

Skytterveien 25

Vedderheia



Prisantydning: **kr 7 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Fra stuen er det utgang til en stor flislagt terrasse med gode solforhold. Her er det rikelig med plass til både utemøbler og grill.



Unik, arkitekttegnet enebolig innerst i blindvei. Særdeles flott tomt, med utsikt. Dobbel garasje og utestue.

OMRÅDE

Vedderheia

ADRESSE

Skytterveien 25, 4642 SØGNE

Prisantydning

kr 7 190 000,-

Omkostninger: **kr 197 250,-**

Totalpris: **kr 7 387 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 454 151,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 746,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 858,-**

BRA-i: 253 m²

BRA-e: 14 m²

BRA Total: 267 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2008

Soverom: 2

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 807.2 m²



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

SKYTTERVEIEN 25

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 471, bruksnummer 501 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 253 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 42 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Trapperom, garasje.

1. etasje

BRA-i: 57 m² Hall m/trapp, stue, soverom, bad, vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 123 m² Trapperom, stue, soverom, bad, garderobe, stue/kjøkken.

Loft

BRA-i: 16 m² Trapperom, innredet rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

42 m²

Badstue

BRA-e: 5 m² Badstue.

Hagestue

BRA-e: 9 m² Hagestue.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. 2. etasje: Det er åpnet opp i vegg fra bad til garderobe. Vegg i tidligere soverom er fjernet og rommet brukes i dag til stue. 1. etasje: Bod på tegning er innredet til soverom. Loft: Ingen tegning for etasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

807.2 m²

Beliggenhet

Meget barnevennlig og solrikt beliggende i populært boligområde sentralt i Søgne. Boligens plassering ligger innerst i blindvei, som fører til et rolig og meget familievennlig område. Eiendommen grenser til friområde, og det er meget gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. Det er sykkelavstand til Søgnes flotte kystlinje og skjærgård. Dette er et etablert nyere boligområde, og i veien er det flere frittliggende eneboliger. Barnehager, barne- og ungdomsskole ligger i gangavstand. Det er gang-/sykkelsti til Lunde med dagligvare, bensinstasjon, manufakturforretning og slakter. 5 minutter videre kommer man til Tangvall med alle fasiliteter. Turområdene i nærområdet er viden kjent med et utall av turstier, badevann m.m. Arbeidet med helt ny firefeltsvei til Kristiansand og Mandal er påbegynt, og ved ferdigstilling av denne, vil det bli enda kortere reisetid en dagens ca. 20 min til Kristiansand.

Lettstelt tomt på rett over 800 kvm. Tomten ligger fint til i enden av blindvei og grenser til friområde og skog. Pent opparbeidet tomt med betong belagt plattning og trapp som fører deg opp til utearealet. Forstøtningsmur i granitt og asfaltert adkomst/parkering. Flislagt terrasse med meget gode solforhold over garasjen. Fin utebelysning. I uteområde bak huset er det nylig etablert utestue med flott utsikt, samt trapper og uteplattinger av god størrelse. Bak huset finner du også en vakker eldre jakthytte som er innredet som sauna.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vedderheia barnehage, 0-6år. Ca. 0.2km, gåavstand
Lysebu familiebarnehage, 0-6år. Ca. 9min, gåavstand
Leireklatten barnehage, 3-5år. Ca. 5min, kjøreavstand

Skoler:

Lunde skole, 1-7kl. Ca. 21min gåavstand
Tinnsjøen skole, 8-10kl. Ca. 17min, gåavstand
Søgne videregående skole. Ca. 12min, kjøreavstand
Vågsbygd videregående skole. Ca. 23min, kjøreavstand

Varer/tjenester:

Coop Entra Lunde. Ca. 4min, kjøreavstand
Coop Mega Søgne. Ca. 8min, kjøreavstand
Apotek 1 Søgne. Ca. 8min, kjøreavstand
Søgne vinmonopol. Ca. 9min, kjøreavstand

Sport:

Vedderheia. Ca. 3min, gåavstand
Tinntjønnbanen kunstgress. Ca. 16min, gåavstand
Bare Trening Søgne. Ca. 7min, kjøreavstand
Ballbinge fotball og basket 3min gåavstand
Tinntjønn frisbeegolf park (Repstadveien 70)

Transport:

Busstopp. Ca. 4min, gåavstand
Nodeland togstasjon. Ca. 16min, kjøreavstand
Kristiansand lufthavn Kjevik. Ca. 37min, kjøreavstand

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Åpnet opp til walk-in closet. Badekar fjernet. Bygd dusjrom. Ny overflate på vegger og gulv (mikrosement).

Nytt blandebatteri i dusj og vask. Ny vask. Murmester Kåre Flekk. 2019.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ny kurs til badstue og el-bil lader. Installert lys og kontakter i hagestue. Lagt opp spot utebelysning. Lagt kabel til el-bil lader rundt store deler av huset. Montert nye utelamper garasje. Nytt utvendig sikringskap til de nye kursene. Enøk total, 2024.

- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Defekt lager på ventilasjonsanlegg, byttet leger.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Skiftet defekt lager på ventilasjonsanlegg. Roto A/S, 2024.

Ny varmepumpe. Roto A/S, 2021.

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

Ny peis i 2019.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Skytterveien 25!

Unik, arkitekttegnet enebolig innerst i blindvei. Særdeles flott tomt, med utsikt. Dobbel garasje og utestue.

Boligen går over flere plan og har følgende planløsning:

1.etg.: Flislagt gang/entrè med varme i gulv. God plass til å henge av seg ytterklær og sko. Veggene er behandlet med en kalkblanding som heter «terraestone» og skaper rene linjer med spill i. Videre er det et større soverom/stue med vegg til vegg teppe og plass til klesskap, samt en innredet bod med vegg til vegg teppe og tapet på vegger (ikke godkjent til varig opphold). I samme etasje er det også et pent bad med dusjkabinett, baderomsinnredning og vegghengt toalett. Praktisk vaskerom med vask og innredning. Trapp ned til garasje.

2.etg. er boligens hovedetasje. Her finner du en romslig stue med meget raus takhøyde og rikelig med vindusflater som gir en flott utsikt. I stuen er det god plass til både sofagruppe samt spisebord. Fra stuen er det utgang til en stor flislagt terrasse med gode solforhold. Her er det rikelig med plass til både utemøbler og grill. I 2019 ble det satt inn en peis som blir et naturlig skille mellom stue og kjøkken. Lekkert kjøkken som har godt med skap og benkeplass. Slitesterk benkeplate i kompositt. Påkostede hvitevarer med blant annet koketopp med gassbluss fra Smeg. Fra kjøkken er det utgang til baksiden av huset med flere lune og usjenerte uteplasser.

En halvetasje opp er det en tv-stue med påkostet heltregulv fra Dansk Dinesen Douglas Gran som leveres i 12 meters hele lengder. Hovedsoverom med utgang til balkong og nyere bad. Baderommet har gulv og vegger i mikrosement. Her er det monterte særegne og eksklusive armaturer over vask og i dusjnise. I tilknytning til badet er det en praktisk walk-in garderobe.

