

# Hølleverven 9

Høllen - Søgne



Prisantydning: **kr 7 900 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



Sørmegleren/ Jon A Røsstad presenterer Hølleverven 9 - Med beliggenhet blant koselig trehusbebyggelse nær Høllens sjølinje er Sørlandsidyll den rette beskrivelsen



Sjelden mulighet på Hølleverven i Søgne - hagestue er ikke byggesøkt

# HØLLEVERVEN -Sørlandsidyll -Nydelig enebolig med solrik bakhage og hagestue -Ingen boplikt - Båtplass i front medfølger

## OMRÅDE

Høllen - Søgne

## ADRESSE

Hølleverven 9, 4640 SØGNE

## Prisantydning

**kr 7 900 000,-**

Omkostninger: **kr 215 090,-**

Totalpris: **kr 8 115 090,-**

Formuesverdi: **kr 841 407,-**

Kommunale avgifter: **kr 15 632,- per år**

---

BRA-i: 146 m<sup>2</sup>

BRA Total: 146 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

Soverom: 0

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 283.8 m<sup>2</sup>



## Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

**900 20 059**

**Jon.Rosstad@SorMegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Søgne**

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

# HØLLEVERVEN 9

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 423, bnr. 700, ideell andel 1/1  
Gnr. 423, bnr. 706, ideell andel 1/12, sameietype: realsameie  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 146 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 146 m<sup>2</sup>  
TBA: 12 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken/gang, Vaskerom , Toalettrom

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Stue, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m<sup>2</sup> Det er kun veranda i 2 etasje som er medtatt.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsninger har avvik fra tegninger på begge etasjer. Rom med takvindu er idag innredet som soverom, men har mindre dagslysflete enn dagens krav og er ikke inntegnet som soverom på plantegning

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

283.8 m<sup>2</sup>

### Adkomst

Se kart beskrivelse i Finn annonse. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

2019: Modernisering/ombygging. Diverse ombygging og renovering

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

**Elektrisitet**

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

2019- Strekt nye ledninger. Utført av EK Elektro

**Skjevheter og sprekker**

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

Skjevheter i huset, vanlig for området. Se tilstandsrapport.

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

Ny vedovn montert i 2020.

**Innhold**

Sjelden mulighet på Hølleverven i Søgne. Særdeles idyllisk og attraktiv beliggenhet

Med beliggenhet blant koselig trehusbebyggelse nær Høllens sjølinje er Sørlandsidyll den rette beskrivelsen

Familievennlig område med Høllen brygge marina, Høllesanden og båthavna rett utenfor døra. Her er Søgnes skjærgård et kort steg unna

Den innrammede eiendommen er en privat oase for beboerne. Søgne er en av landets mest solrike byer, så det er sørget for flere gode uteplasser

Dette er virkelig et idyllisk sted. Like bortenfor ligger sjøen med egen båtplass i båthavna, badestrender og nydelige rekreasjonssteder langs vannet

Den nydelige uteplassen både foran og bak boligen er herlige steder å nyte både morgen og kveld.

Hagestue er ikke byggesøkt

1.etasje: Gang, stue og kjøkken, bad og vaskerom

2.etasje: Gang, 3 soverom og bad ( de 2 minste innredede soverommene i 2 etasje er ikke godkjent til varig opphold/ beboelse )

**Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 20.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato.

Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Kjedet bolig over to etasjer fra 1990. Det ble utført en større renovering/ ombygging i 2019 ved nåværende eier. Enkelt arbeider også utført ved tidligere eier, men eksakte årstall er ikke gitt.

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er et kjent forhold at det har vært sig i byggegrunn i flere av husene

i området. Enkelt hus er blitt jekket/rettet opp over tid og enkelte er det ikke gjort noe med. Dette huset er det ikke utført tiltak på. Det er en oppfatning om at sig er av eldre dato i området. Det er ikke registrert eller kjent av eier at det har vært noen endringer i nyere tid. I 1 etasje er det ca 7 cm helning fra yttervegg mot nord og yttervegg mot syd. Altså et nedsig mot syd. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Forhold holdes uansett under oppsyn, men det er ikke gitt noen umiddelbare kostnadstiltak. Dersom det er ønskelig å gjøre tiltak må dette vurderes særskilt av fagkyndig firma.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell. Vaskerom er i hovedsak fra byggetid. Diverse overflater er fornyet/malt i nyere tid. Malte flater i taket og på vegger. Fliser på gulvet. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i rommet. Lufting via ventil i taket med naturlig avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom gis TG3 grunnet alder og feil fall på gulvet. Det ble ikke registrert noen lekkasje ved befaringen, men alder og fallforhold tilsier at det innebærer risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå lekkasje i rommet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell. Baderommet ble oppgradert i 2021. Arbeider ble utført av ufaglært uten tilknytning til firma. Malte flater i taket. Fliser på vegger og gulv. Innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og toalett. Ventil i taket med naturlig avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet gis TG3 siden baderom er utført av ufaglært og har flere avvik på utførelsen. Følgende hovedtrekk kan nevnes. Motfall på gulvet. Dette medfører risiko for følgeskader ved at vann kan renne ut ved døren. Vannet ledes heller ikke til sluk ved dusjing. Bunnlist på dusjdører avgrensner sluk fra øvrige deler av rommet. Synlig membran i sluk har ikke fagmessig utførelse. Flisarbeid har ufagmessig utførelse med tanke på tilpasning og finish. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tg 2

Utvendig > Takteking. Takteking fra byggetid. Takflater tekket med teglstein og underliggende papp. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd på takteking. Teglstein har lite overlapp som gir økt mulighet for belastning/slitasje på undertak. Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett utføres.

Utvendig > Nedløp og beslag. Utvendige beslag med varierende alder og slitasje. Takrenner ser ut til å være av noe nyere dato. Beslag på luftelyre og pipe er trolig av eldre dato/byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Dette gjelder beslag av eldre dato/byggetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Vinduer. Vinduer i boligen fra byggetid med trekarm og isolerglass. TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass. Vedlikehold og noe utskifting vil være naturlig å påregne fremover.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Veranda med utgang fra 2 etasje. Underliggende tekking som er overbygd/skjult. Kun synlig oppbrett langs vegg. Rekkverk av stål og glass. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ukjent alder på underliggende tekking. Terrasse i bakkgård fremstår med normal slitasje, men har noe ujevnt overflate/dekke. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Innvendig > Pipe og ildsted. Elementpipe med pussede overflater. Ingen vesentlig sprekker registrert. Vedovn fra 2019. TG 2 på pipe grunnet alder. Ingen synlige tegn til svikt, men grunnet sig kan det være hensiktsmessig å kontrollere pipe med tanke på funksjon/tettehet.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk. Platetopp med integrert avtrekksvifte. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Synlig røropplegg er i hovedsak fra byggetid, kobberør. Trolig utført mindre oppgraderinger i forbindelse med skifte av kjøkken. Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Siden kjøkken er skiftet i 2019 burde det vært montert lekkasjesikring med sensor under kjøkkenvasken. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Avløpsrør fra byggetid, plastrør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Støpote/murte fundamenter. Se punkt som omhandler etasjeskille/gulv på grunn og byggegrunn. Dette punktet må vurderes i sammenheng med disse forholdene. Se beskrivelse i annet punkt. Forhold holdes uansett under oppsyn, men det er ikke gitt noen umiddelbare kostnadstiltak. Dersom det er ønskelig å gjøre tiltak må dette vurderes særskilt av fagkyndig firma.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Carport og parkering på tomten

### **Forsikringsselskap**

Frende Skadeforsikring

### **Polisnummer**

AS-40

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

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

### **Energikarakter**

F

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 15 632

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kr. 15 632 pr. år 2024

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4.778,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

**Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på kr. 6 608,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

**Formuesverdi primær**

Kr 841 407

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 197 347

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/423/700:

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 4204 GNR: 423 BNR: 706 IDEELL: 1/12- gjelder båtplass

Heftelser i eiendomsrett:

23.08.1989 - Dokumentnr: 12718 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Grunndata:

27.02.1989 - Dokumentnr: 3002 - Registrering av grunn

---



Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4204 Gnr:423 Bnr:84

19.02.1990 - Dokumentnr: 2672 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1990 - Dokumentnr: 2686 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1990 - Dokumentnr: 2686 - Målebrev  
Areal 283.9 m<sup>2</sup>

01.01.2020 - Dokumentnr: 667183 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:700

Ingen rettigheter registrert.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd, det vil derfor ikke bli foretatt noe av eier ift dette.

Det foreligger byggetillatelse på bolighus/ nybygg datert 23.06.1988. Godkjente reviderte tegninger datert 20.09.1988 med diverse mindre fasadeendringer samt bygge veranda i takflaten over garasjen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. 1.etasje: Kjøkken er innredet i rom godkjent som soverom og bad. Stor stue er innredet i rom godkjent som stue og kjøkken og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. De ombygde rommene er alle godkjent til varig opphold/beboelse. 2.etasje: Det er innredet 2 soverom i kott og rommene er ikke godkjent til beboelse /varig opphold. Det største soverommet er ombygd til soverom med garderobe, opprinnelig et stort soverom. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse. Fasade øst: Det er satt inn ekstra takvindu ved siden av kvist i 2 etasje. Det er satt in dobbel skyvedør ut til terrasse og det er bygget hagestue/ vinterhage. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig , tilhører reguleringsplan Omreg.del av Høllen syd II - Vervetomta, datert 05.05.1988. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommene i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven. Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon**

Andel av realsameie 1/12 på gnr 423 og bnr 706 er ubebygd og egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne egenerklæringen før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 7 900 000

**Totalpris**

Kr 8 115 090

---

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500,00 (Dokumentavgift)

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

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
198 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

215 090,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
8 098 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

8 115 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 167 750,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Linda Olsrud Tallerud  
Dag Olsrud Tallerud

### **Oppdragsansvarlig**

Jon Andreas Røsstad  
Eiendomsmegler  
[Jon.Rosstad@SorMegleren.no](mailto: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**  
07.02.2025

---





Meget populært boligområde bestående av små hvite trehus med Sørlandets særpreg



Familievennlig område med Høllen brygge marina, Høllensanden og båthavna rett utenfor døra



Søgne er en av landets mest solrike byer, så det er sørget for flere gode uteplasser. Stuen har flere soner og de mange vinduer sørger for å fylle stuen med lys









