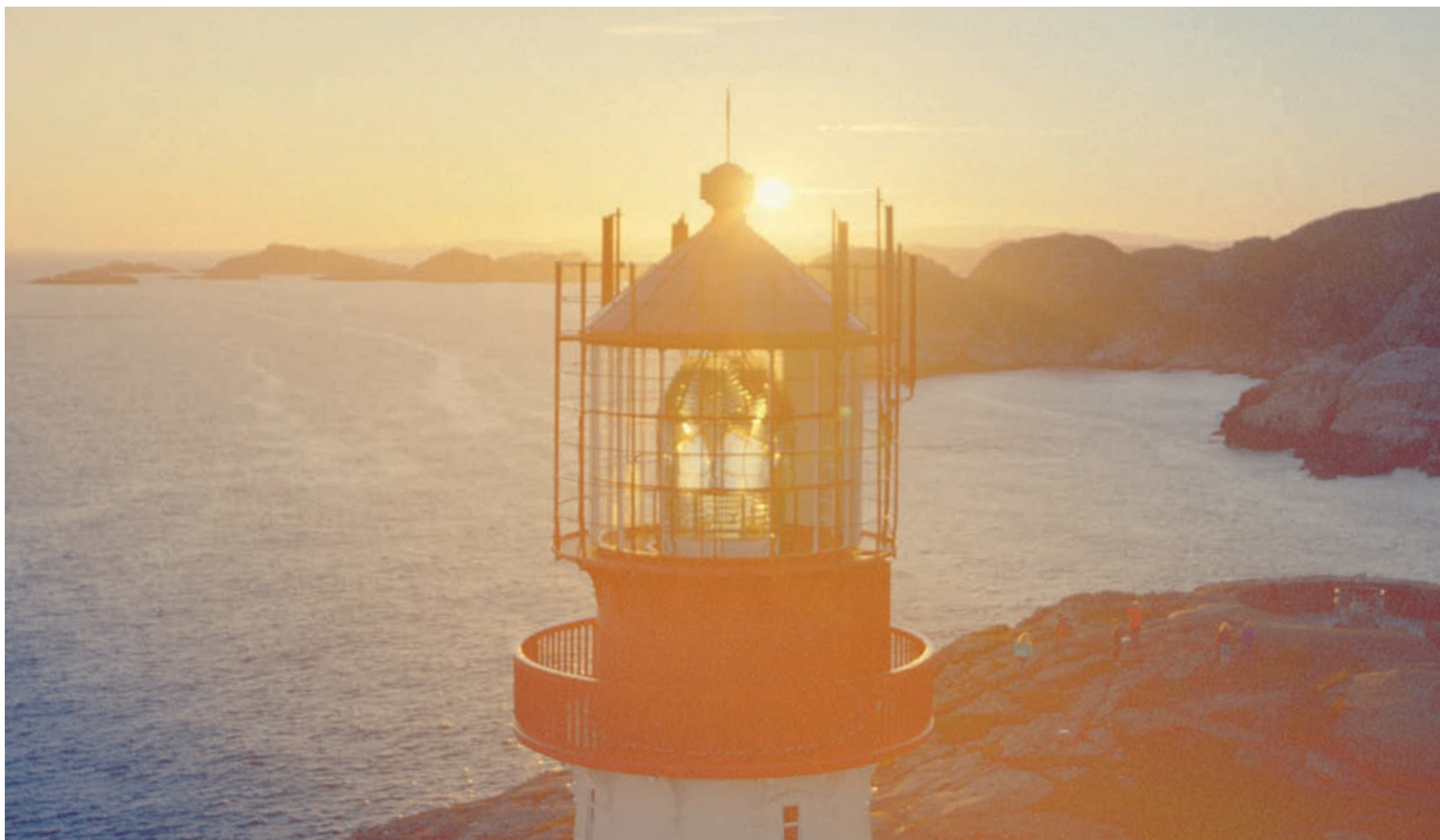
29.09.2023 12:47:46 AR571502186

Filvedlegg:

Breineveien 18B - Situvasjonsplan.pdf

Bregneveien 18B - terrengsnitt.pdf

søknad dispensasjon Bregneveien.pdf



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!



Liv Marit Wilhelmsen

Banksjef
Tlf.: 38 17 07 84
Mob.: 951 76 769
lmw@sor.no



Magne A. Utsogn

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 65
Mob.: 976 05 986
mau@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
sogne@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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”

Rettt skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Bregneveien 20, 4620 KRISTIANSAND S

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

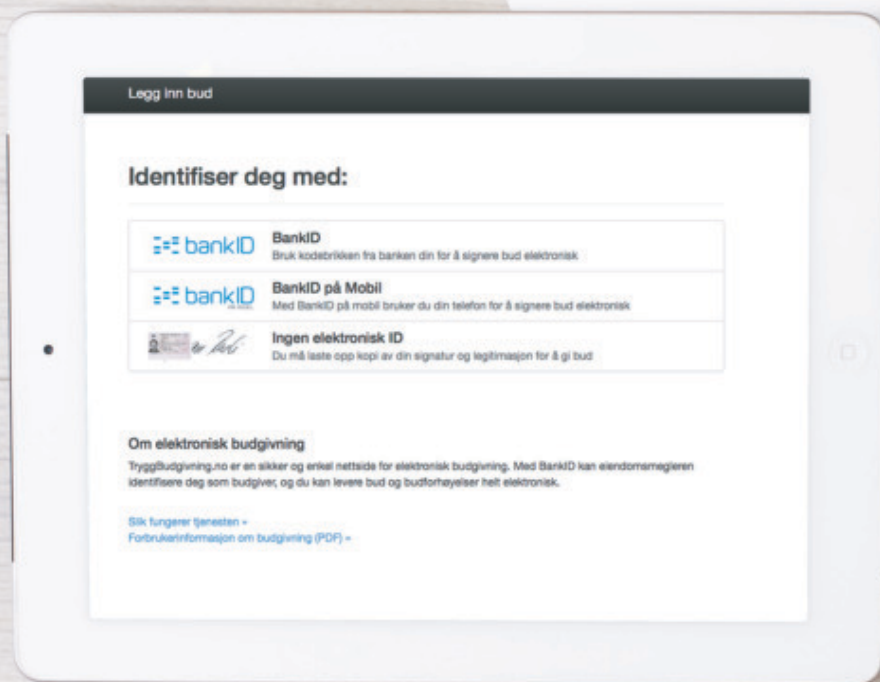
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **900 20 059**

Jon.Rosstad@SorMegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22