Videre herfra er det trapp opp til et loftsrom som i dag brukes i soverom/oppholdsrom. Her er det i følge selger klargjort med røropplegg i vegger for evt. framtidig etablering og omsøking til våtrom dersom man har behov for dette. Det foreligger ikke tegninger av loftet, og rommene er således ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Badstue ligger utenfor eiendomsgrensa, på friområde.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 17.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (09.09.24). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på

eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 2008 og er i bra stand. Den ble oppusset innvendig i 2019, utvendig er det utført mye arbeid med støpt platting rundt boligen, laget hagestue og innredet gammel bu til badstue. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har takstein, takrenner og beslag normal slitasje. Vinduer og dører er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Kledningen er i bra stand, musebånd og utlekting er montert. Hulrom under mange fliser på terrasse og sprekker i enkelte fliser, utbedringer trengs. Topplist/beslag anbefales montert ved platonplate/isopor ved grunnmuren for å få til en god løsning. Innvendig er bad og vaskerom i 1. etasje fra byggetid, vanlig vedlikehold mht. membran m.m. bør beregnes. Bad i 2. etasje ble oppusset i 2019. Åpen løsning på gulvet inn til garderobe er en dårlig løsning, utbedringer bør beregnes. Det vil bli foretatt reparasjon på gulv/overgang ved småsprekker på bad i 2. etasje før salg (reklamasjon). Det ble

utført hulltaking i vegg inn mot våtrom og ved utforèt trevegg i soverom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. KVIK-kjøkkeninnredning med platetopp med gassbluss er fra 2019 og er i god stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Det er foretatt endel oppgradering på el.anlegget de siste årene. Kontroll av el.-anlegg ble utført i 2024, ingen feil/mangler ble oppdaget. Rørapplegget ligger rør i rør, 2 rørskap er montert. Innvendig stoppekran er montert ved berederen på vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis m/peis i stue er fra 2019, brannplate anbefales montert på gulv. FLEXIT boligventilasjon og MISHIBUSHI varmpumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Hagestue og terrasse/trapp ved hagestue er fra 2023, rekkverk anbefales montert av sikkerhetsgrunner. Badstue ble innredet i 2023, utvendig trenges vanlig vedlikehold da bua er av eldre årgang. Det er kun boligen som inngår i rapporten, hagestue og badstue er kun målt opp og lettere kommentert. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Innvendig > Pipe og ildsted. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innvendig > Innvendige trapp i stue/kjøkken. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Utvendig > Dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innvendig > Overflater.

Innvendig > Radon.

Innvendig > Innvendige trapper.

Innvendig > Andre innvendige forhold.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv.

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Tomteforhold > Drenering.

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: integrerte hvitevarer med blant annet koketopp med gassbluss fra Smeg.

Parkering

Dobbelgarasje med el-lader. Fra garasje er det direkte adkomst til boligdel. Godt med biloppstillingsplasser på egen tomt.

ENERGI**Oppvarming**

Peis m/peis i stue er fra 2019, brannplate anbefales montert på gulv. Det ble under siste besøk av KBR (21.01.2022) ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

FLEXIT boligventilasjon og MISHIBUSHI varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 9 746 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 4551. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 5 858 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 454 151 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 525 773 pr. 2022

Årlig velavgift

Kr 350

Velforening

Det foreligger tinglyst bestemmelse som sier at eier av eiendommen forplikter seg til å slutte seg til velforening i området og betale de kontingenter osv. som er nødvendig for å drive de fellestiltak som foreningen skal drive. Selger opplyser at den årlige medlemskontingenten er på kr 350.

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

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 29.09.2006. Bestemmelse iflg. skjøte. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt. Bestemmelsene er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.04.2008. Ferdigattesten gjelder oppføring av enebolig med garasje i underetasjen. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. TV-stue på hovedplan/mellometasje er opprinnelig godkjent som to soverom. Rommet er godkjent til varig opphold. Loftsetasjen er innredet og bruksendret etter at ferdigattesten er gitt. Rommene i etasjen er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Det minste soverommet i underetasjen er godkjent som bod, og er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Utestue er ikke blitt søkt oppført, og er derfor ikke godkjent. Det foreligger ikke noe byggesaksdokumenter knyttet til eldre jaktbu (nå benyttet som badstue). Badstua ligger utenfor eiendomsgrensa, på friområde (hjemmelshaver: Skytterveien AS). Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad/godkjenning/pålegg påhviler kjøper.

Takstmann har påvist avvik i branncelleinndeling (ut ifra dagens byggt teknisk forskrift) samt i forhold til rømningsvei og dagslysflate: Brannjør (B30) mangler til garasje. Lite dagslysflate på innredet loftsrom. Loftsvindu er for lite mht. rømningskrav.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Offentlig vei i området, men siste del av veien inn til boligen er privat og eies av Skytterveien AS (gnr. 471 bnr. 257). Denne tomte er blitt skilt ut fra gnr. 471 bnr. 257, men det er ikke tinglyst noe veirett. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan for Vedderheia G, H, J, datert 04.11.2004. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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

Ingen konsesjonsplikt.

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 7 190 000

Totalpris

Kr 7 387 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

179 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

180 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

197 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

7 370 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

7 387 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 72 500,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

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

Totalt kr 111 640,00,- 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

Kjell Erik Corneliussen Bjerge

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

kristian.lossius@sormegleren.no

Tlf: 908 95 907

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Ansvarlig megler

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

kristian.lossius@sormegleren.no

Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

19.09.2024



Romslig stue med meget raus takhøyde og rikelig med vindusflater som gir en flott utsikt.



I 2019 ble det satt inn en peis (Giljotinepeis) som blir et naturlig skille mellom stue og kjøkken.



Lekker kjøkken som har godt med skap og benkeplass. Slitesterk benkeplate i kompositt.



Praktisk kjøkkenøy med oppbevaring samt platetopp og ventilator.



Fra kjøkken er det også dør med utgang til baksiden av huset mot pent, usjenerert, opparbeidet uteområde.



Påkøstet hvitevarer med blant annet koketopp med gassbluss fra Smeg.



Plass til både sofagruppe og spisebord i stue.