Hagestue er ikke byggesøkt

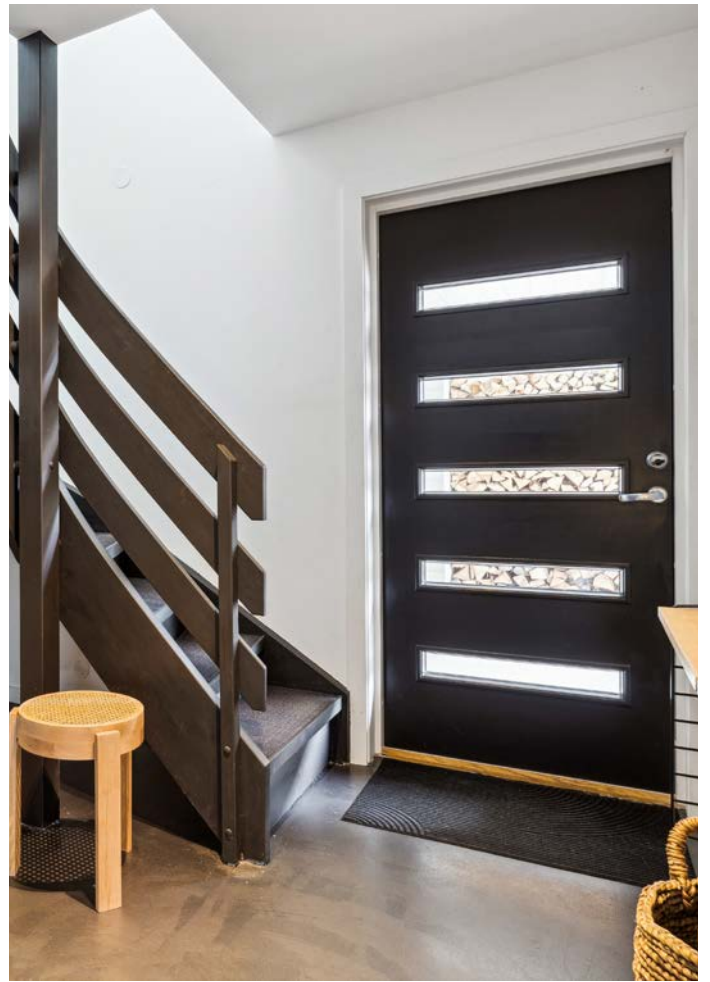


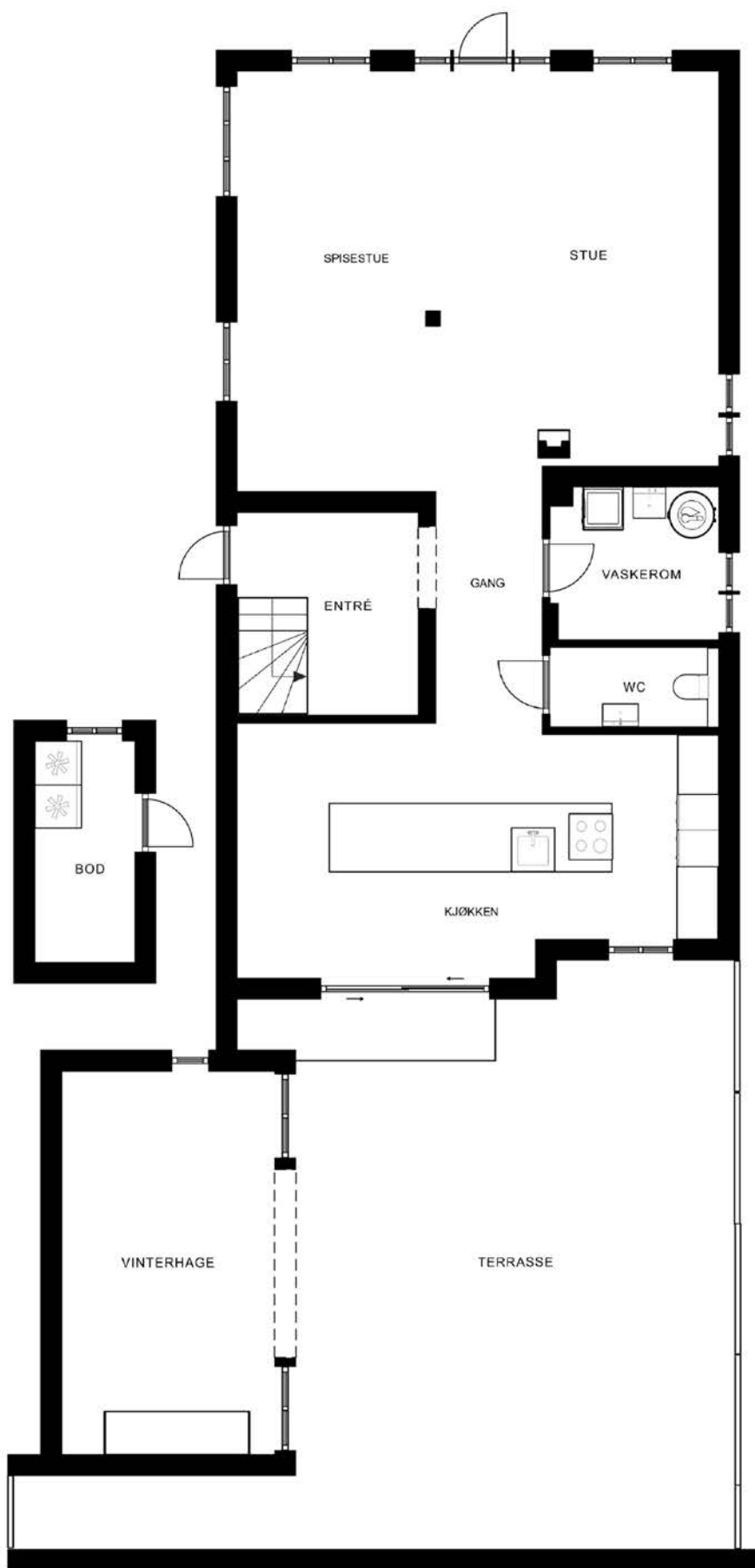
Hagestue er ikke byggesøkt



Hagestue er ikke byggesøkt







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Innredet soverom i 2.etasje ikke godkjent til varig opphold / beboelse



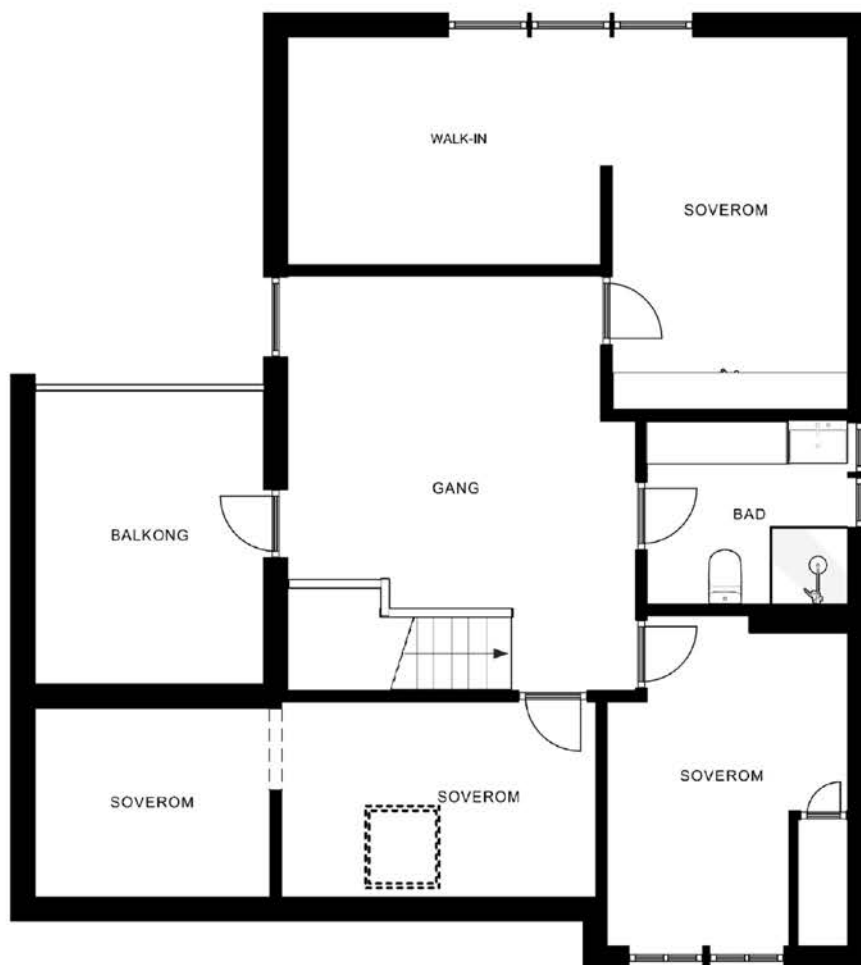


Innredet soverom i 2.etasje ikke godkjent til varig opphold / beboelse

Innredet soverom i 2.etasje ikke godkjent til varig opphold / beboelse







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



# Nabolagsprofil

Hølleverven 9 - Nabolaget Høllen - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Høllen brygge Linje 40, N40	2 min	0.2 km
Høllen brygge Linje 92	3 min	0.2 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	4 min	2.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	13 min	10.5 km
Kristiansand Kjevik	31 min	

## Skoler

Nygård skole (1-7 kl.) 329 elever, 28 klasser	21 min	1.5 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser	5 min	2.7 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	9 min	5.3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	5 min	2.7 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	6 min	3.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Åros feriesenter	24 min
------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

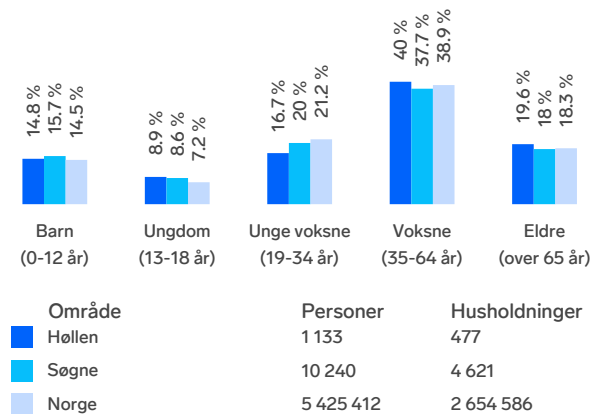
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



## Barnehager



Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 83 barn	16 min	1.2 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	25 min	1.8 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min	2 km

## Dagligvare

Nærbutikken Høllen Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Bunnpris Høllen PostNord	7 min	0.5 km



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

## Gateparkering



Lett 89/100

## Støynivået











Lite støynivå 89/100

## Turmulighetene

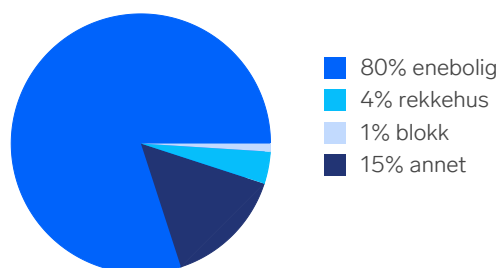


Nærhet til skog og mark 88/100

## Sport

-  Giskedalen balløkke 16 min   
Ballspill 1.2 km
-  Nygård skole 20 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.5 km
-  PDL Center Søgne 4 min 
-  Family Sports Club Søgne 5 min 

## Boligmasse







«Fredelig og stille kyststrøk. Med mange muligheter! Strand meter fra nabolaget.»