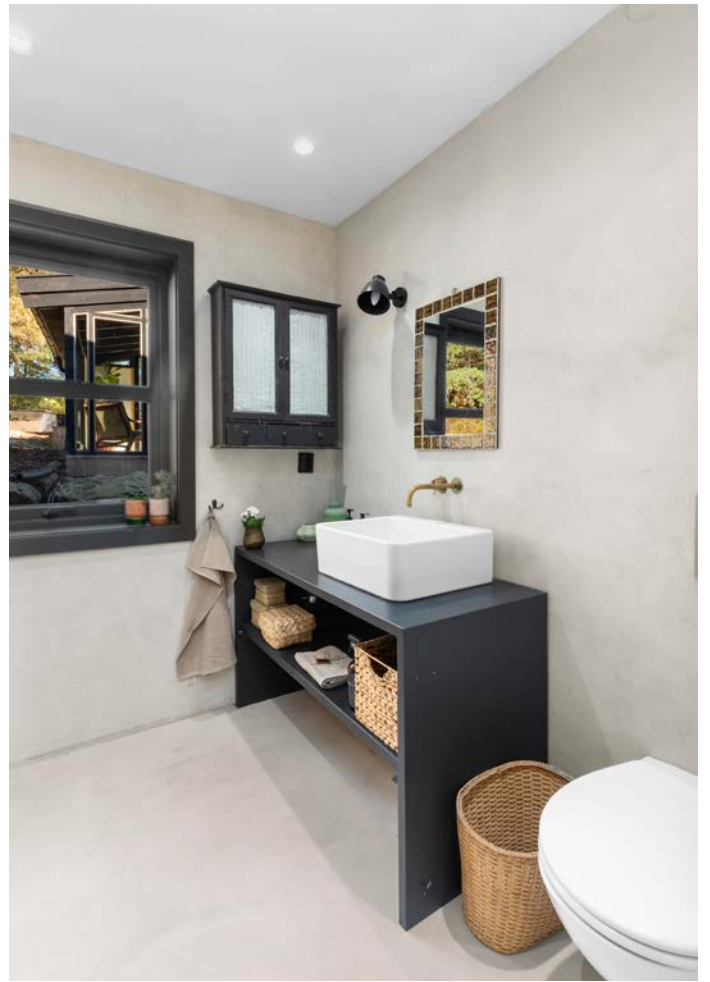
En halvetasje opp finner vi en tv-stue. Her også med påkostet heltregulv fra Dansk Dinesen Douglas Gran som leveres i 12 meters hele lengder.



Terrastone et dekorativt og naturlig puss laget av marmor og kalk. Med sitt naturlige og rustikke preg, gir denne overflaten boligen et vakkert uttrykk.



Her er det monterte særegne og eksklusive armaturer i fra Tapwell i messing over vask og i dusjnise.



Badet har dusjhjørne, vegghegt toalett og servant.



Lekker bad med mikrosemert på gulv og vegger.



Hovedsoverom med utgang til balkong.



Mellomgang med vegger behandlet med en kalkblanding (terrastone) samt heltregulv fra Dansk Dinesen Douglas Gran som leveres i 12 meters hele lengder.



Loftsrom med eikeparkett, innredet som soverom/oppholdsrom (ikke godkjent til varig opphold). Selger opplyser at det er montert brannstige.



Loft har mulighet for etablering av bad da røropplegg er lagt frem til loftsrom for event. framtidig etablering og omsøking til våtrom dersom man har behov for dette.



Flislagt med skiferfliser fra Fired Earth i gang/entre samt trapp opp til hovedetasje. Varmekabler i gang/entre, trapp ned til garasje og entre innenfor garasje.



Soverom/stue i underetasje. Sisal teppe.



Bod innredet som soverom (ikke godkjent til varig opphold). Sisal teppe og tapet på vegger.



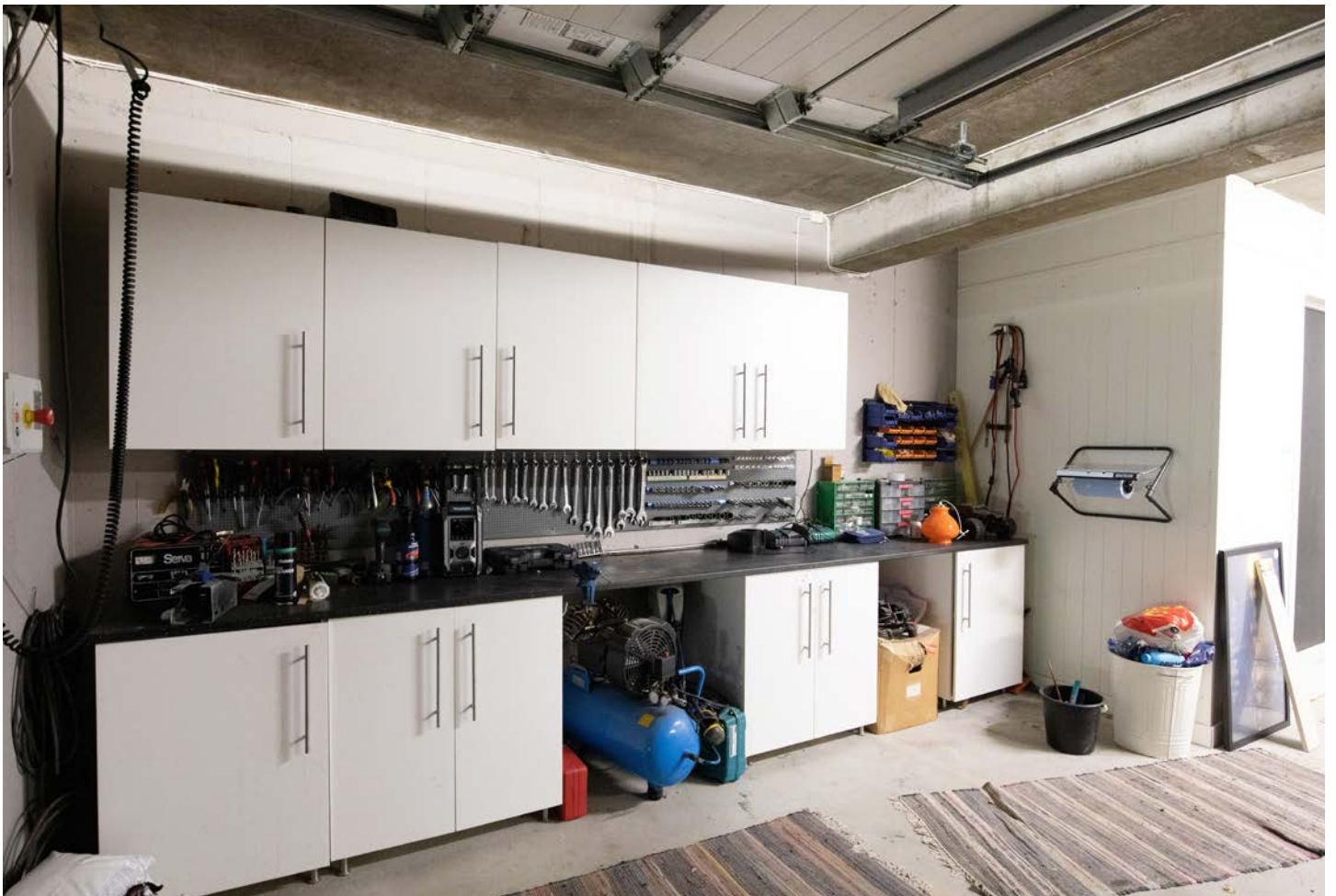
Praktisk vaskerom med vask og innredning til oppbevaring.



Servant med underskuffer og overspeil.



Pent flislagt bad med dusjkabinett, baderomsinnredning og vegghengt toalett.



Praktisk oppbevaringsløsning på siden i garasjen.



Dobbel garasje med el lader.







Påkostet uteområde med betongtrapp opp til baksiden av huset. Inngang til garasje.



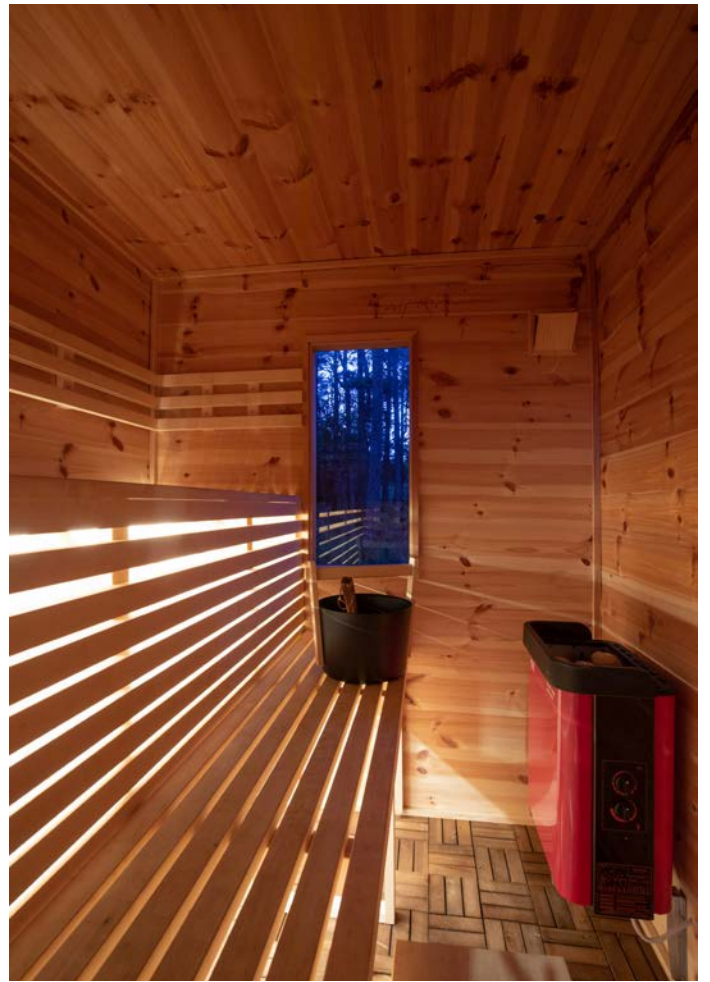
Meget koselig og usjenert uteområde med umiddelbar nærhet til skog.



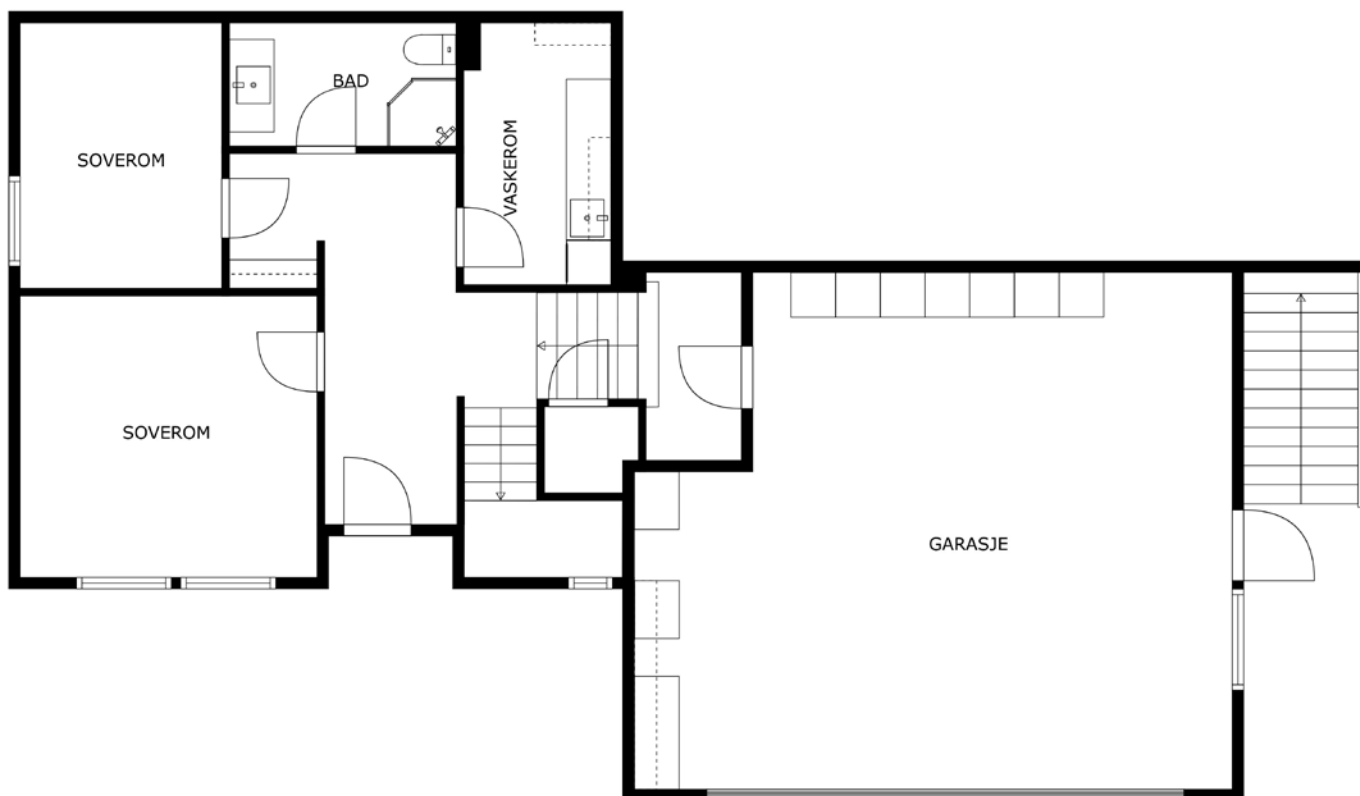
Koselig og lun utestue med eik vinduslister.
(ikke søkt om/godkjent)