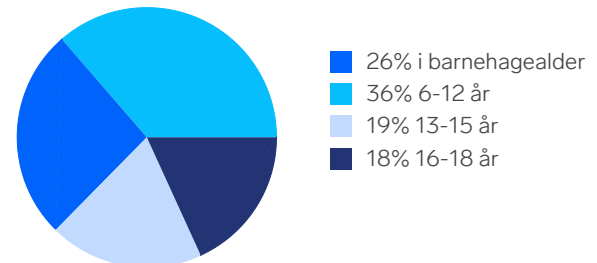
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Brennåsen senter 11 min 
-  Vitusapotek Søgne 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

43%

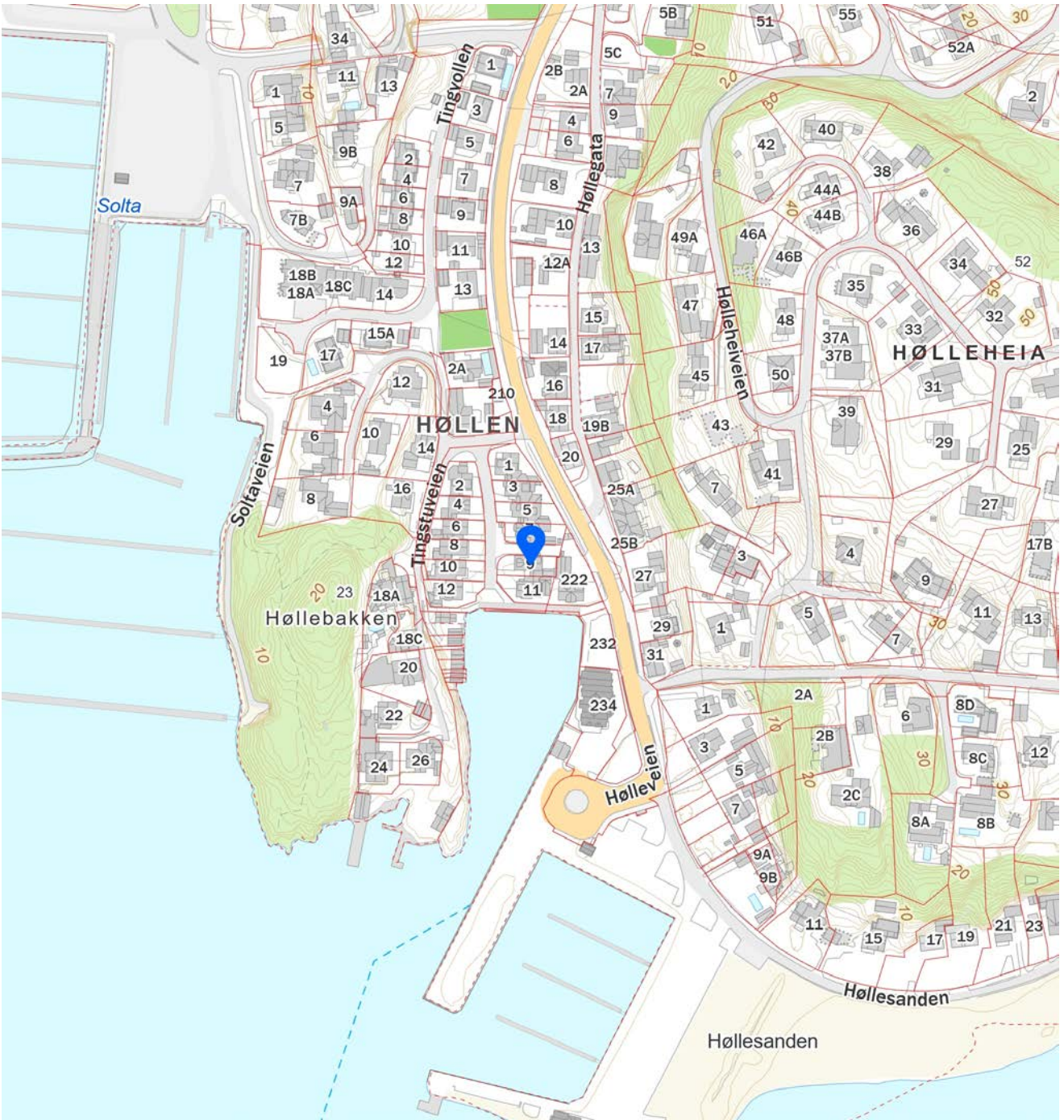
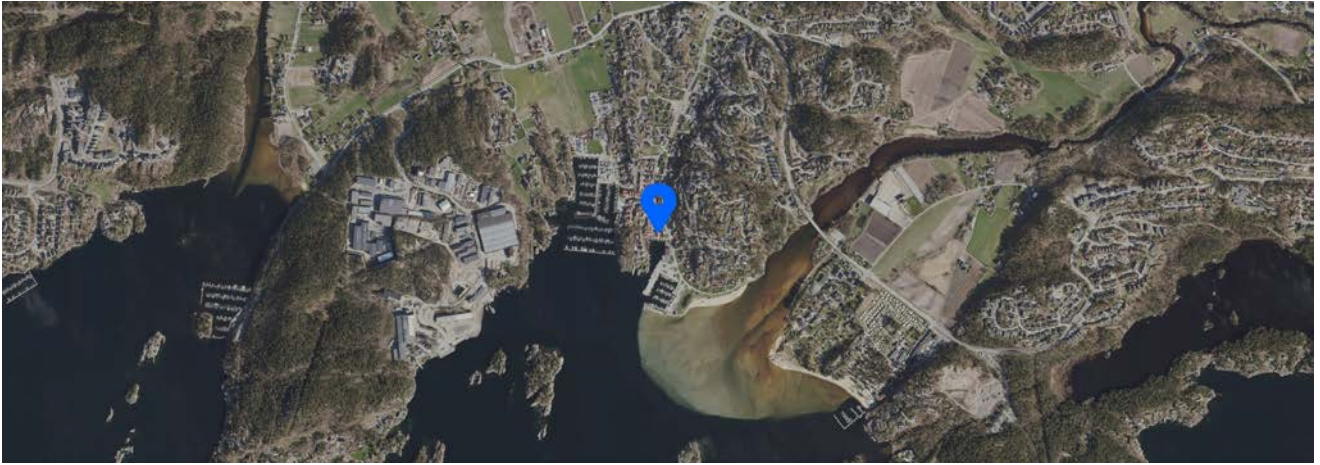
 Høllen

 Søgne

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert 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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Sted / Dato

---

Selgers signatur



# Egenerklæring

Hølleverven 9, 4640 SØGNE

20 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Hølleverven 9

Postadresse

Hølleverven 9

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja

Nei

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

Hele perioden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Tallerud, Linda Olsrud

Medselger

Tallerud, Dag Olsrud

## Forbehold

---



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Feil hell på gulv på bad oppe

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2021

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Forsøkt å endre fall på gulv

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2019

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Strekt nye ledninger

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

EK Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Skjevheter i huset, vanlig for området. Se tilstandsrapport.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn montert i 2020.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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



Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94052886

# Egenerklærings skjema

Name: Tallerud, Linda Olsrud  
Date: 2024-09-20

Name: Tallerud, Dag Olsrud  
Date: 2024-09-20

Identification:  Tallerud, Linda Olsrud

Identification:  Tallerud, Dag Olsrud



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Tilstandsrapport

📍 Hølleverven 9, 4640 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 423, bnr. 700

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m<sup>2</sup> BRA-i: 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 19344-1721

Referansenummer: JO4015

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:



  
BOLIGTAKST AS

 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

### Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Kjedet bolig over to etasjer fra 1990. Det ble utført en større renovering/ombygging i 2019 ved nåværende eier. Enkelt arbeider også utført ved tidligere eier, men eksakte årstall er ikke gitt.

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

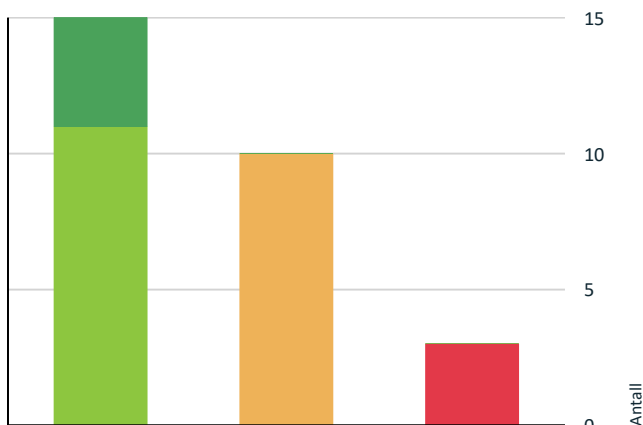
## Kjedehus

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

Planløsninger har avvik fra tegninger på begge etasjer.

# Sammendrag av boligens tilstand

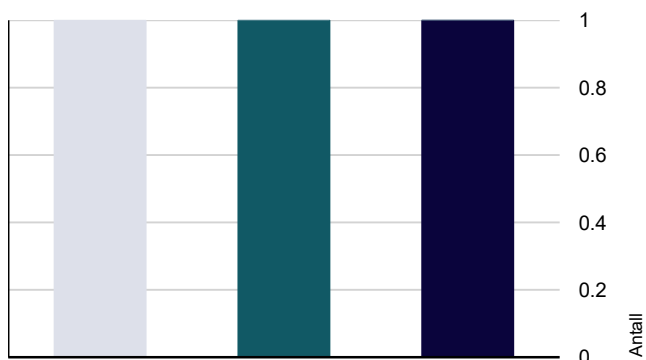
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

### Kjedehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Ifølge byggesaksmappe

### Tilbygg / modernisering

2019 Modernisering/o Diverse ombygging og renovering  
mbygging

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking fra byggetid. Takflater tekket med teglstein og underliggende papp.

#### Vurdering av avvik:

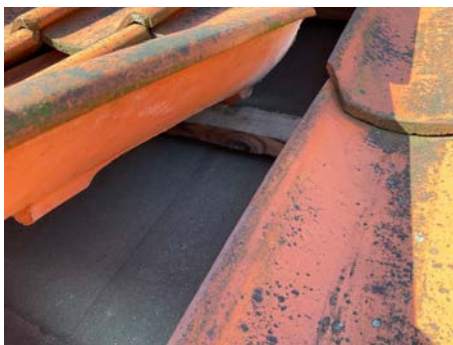
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd på takteking. Teglstein har lite overlapp som gir økt mulighet for belastning/slitasje på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett utføres.



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert. Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd.



Veranda er tekket med sveisepapp. Ukjent alder på tekking og skjult/overbygd utførelse



Takflater

### Nedløp og beslag

Utvendige beslag med varierende alder og slitasje. Takrenner ser ut til å være av noe nyere dato.  
Beslag på luftelyre og pipe er trolig av eldre dato/byggetid.  
Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

#### Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder beslag av eldre dato/byggetid.

#### Konsekvens/tiltak

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



Nyere takrenner

# Tilstandsrapport



Luftelyre og trolig pipebeslag ser ut til å være fra byggetid

## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Eier opplyste at det er skiftet kledning på boligen ved tidligere eier. Det er ikke opplyst om eksakt årstall, men arbeidet er utført i nyere tid. Liggende kledning ved inngangsparti er trolig fra byggetid. Museband registrert ved stikk kontroll. Vanlig vedlikehold må forventes.

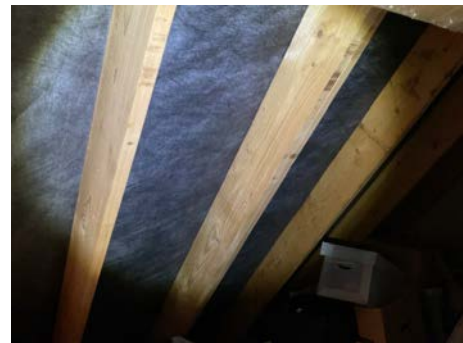


Musetetting i bunn av kledning

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperretak i tre med saltak utforming. Undertak av finerplater. Kaldtloft på midtre del, mens det er lukket konstruksjon på skråtak. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført. Det er ikke utført inngrep eller lignende for kontroll på lukket del av tak.



## TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fra byggetid med trekarm og isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og noe utskifting vil være naturlig å påregne fremover.

## TG 1 Vindu - 2022

Et vindu i 2 etg fra 2022. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

## TG 1 Dører

Ytterdør med trekarm og isolerglass.

Dør i 2 etg fra 2010. Inngangsdør og stuedør fra 2015. Skyvedør fra 2019.

Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Veranda med utgang fra 2 etasje. Underliggende tekking som er overbygd/skjult. Kun synlig oppbrett langs vegg. Rekkverk av stål og glass.

#### Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på underliggende tekking.

Terrasse i bakgård fremstår med normal slitasje, men har noe ujevnt overflate/dekke

#### Konsekvens/tiltak

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



Veranda med utgang fra 2 etasje



Terrasse i bakgård. Utestue er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Punktet gjelder utvendig bod med egen inngang. Bod er oppmålt til å være ca 5 kvm. BRA-e. Ingen synlige lekkasjer registrert.

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendig overflater med noe varierende alder og slitasje. De fleste overflater ble fornyet eller skiftet i 2019. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll).

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er et kjent forhold at det har vært sig i byggegrunn i flere av husene i området.

Enkelt hus er blitt jekket/rettet opp over tid og enkelte er det ikke gjort noe med.

Dette huset er det ikke utført tiltak på. Det er en oppfatning om at sig er av eldre dato i området. Det er ikke registrert eller kjent av eier at det har vært noen endringer i nyere tid.

I 1 etasje er det ca 7 cm helning fra yttervegg mot nord og yttervegg mot syd. Altså et nedsig mot syd.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Forhold holdes uansett under oppsyn, men det er ikke gitt noen umiddelbare kostnadstiltak. Dersom det er ønskelig å gjøre tiltak må dette vurderes særskilt av fagkyndig firma.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

#### 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

Elementpipe med pussede overflater. Ingen vesentlig sprekker registrert. Vedovn fra 2019.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på pipe grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen synlige tegn til svikt, men grunnet sig kan det være hensiktsmessig å kontrollere pipe med tanke på funksjon/tetthet.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom er i hovedsak fra byggetid. Diverse overflater er fornyet/malt i nyere tid.

Malte flater i taket og på vegger. Fliser på gulvet.  
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i rommet.  
Lufting via ventil i taket med naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerom gis TG3 grunnet alder og feil fall på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert noen lekkasje ved befaringen, men alder og fallforhold tilsier at det innebærer risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå lekkasje i rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

På vaskerommet er det hull/åpning i vegg under vasken hvor det fleste installasjoner er plassert. Dette området ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon.

Ingen unormale forhold ble registrert.



Hull i vegg under vasken

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommet ble oppgradert i 2021. Arbeider ble utført av ufaglært uten tilknytning til firma.

Malte flater i taket. Fliser på vegger og gulv.

Innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og toalett.

Ventil i taket med naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet gis TG3 siden baderom er utført av ufaglært og har flere avvik på utførelsen. Følgende hovedtrekk kan nevnes.
- Motfall på gulvet. Dette medfører risiko for følgeskader ved at vann kan renne ut ved døren. Vannet ledes heller ikke til sluk ved dusjing. Bunnlist på dusjdører avgrenser sluk fra øvrige deler av rommet.
  - Synlig membran i sluk har ikke fagmessig utførelse.
  - Flisarbeid har ufagmessig utførelse med tanke på tilpasning og finish.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Feil helning i dusj hvor det forekommer bruksvann

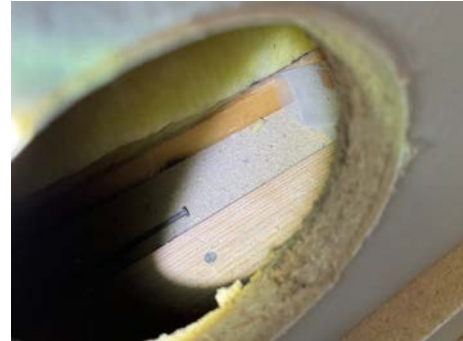


Ufagmessig utførelse

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

Overflater og innredning

Innredning skiftet i 2019. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

Avtrekk

Platetopp med integrert avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

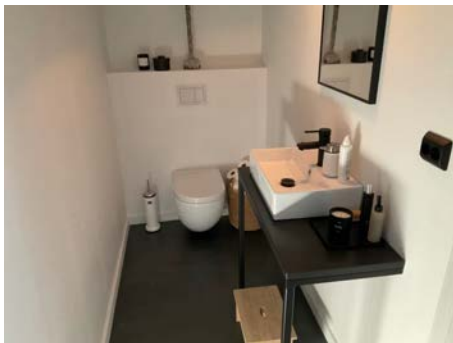
TG 2 gis grunnet krav i standard.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte overflater i tak, vegg og på gulvet. Toalett og innredning med vask. Funksjon ok. Ventil i taket med naturlig avtrekk. Det mangler deksel i taket.



#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggetid, plastrør.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Synlig røropplegg er i hovedsak fra byggetid, kobberør. Trolig utført mindre oppgraderinger i forbindelse med skifte av kjøkken. Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok.

##### Vurdering av avvik:

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

Siden kjøkken er skiftet i 2019 burde det vært montert lekkasjesikring med sensor under kjøkkenvasken

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### TG 1 Ventilasjon

Hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Kullfilter på kjøkkenvifte. Vanlig løsning ut fra byggetid.

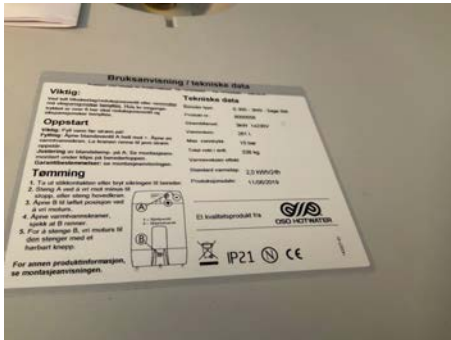
#### TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

#### TG 1 Varmtvannstank

Bereider er plassert på vaskerom og er fra 2019. Ingen tegn til svikt.

# Tilstandsrapport



Datostemplet 2019

## TC 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkmyndig 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.*

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.  
**Det ble utført en stor oppgradering av el-anlegget i 2019. Anlegget er likevel ikke totalt rehabilitert. Det finnes anlegg som er av eldre dato/byggetid. Mye ble utført, sjekket og utbedret i 2019.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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



## TC 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 bygningsakkmyndig 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.*

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**

# Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er et kjent forhold at det har vært sig i byggegrunn i flere av husene i området.

Enkelt hus er blitt jekket/rettet opp over tid og enkelte er det ikke gjort noe med.

Dette huset er det ikke utført tiltak på. Det er en oppfatning om at sig er av eldre dato i området. Det er ikke registrert eller kjent av eier at det har vært noen endringer i nyere tid.

I 1 etasje er det ca 7 cm helning fra yttervegg mot nord og yttervegg mot syd. Altså et nedsig mot syd.

Forhold holdes uansett under oppsyn, men det er ikke gitt noen umiddelbare kostnadstiltak. Dersom det er ønskelig å gjøre tiltak må dette vurderes særskilt av fagkyndig firma. TG settes ikke på dette punktet

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte/murte fundamenter. Se punkt som omhandler etasjeskille/gulv på grunn og byggegrunn. Dette punktet må vurderes i sammenheng med disse forholdene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se beskrivelse i annet punkt

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold holdes uansett under oppsyn, men det er ikke gitt noen umiddelbare kostnadstiltak. Dersom det er ønskelig å gjøre tiltak må dette vurderes særskilt av fagkyndig firma.