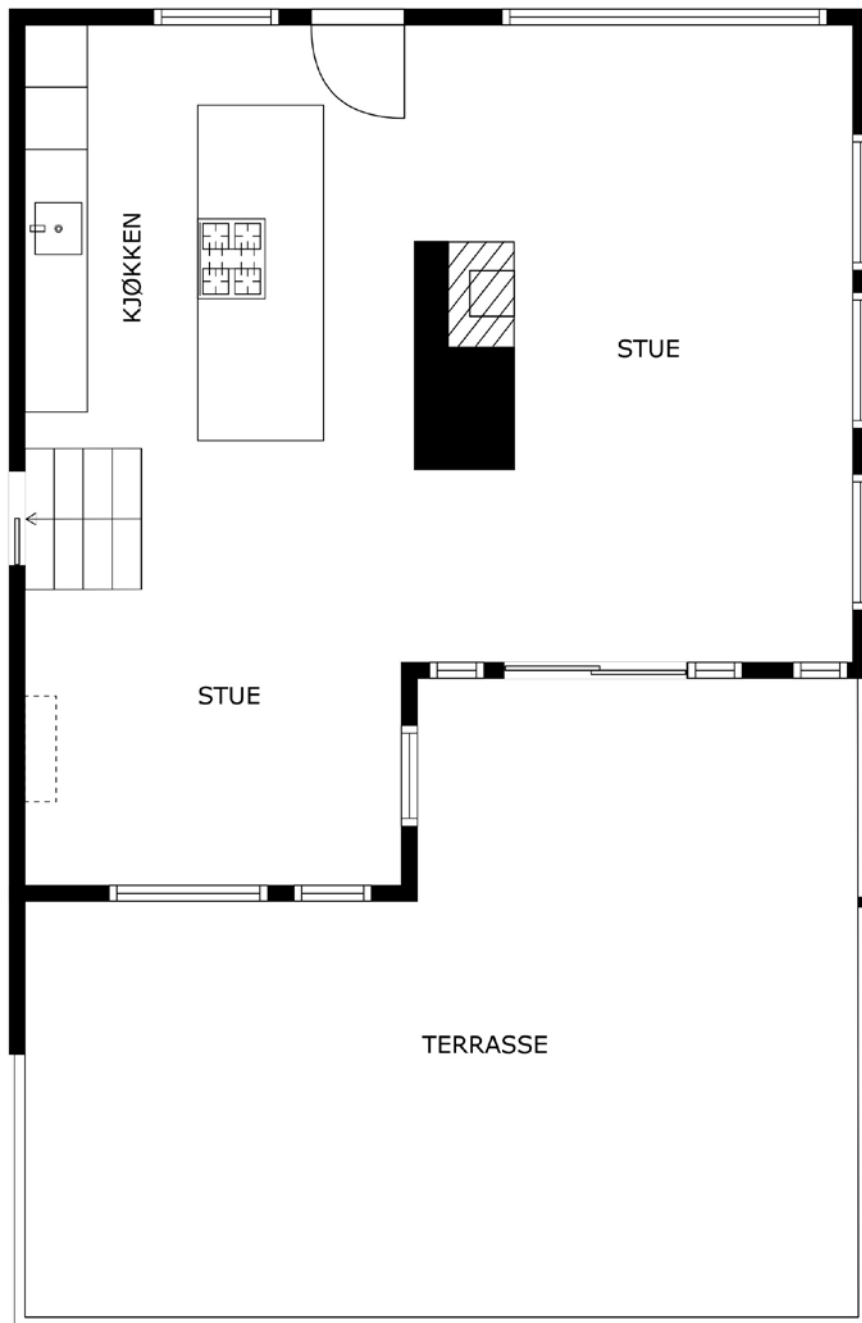




Eldre jaktbu som er innredet som badstue. Deler av den ligger på naboetomt. Det foreligger ikke tegninger av denne i kommunens arkiv.



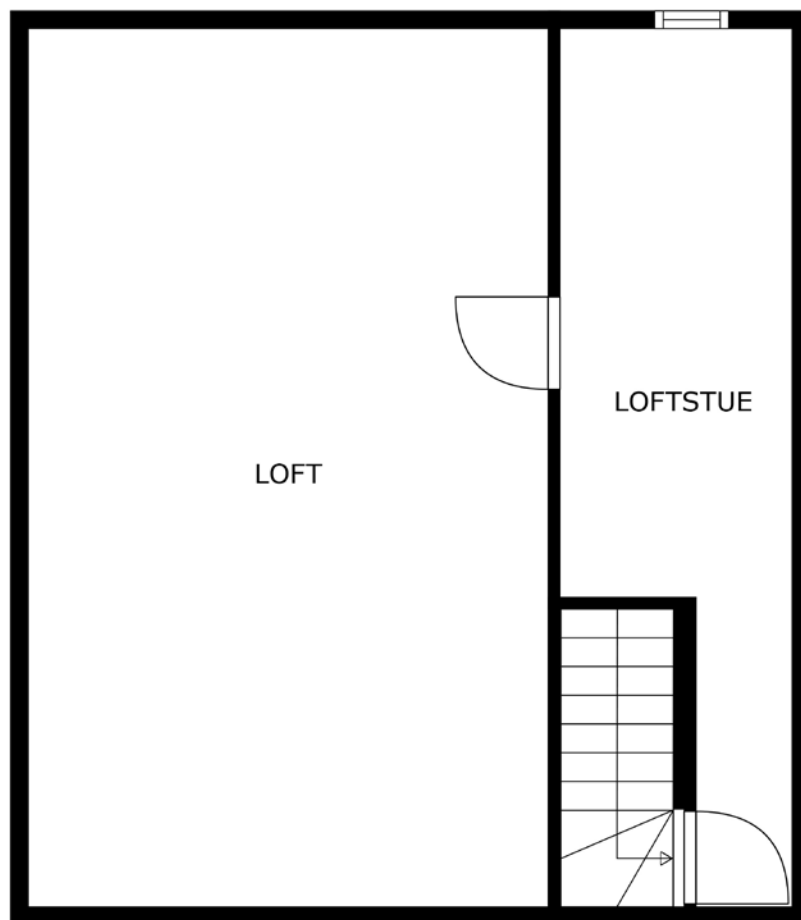
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Skytterveien 25 - Nabolaget Lunde/Vedderheia - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skytterveien Linje 43	4 min	0.3 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	8 min	4.4 km
Høllen brygge Linje 92	11 min	6.8 km
Nodeland stasjon Linje F5	15 min	12.9 km
Kristiansand Kjevik	33 min	

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 387 elever, 24 klasser	24 min	1.8 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	19 min	1.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	11 min	7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	19 min	17.9 km

«Godt og trygt nabolag med gode muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

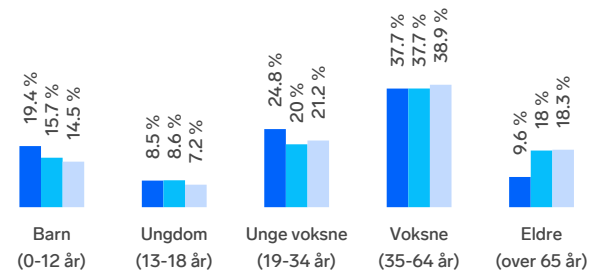
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lunde/Vedderheia	2 185	921
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Espira Vedderheia barnehage (0-5 år) 111 barn	3 min	0.2 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	7 min	4.2 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min	4.5 km