### TG 0 Terrengforhold

Utearealer med noe forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

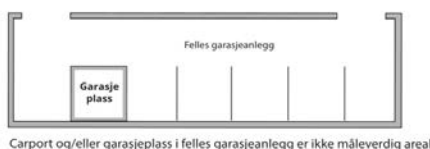
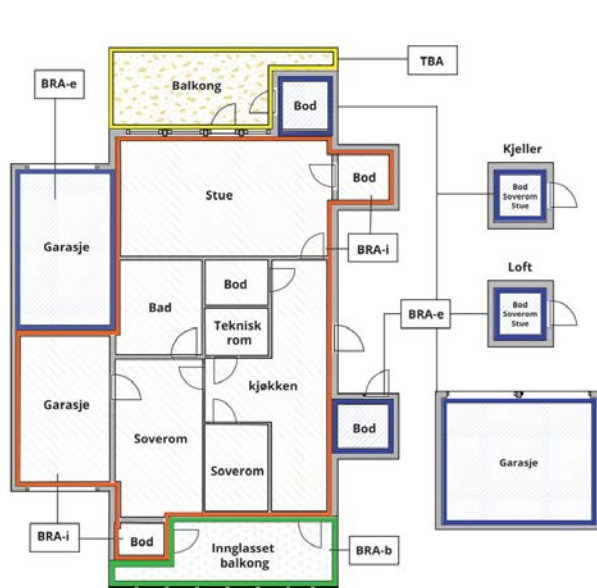
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Kjedehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	65			65	12
1 Etasje	81			81	
<b>SUM</b>	<b>146</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>146</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3		
1 Etasje	Stue/kjøkken/gang, Vaskerom , Toalettrom		

### Kommentar

TBA: Det er kun veranda i 2 etasje som er medtatt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsninger har avvik fra tegninger på begge etasjer.

#### 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?

*Kommentar:* Diverse renovering i 2019

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rom med takvindu er idag innredet som soverom, men har mindre dagslysflate enn dagens krav og er ikke inntegnet som soverom på plantegning

## 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)
Kjedehus	146	0

#### Kommentar

Kjedehus

Utvendig bod med egen inngang blir å anse som tilleggsareal på 5 kvm. BRA-e.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Linda Olsrud Tallerud	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	423	700		0	283.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hølleverven 9

#### Hjemmelshaver

Tallerud Dag Olsrud, Tallerud Linda Olsrud

#### Felles formue

Kr.

#### Felles gjeld:

Kr.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	20.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

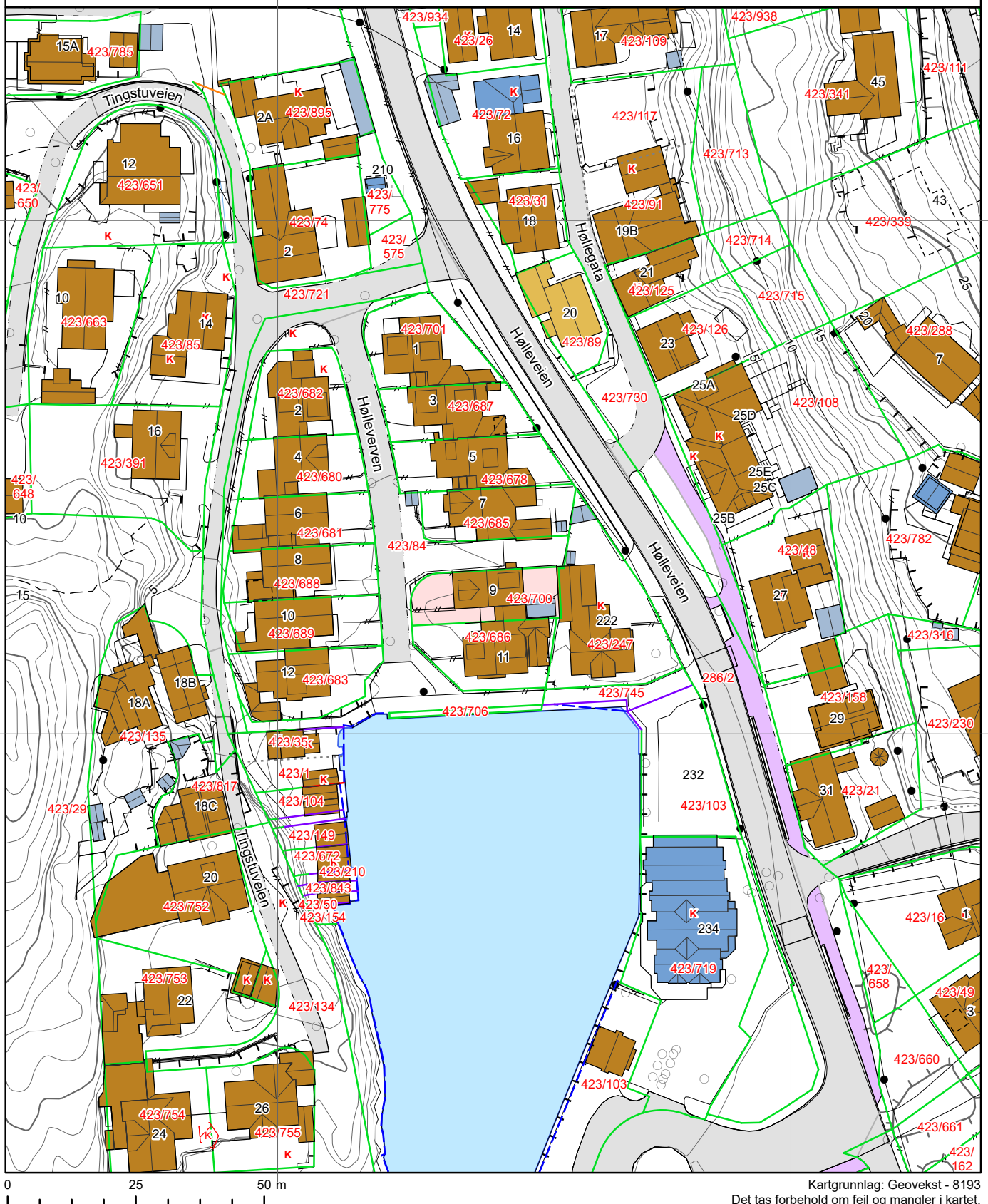
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JO4015>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Eiendomsgrensar

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



-----  
KOMMUNE  
SØGNE

BYGNINGSSJEFEN

SØGNE, den 16. juni 1989  
-----

SAK 86/89 D

Tekn. Etat Søgne  
arkiv. nr. 511.....  
Dato 19. juni 1989.....

Saksbehandler: O. Hallandvik

**BOLIGHUS PÅ VERVEN 9. REVIDERTE TEGNINGER.**

Byggherre: Karstein Svendsen, Lundekleiva 2, 4640 Søgne.  
Anmelder: Sørplan A/S, Skippergt. 97, 4614 Kristiansand.


Rev. tegninger dat. 20.09.88.  
Nabovarsel dat. 13.06.89.


Bygningssjefen har tidligere i sak 112/88 D godkjent oppføring av bolighus på tomta. Det søkes nå om tillatelse til å gjøre div. mindre fasadeendringer samt bygge veranda i takflaten over garasjen. Ingen naboer har merknader til endringen. Det blir ingen endringer i arealene.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes de reviderte tegninger som omsøkt."

Sendes: byggherre.

  
L. Tollevik  
bygningssjef

  
O. Aaserød  
avd.leder

Kopi: bygningsrådet.

SØGNE KOMMUNE  
Bygningssjefen

Tekn. Etat Søgne  
arkiv. nr. 511  
Dato 23.06.88

SAK 112/88 D

Saksbahandler: O. Hallandvik

BOLIGHUS PÅ VERVEN 9, PARSELL AV GNR. 23, BNR.

Byggherre: Karstein Svendsen, Lundekleiva 2, 4640 SØGNE.  
Anmelder: Sørplan A/S, Skippergt. 97, 4614 KRISTIANSAND.

Byggemelding udat.  
Situasjonsplan dat. mai 88.  
Tegning dat. mai 88.  
Nabovarsel dat. 06.06.88.  
Skriv dat. april 88 fra anmelder.

Det søkes om tillatelse til å føre opp et bolighus med en grunnflate på 118 m<sup>2</sup> og et leieareal på 117 m<sup>2</sup>. Huset skal føres opp av treverk i 1½ etasje uten kjeller. Garasje blir bygd sammen med huset i første etasje. Huset inngår som en enhet i ei rekke på 6 hus. Området som totalt skal bebygges med 12 hus i 2 rekker er regulert til boligbebyggelse, og husenes plassering blir i samsvar med reguleringsplanen. Planene for alle 12 husene er samordnet og utarbeidet av samme arkitektfirma. Alle nordvegger utføres som B 30 vegger. Jfr. byggeforskriftenes kap. 30.3221. (unntak endehus mot nord). Fellesanleggene vei, vann og avløp, er på det nærmeste ferdig opparbeidet i området. Husene skal tilknyttes kommunalt vann - og avløpsanlegg. Plasseringen av husene i marka blir foretatt av oppmålingsfirmaet Hoem og Aamodt i samarbeid med bygningskontroll og oppmålingsvesen. Dette arbeid er delvis utført allerede.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av bolighus som omsøkt på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende for byggearbeidet må godkjennes av bygningssjefen. Søknad om ansvarsrett må innsendes.
2. Ansvarshavende må ta kontakt med bygningskontrollen for kontroll av byggets plassering på stedet.
3. Avgift for tilkopling til kommunalt vannverk p.t. kr 11.232,- og avløpsanlegg p.t. kr 11.232,- samt behandlings- og kontrollgebyr p.t. kr 790,- må innbetales til Søgne kommune i samsvar med gjeldende forskrifter. Regning sendes separat.
4. Vegg, vindu og tak mot Hølleveien må utføres slik at byggeforskriftenes krav til lydreduksjon i kap. 52:32 oppfylles. Jfr. reg.bestemmelsenes § 3c.

5. Gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter må følges.

Byggarbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger. Før byggetillatelse kan utstedes, må ovennevnte vilkår for godkjennelse, pkt. 1 og 2 være oppfylt."

Sendes: byggherre  
anmelder

En gjør oppmerksom på at vedtaket innen 3 uker etter at meddelelse om vedtaket er mottatt, kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet.

SØGNE, den 23. juni 1988



L. Tollevik  
bygningssjef

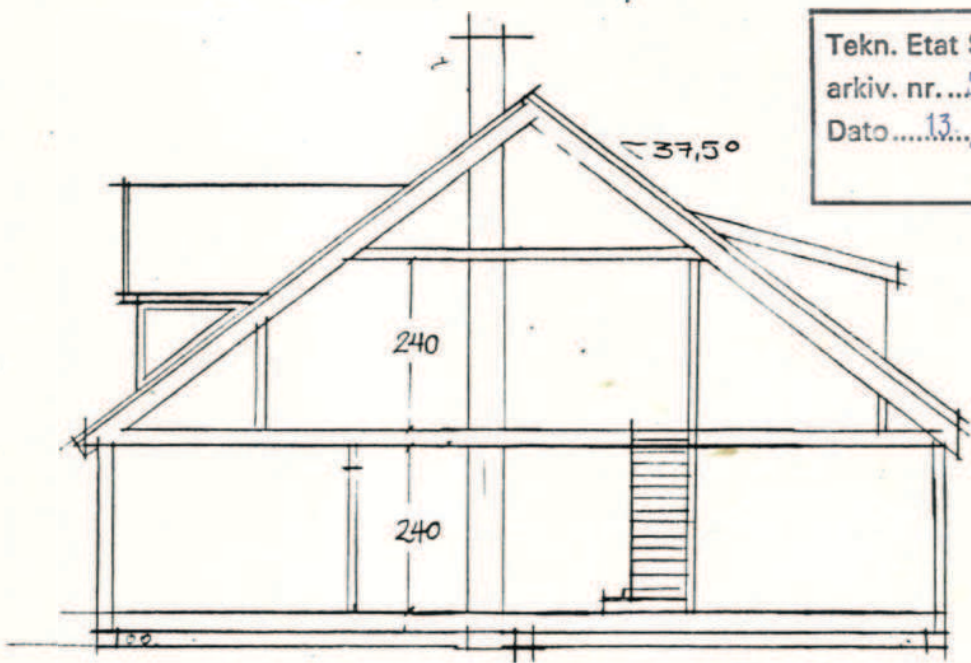


O. Aaserød  
avd. leder

Kopi: Bygningsrådet

PS! Vennligst ikke betal før regning er mottatt, og benytt da den tilhørende blankett.

Tekn. Etat Søgne  
arkiv. nr. 5.11.....  
Dato 13. juni 1989.....



SNITT

Godkjent på visse vilkår av  
Bygningssjelen i Søgne  
iflg. delegert myndighet  
16/6 -1989 Sak nr. 86 /89

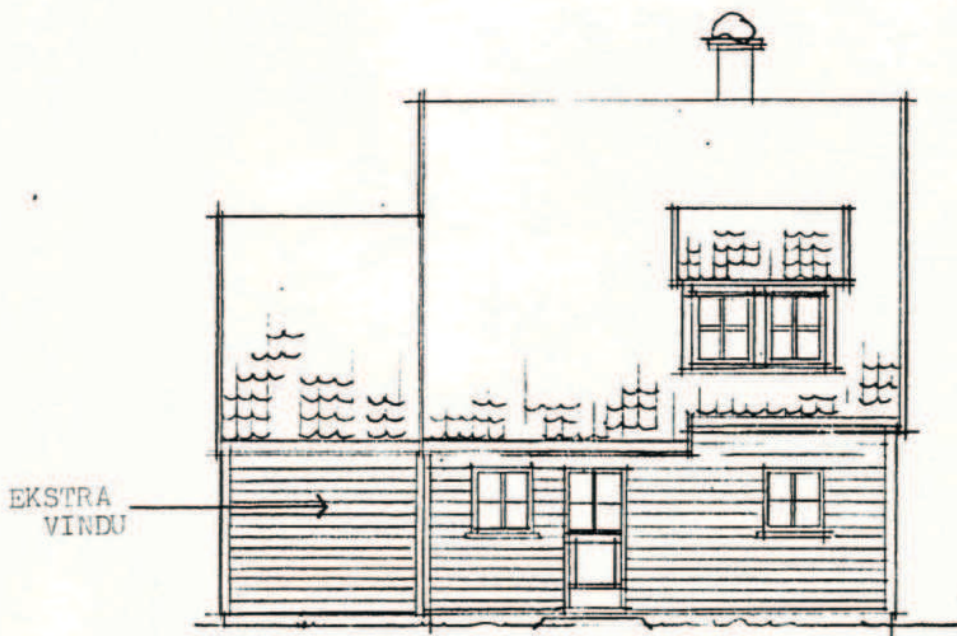


MOT VEST

NABO-CARPORT

TOMT NR. 9 - VERVEN  
BOLIG FOR KARSTEIN SVENDSEN • SNITT, FASADE

20.09.88



MOT ØST.

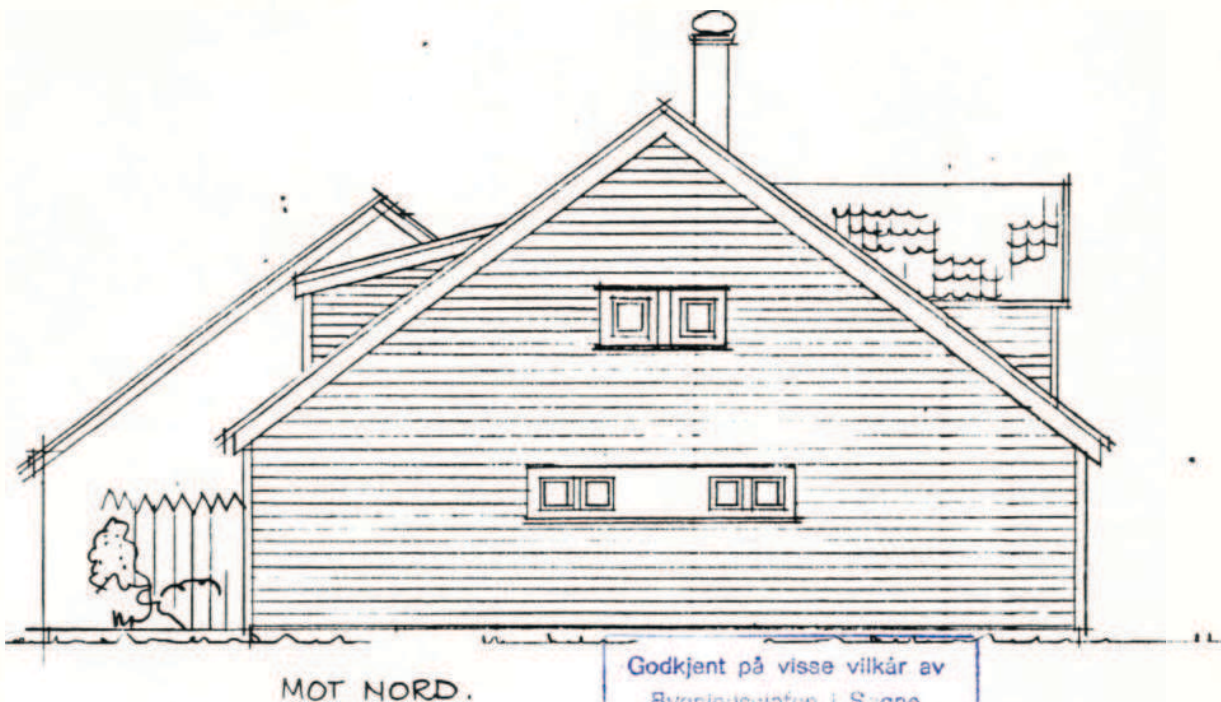
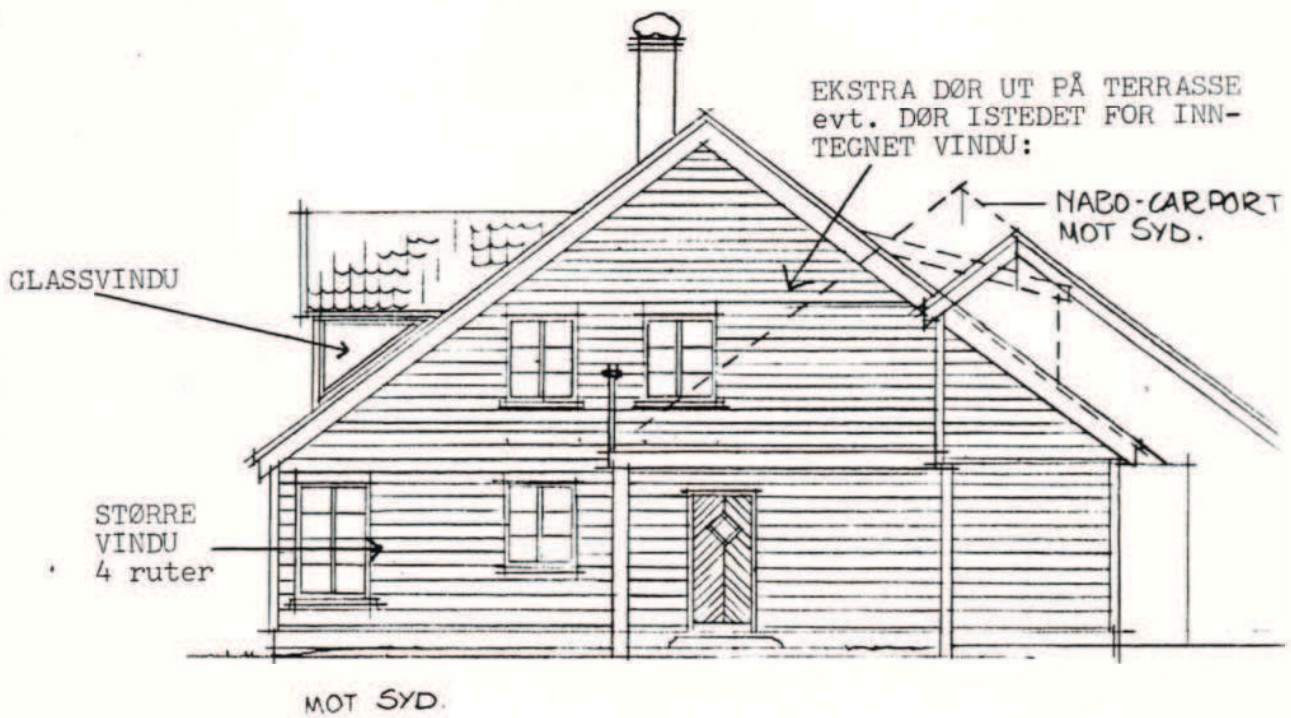
6 - RUTERS VINDU  
ca. 115 x 109 karmmå1

Godkjent på visse vilkår av  
Bygningssejeren i Søgne  
iflg. delegert myndighet  
16/6 -1989 Sak nr. 86/89

TOMT NR.9 - VERVEN  
BOLIG FOR KARSTEIN SVENDSEN, FASADE

23.09.88

1:100



Godkjent på visse vilkår av  
Bygningsjefen i Segne  
iflg. delagert myndighet  
16/6 -1989 Sak nr. 86/89