Dagligvare


Coop Extra Lunde	4 min	
Coop Mega Søgne Post i butikk	8 min	4.7 km




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

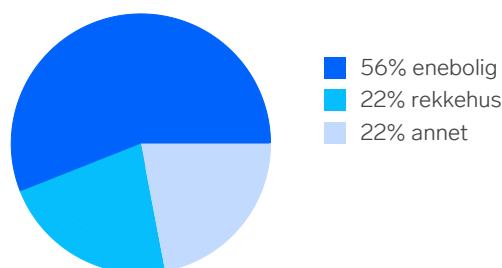
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100


Sport

 Vedderheia Ballspill	3 min 
 Tinntjønnbanen kunstgress Ballspill	18 min 
 Fresh Fitness Søgne	7 min 
 Family Sports Club Søgne	8 min 

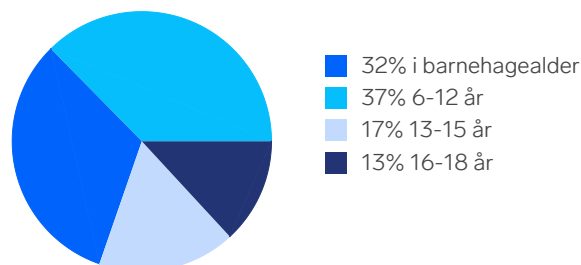
Boligmasse



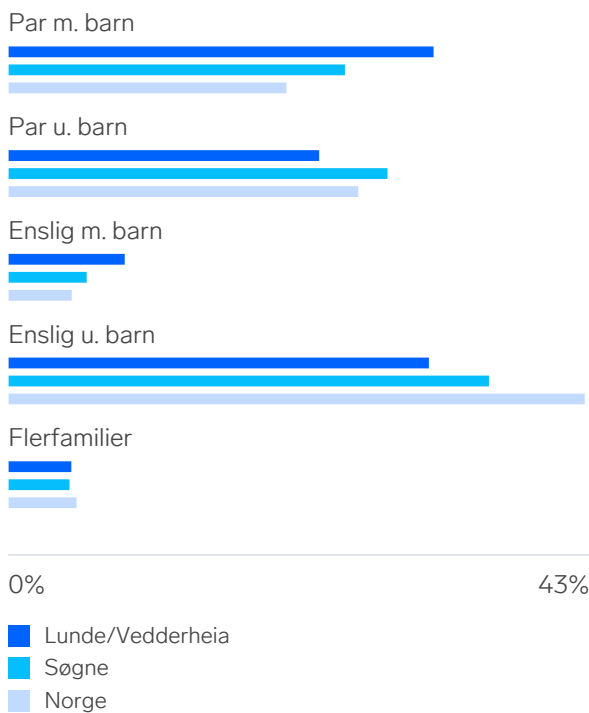
Varer/Tjenester

 Brennåsen senter	13 min 
 Apotek 1 Søgne	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

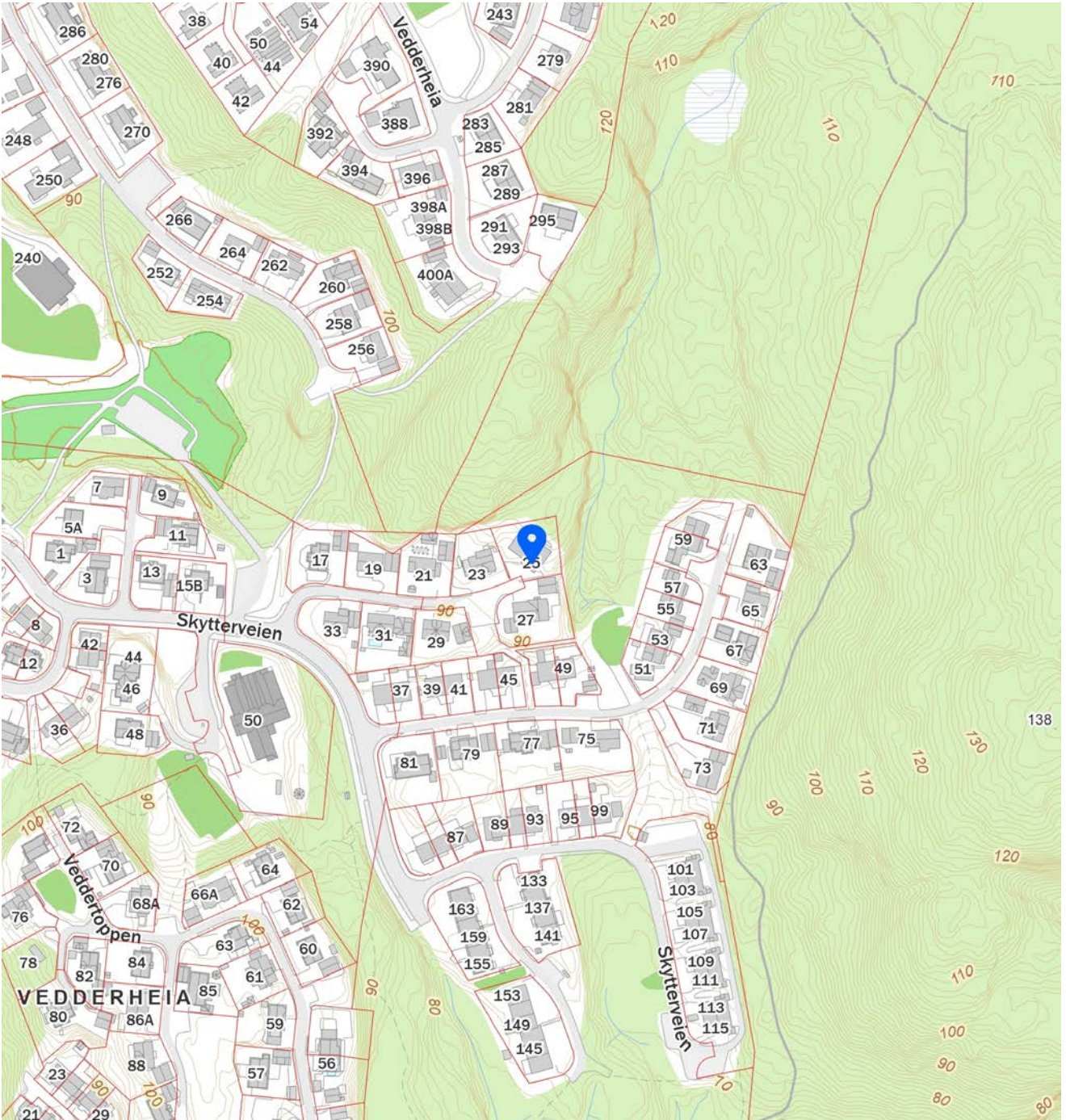
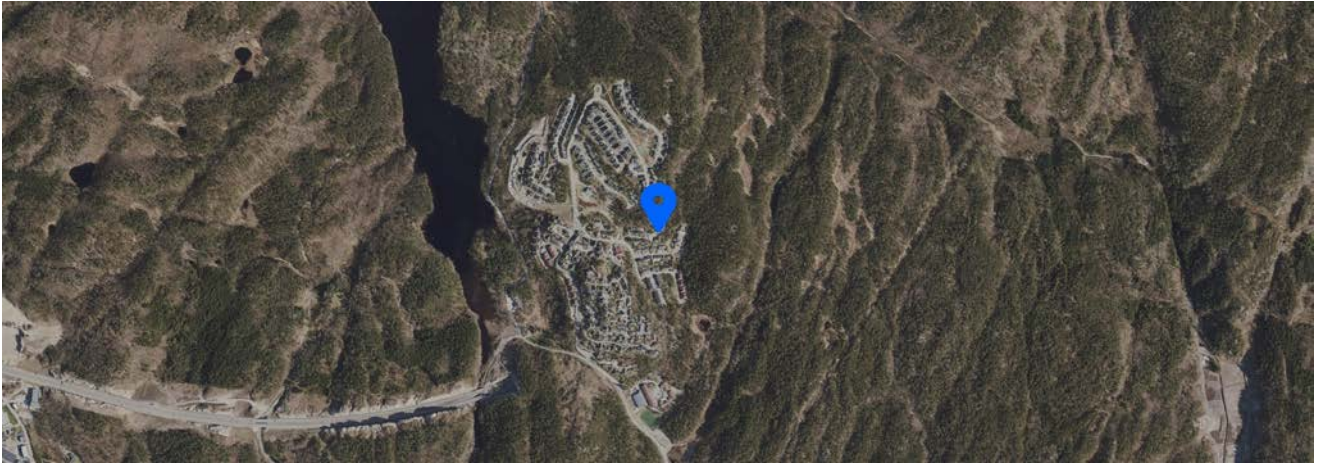


Familiesammensetning



Sivilstand

Gift	30%	Norge 33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Skytterveien 25, 4642 SØGNE

06 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skytterveien 25	Skytterveien 25	

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?

2018

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.

5 år

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Bjerge, Kjell Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Åpnet opp til walk-in closet. Badekar fjernet. Bygd dusjrom. Ny overflate på vegger og gulv (mikrosement). Nytt blande batteri i dusj og vask. Ny vask.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

murmester Kåre Flekk

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

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

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs til badstue og el-bil lader. Installert lys og kontakter i hagestue. Lagt opp spot utebelysning. Lagt kabel til el-bil lader rundt store deler av huset. Montert nye utelamper garasje. Nytt utvendig sikringsskap til de nye kursene.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Enøk total

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs til badstue og el-bil lader. Installert lys og kontakter i hagestue. Lagt opp spot utebelysning. Lagt kabel til el-bil lader rundt store deler av huset. Montert nye utelamper garasje. Nytt utvendig sikringsskap til de nye kursene.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Enøk total

10.2.6 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Defekt lager på ventilasjonsanlegg, byttet leger.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet defekt lager på ventilasjonsanlegg

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Roto A/S

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2021

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmpumpe

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Roto A/S

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis i 2019.

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name: **Bjerge, Kjell Erik** Date: **2024-09-06**

Identification
 Bjerge, Kjell Erik



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

Tilstandsrapport

📍 Skytterveien 25, 4642 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 471, bnr. 501

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 18128-1918

Referansenummer: IV1330

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 åndsverkløven 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2008 og er i bra stand. Den ble oppusset innvendig i 2019, utvendig er det utført mye arbeid med støpt platting rundt boligen, laget hagestue og innredet gammel bu til badstue. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har takstein, takrenner og beslag normal slitasje. Vinduer og dører er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Kledningen er i bra stand, musebånd og utlekting er montert. Hulrom under mange fliser på terrasse og sprekker i enkelte fliser, utbedringer trengs. Topplist/beslag anbefales montert ved platonplate/isopor ved grunnmuren for å få til en god løsning.

Innvendig er bad og vaskerom i 1. etasje fra byggetid, vanlig vedlikehold mht. membran m.m. bør beregnes. Bad i 2. etasje ble oppusset i 2019. Åpen løsning på gulvet inn til garderobe er en dårlig løsning, utbedringer bør beregnes. Det vil bli foretatt reparasjon på gulv/overgang ved småsprekker på bad i 2. etasje før salg (reklamasjon). Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom og ved utført trevegg i soverom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. KVIK-kjøkkeninnredning med platetopp med gassbluss er fra 2019 og er i god stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Det er foretatt endel oppgradering på el.anlegget de siste årene. Kontroll av el.-anlegg ble utført i 2024, ingen feil/mangler ble oppdaget. Rørapplegget ligger rør i rør, 2 rørskap er montert. Innvendig stoppekran er montert ved berederen på vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis m/peis i stue er fra 2019, brannplate anbefales montert på gulv. FLEXIT boligventilasjon og MISHIBUSHI varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Hagestue og terrasse/trapp ved hagestue er fra 2023, rekkverk anbefales montert av sikkerhetsgrunner.

Badstue ble innredet i 2023, utvendig trenges vanlig vedlikehold da bua er av eldre årgang.

Det er kun boligen som inngår i rapporten, hagestue og badstue er kun målt opp og lettere kommentert.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

2. etasje:

Det er åpnet opp i vegg fra bad til garderobe.

Vegg i tidligere soverom er fjernet og rommet brukes i dag til stue.

1. etasje:

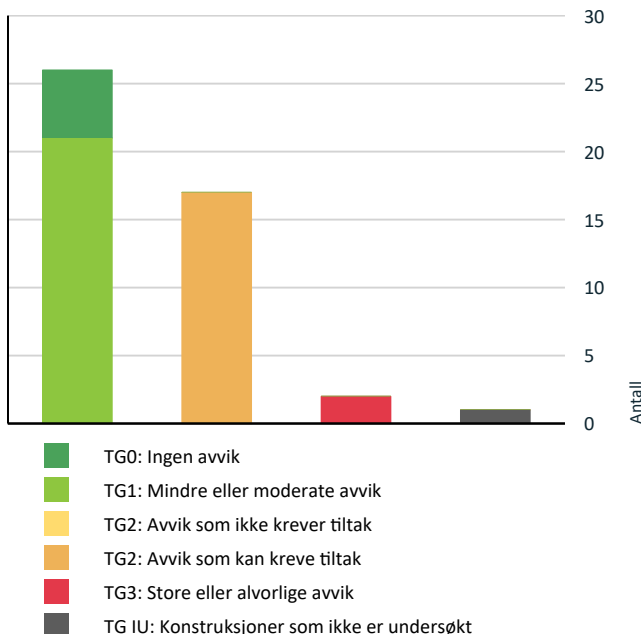
Bod på tegning er innredet til soverom.

Loft:

Ingen tegning for etasjen.