TOMT NR. 9 - VERVEN

21.09.8

BOLIG FOR KARSTEIN SVENDSEN - FASADER

1:1m

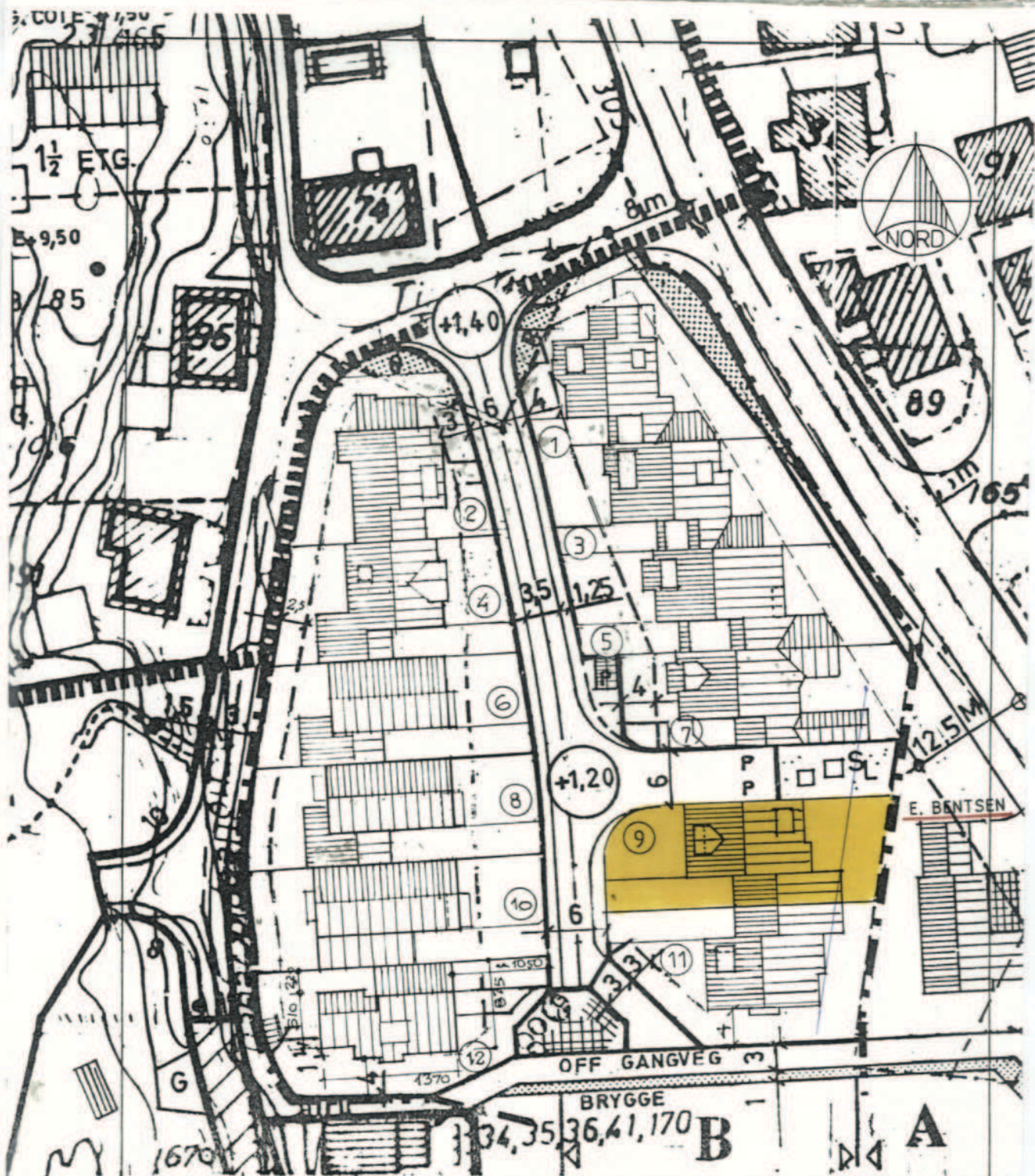
0

50

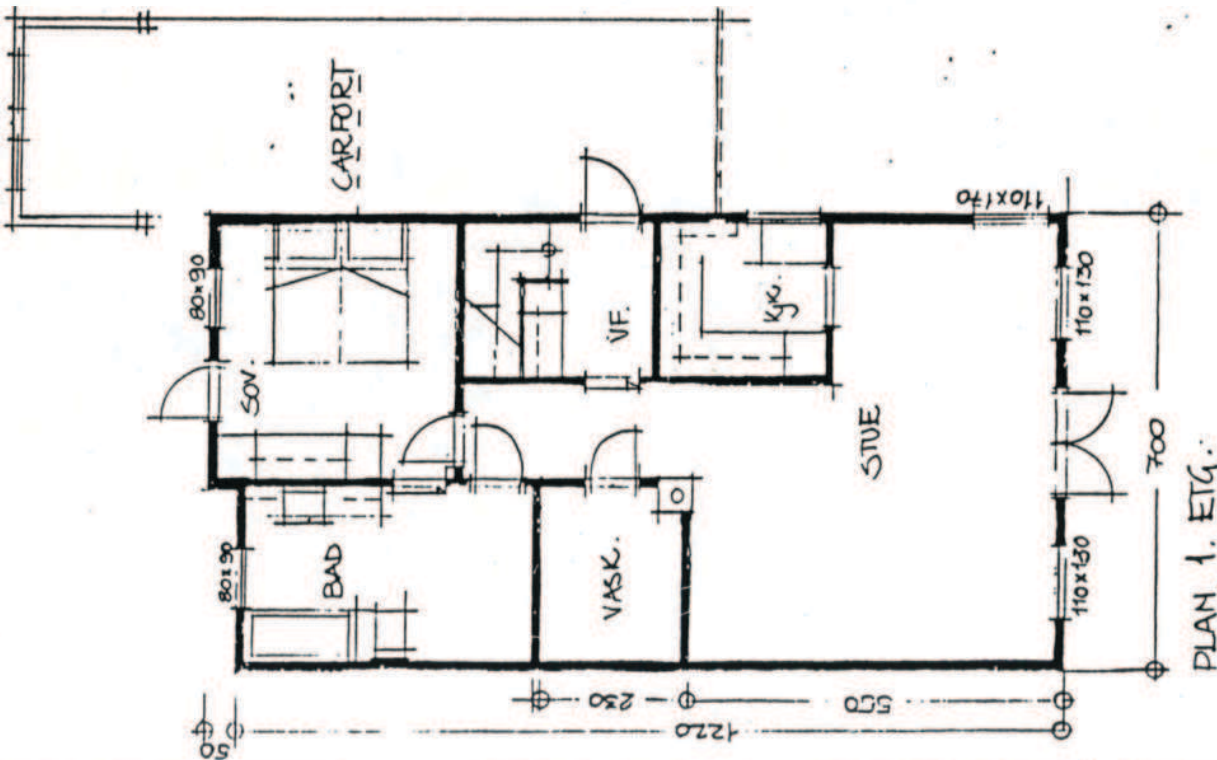
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

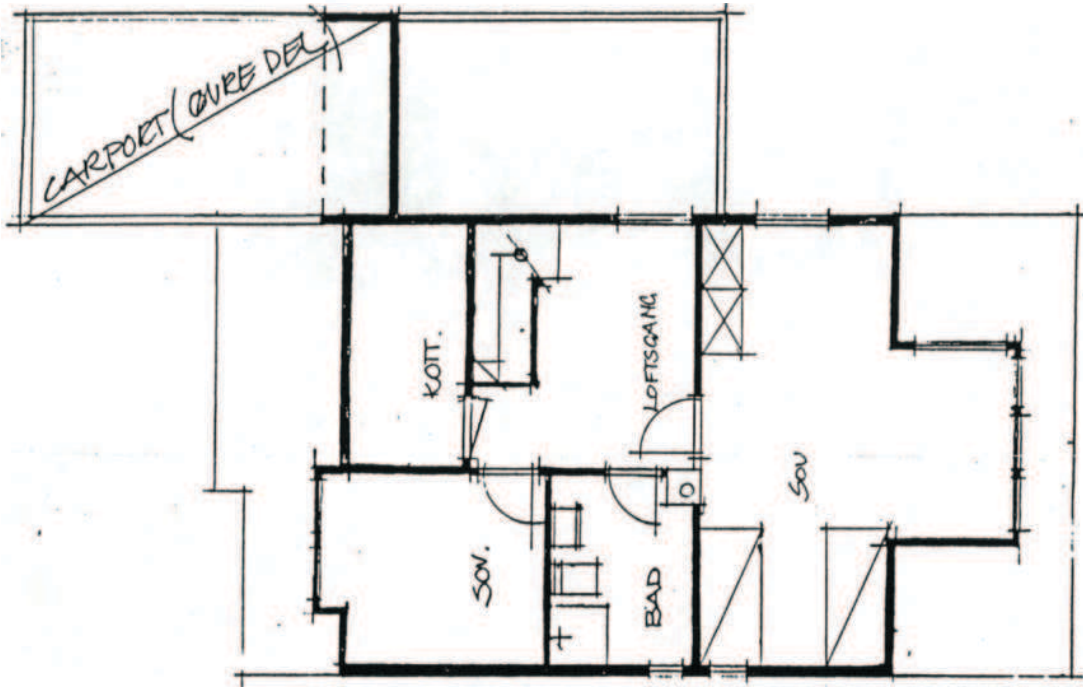




REV. DATO	SIGN.	REVISJONEN GJELDER	TEGN LH	DATO: MAI 1988
TOMT NR. 9 VERVEN I HØLLEN		Godkjent på visse vilkår av Bygningsneifjen i Søgne iflg. delegert myndighet 23/6 -1988 Sak nr. 112/88	MÅLESTOKK	SAK NR.      TEGN. NR.
SITUASJONSPLAN			1:500	542 - 090
<b>ARKITEKTKONTORET</b> <b>SØRPLAN AS</b>		LEIF HAUGEN - ARILD LAUVLAND ARKITEKT MNAL		SKIPPERGATEN 97 4600 KRISTIANSAND TELEFON (042) *21520



PLAN 1. ETG.



PLAN LOFTSETG.

TOMT NR. 9 - VERVEN  
DI ANED

BOLIG FOR KARSTEIN SVENDSEN

24.07.80  
1.

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

Doc. 4. 20,

DAGSBOKFØRT  
23 AUG 69 12718  
KRISTIANSAND BYRETT

## SKJØTE

Johan G. Olsen Industrier A/S, foretaksnr 1495489,  
skjøter og overdrar herved til:

Navn... Karsten Lohne Svendsen ..... Pnr..... 110554 [REDACTED] .....

Gnr..... 23 ..... bnr..... 700 ..... i Søgne kommune, som er  
blitt utskilt fra gnr ..... 23 ..... bnr..... 84, Søgne.

Arealet er ..... 270 ..... m<sup>2</sup>.

Samlet kjøpesum utgjør kr. 165.000,- og oppgjør er  
skjedd på omforenet måte.

Kjøperen skal bære alle de ved overdragelsen forbundne  
omkostninger, og herunder utgifter til  
tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser,  
byggevedtekter og alminnelige bestemmelser inngår som  
en del av overdragelsen, og kjøper er forplktet til å  
gjøre seg kjent med disse.

Overdragelsen skjer for øvrig på vilkår av:

1. Tomteeieren er forpliktet til å delta i  
opparbeidelse av fellesanlegg med 1/12 av kostende  
etter oppgave.
2. Vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg  
innenfor disse bæres i fellesskap og med like  
andeler av brukerne av disse. Nødvendige  
reparasjoner som følge av påvist uaktsom opptreden  
fra en enkelt bruksberettiget, bæres av denne.


Vann, kloakk, el.kabel og telekabel samt  
antennekabel til TV/radio skal fremføres til  
tomtegrense.


3. Utformelse av bebyggelsen skal tilpasses helheten  
i området med avgjørende vekt på en harmonisk  
tilslutning til nabohus. Materialbruken i området  
skal være ensartet, med særlig vekt på gatebildet;  
fellesarealet.

Ved uoverensstemmelser om eksteriørmessige  
detaljer skal grunneierne som omfattes av  
forannevnt reguleringsplan/Verven med simpelt  
stemmeflertall ha avgjørende myndighet.

Skjøte er utstedt i to - 2 - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

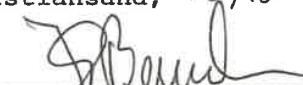
Kristiansand, 25/10 88

  
Leif T. Olsen  
240726 [REDACTED]

  
Einar G. Olsen  
230223 [REDACTED]

Jeg bekrefter at Leif T. Olsen og Einar G. Olsen for Johan G. Olsen Industrier A/S egenhendig har undertegnet det skjøte i mitt nærvær, og at begge er over 18 år og bosatt i Norge.

Kristiansand, 25/10 88

  
John G. Bernander  
220957 [REDACTED]  
JOHN G. BERNANDER  
ADVOKAT

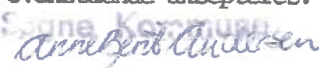
**Skjøte<sup>1)</sup>**

Returneres til:

 Søgne kommune  
 Rådmannskontoret  
 4640 Søgne

**REGISTRERT**
**14 FEB. 1992**
**Kristiansand byrett**  
**DAGBOK NR. 1953**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>				
Kommunenumr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenumr.
1018	Søgne	23	34	
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei				
Beskaffenhet				
<input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Utbebygg				
Anvendelse av grunn				
<input type="checkbox"/> B Bolig- B eiendom	<input type="checkbox"/> F Frieis- F eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> V Forretning/ V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk
<input checked="" type="checkbox"/> K Off. vel				
<input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig				
<input type="checkbox"/> FB Fritligg enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/ kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet
2. Kjøpesum				
Kr				Utløst til salg på det frie marked
				<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningsstype				
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspro- prisjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon	<input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør
<input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet				
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte				
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>				
Kr 10.000,-				
4. Overdras fra				
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn			Ideeel andel
	Johan G. Olsen Industrier A/S			
5. Til				
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn			Ideeel andel
	Søgne kommune			
6. Særskilte avtaler <sup>5)</sup>				
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses				
Rettighetshavere på de innregulerte båtfester på gnr 23, bnr 706 i Søgne skal uoppsigelig og vederlagsfritt har rett til fri ferdsel over sjøgrunnen i en avstand av 8 m fra regulert bryggekant. Nåværende og senere eiere av 23/84 skal ikke kunne anlegge fysiske innretninger til fortrengsel for denne rett til fri ferdsel eller utøvelse av rettighetene til båtfeste.				
Ovenstående aksepteres:				
 (Anne Berit Andersen) ordfører				

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.<sup>6)</sup>**

Jeg/vi er ugift(e)   
  Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive   
  Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Utsteders underskrift 7):

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 for **Johan G. Olsens Industrier AS**


Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



PÅL MARTEN BRATLAND

Adresse

HEGGLIA 14B, 4622 KRISTIANSAND

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Einar Fjellestad

Adresse

4710 Mosby

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 423, Bruksnr 700	<b>Kommune:</b>	4204 Kristiansand
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	2013 Høllen
Veiadresse:	Hølleverven 9, gatenr 43095	<b>Valgkrets:</b>	15 Søgne
	4640 Søgne	<b>Kirkesogn:</b>	5011001 Søgne
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4061 Søgne

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	22.02.1989	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	283,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/423/700	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	08.02.1996	Avgiver	4204/423/700	-2,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/423/247	2,6
Grensejustering	Forretning:	08.02.1990	Avgiver	4204/423/247	-2,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/423/700	2,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.02.1989	Avgiver	4204/423/84	-284,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/423/700	284,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hølleverven 9	Bolig	135,0	Kjøkken	5	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.06.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	07.03.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	02.10.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9027297			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		86,0		86,0				
H02			49,0		49,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

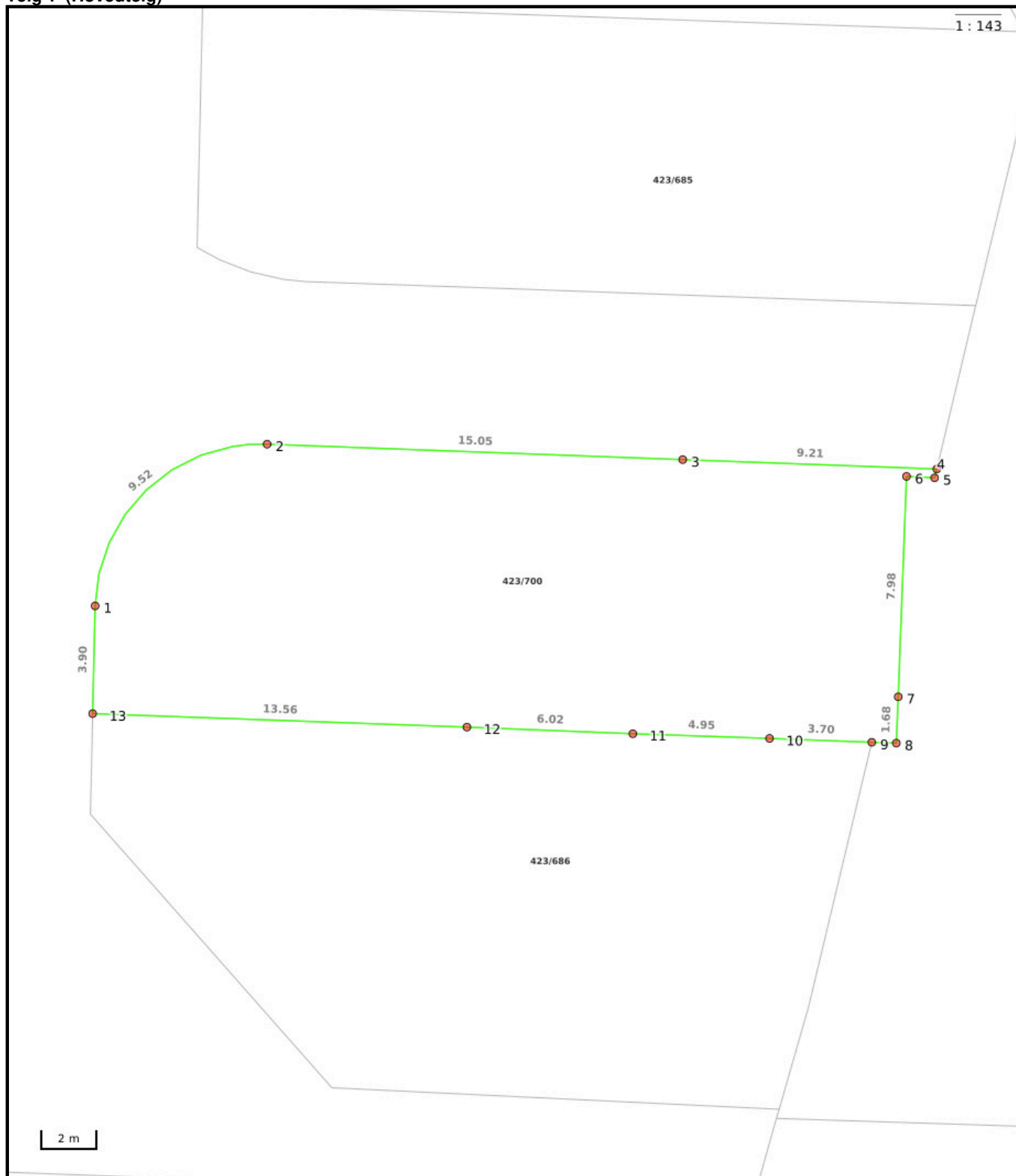
#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - - Vannkant
- - - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 283,80m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 438 024,94	429 725,92	9,52m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 438 031,33	429 731,60	15,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 438 032,11	429 746,63	9,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 438 032,59	429 755,83	0,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 438 032,27	429 755,78	1,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 438 032,22	429 754,76	7,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 438 024,25	429 755,17	1,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 438 022,57	429 755,25	0,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 438 022,52	429 754,36	3,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 438 022,33	429 750,66	4,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 438 022,06	429 745,72	6,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
12	6 438 021,76	429 739,71	13,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 438 021,05	429 726,17	3,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Hølleverven 9

Dato: 16.09.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

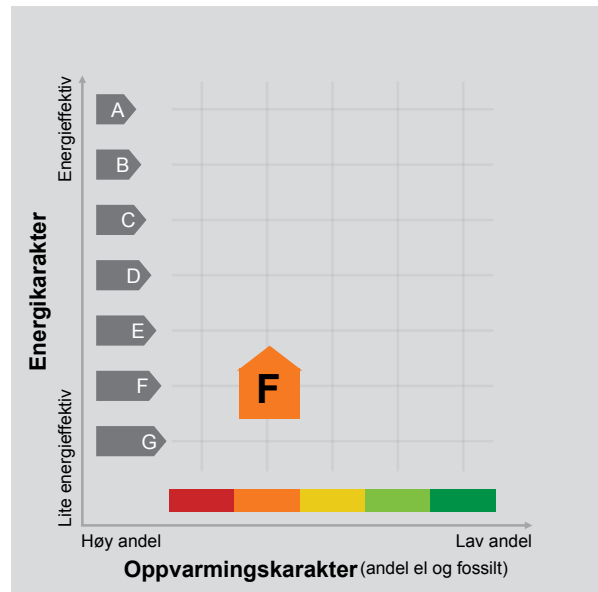
0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



# ENERGIATTEST

Adresse	Hølleverven 9
Postnummer	4640
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	700
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9027297
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-32156
Dato	30.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**


**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

**- Vask med fulle maskiner**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Kjedet enebolig
<b>Byggeår</b>	1990
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	146
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hølleverven 9, 4640 SØGNE

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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