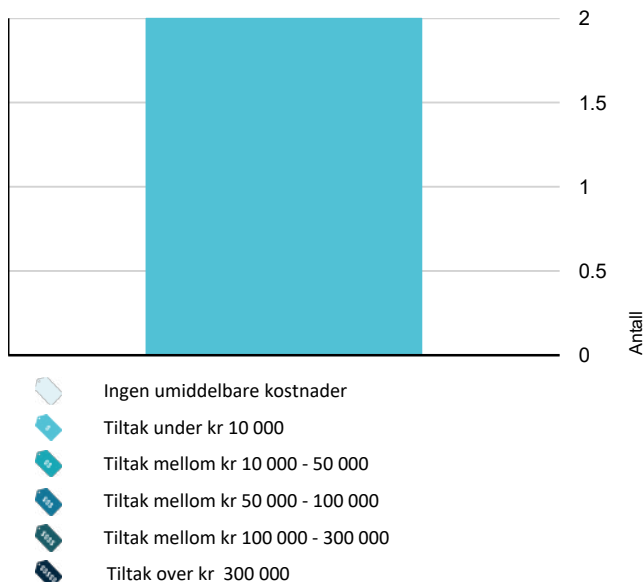
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapp i stue/kjøkken [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Kledningen er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Kledningen er utlektet, og musebånd er montert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plasslagde taksperrer med takbord til undertak.

Ingen lufting mellom undertaket og isolasjonen noe det skulle ha vært, utbedringer bør beregnes mht. kondensproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

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

Det er ikke montert vannbord nede på soveromsvindu i grunnmuren, bør utbedres for å få til en god løsning.

Dører

Ytterdører er fra byggetid og har normal slitasje.

Inngangsdør er noe utett mellom karm og ramme.

Balkongdør på soverom tar litt i dørterskel og bør justeres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Inngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med gulvfliser har hulrom mange steder og noen fliser er knekt, utbedringer trengs.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Balkong ved soverom

Balkong trenger vanlig vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

Underetasje:

Garasje: Betonggulv.
Trapperom: Fliser.

1. etasje:

Hall: Fliser.
Stue: Teppe.
Soverom: Teppe.
Bad: Fliser.
Vaskerom: Fliser.

2. etasje:

Trapperom: Gulvbord.
Stue: Gulvbord.
Soverom: Gulvbord.
Bad: Microsement.
Garderobe: Microsement.
Stue/kjøkken: Parkettgulv.

Loft:

Innredet rom: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i parkettgulv i stue/kjøkken og på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue 1. etasje, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 5 mm.

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

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

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

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

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

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

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

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

Peis med innsats er montert i stue (2019), brannplate mangler på gulv og bør monteres.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

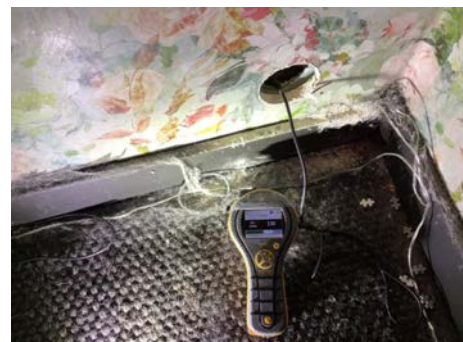
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i utforèt trevegg i soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Støpt trapp og tretrapp er montert.

Håndløper mangler og bør monteres.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp fra 1. etasje til 2. etasje.



Loftstrapp.

Innvendige trapp i stue/kjøkken

Trappa er i bra stand, rekkverk anbefales montert av sikkerhetsgrunner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre innvendige forhold

Småsprekker i parkettgulv flere steder i stue/kjøkken og loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2019.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Malt tak og microsement på vegger.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Microsement på gulv.

Småsprekker i gulv noen steder blir utbedret iflg. eier.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Åpen løsning inn til garderobe er en dårlig løsning da det ikke er membran på gulvet her. Det anbefales å lage oppkant på gulvet i veggåpning slik at evt. vannsøl ikke renner inn i garderobe men til gulvsluket på bad.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

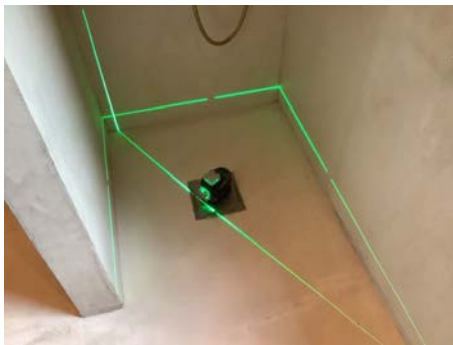
• Det er avvik:

Ingen terskel fra bad til garderobe på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere terskel/membranoppkant ved overgang bad og garderobe.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2019.

Oppkant til membran på vegger er ikke kontrollert. Det bør fuges rundt stort rør i gulv, og fikse membran/veggplate i området bak røret.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Vindusventil.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftehull er etablert i dørbildet.

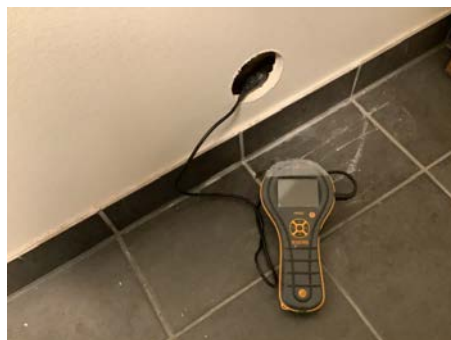
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert lokalfall til gulvsluket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

KVIK- kjøkkeninnredning er fra 2019 og er i god stand.

SMEG-plateopp med gassbluss er montert.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Siemens ventilator er i god stand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i vaskerom.



Stort rørskap i vaskerom.



Lite rørskap i vaskerom.



Innvendig stoppekran i vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under beferingen.

TG IU Ventilasjon

FLEXIT boligventilasjon SL4R er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Anlegget ble ikke kontrollert under beferingen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er fra byggetid og er på ca 200 liter.

TG 0 Varmepumpe

Mitsubishi Electric varmpumpe er fra 2021 og ble montert av fagfolk, vanlig vedlikehold bør beregnes.



Varmepumpe er montert i nisje i stue.

Tilstandsrapport

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

Nye spotlight i 2. etasje (Led).

El.bil-lader er montert.

Rapport fra Rejlers etter tilsyn med elektrisk anlegg er utført i 2024. Ingen feil eller mangler ble avdekket.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringskap

3. 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



Kursoversikt.



Kontrollrapport fra el-tilsyn.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er ikke montert i leiligheten og må monteres.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

📍 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig eller målbar fuktighet i yttervegger under befaringen.

Topplst/beslag anbefales montert ved platonplate ved grunnmur ved garasje og nordveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topplst/beslag mangler ved platonplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monteres topplst/beslag.



Topplst anbefales montert ved platonplate.



Beslag anbefales montert for å få til en god løsning ved overgang isopor/platonplate og grunnmur.

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

📍 TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

Bygninger på eiendommen

Badstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel gammel bu som er innredet som badstue i 2023.

Eldre kledning som har normal slitasje.

Rustannelse på takplater.

Vanlig vedlikehold bør beregnes utvendig.



Hagestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Hagestue var ny i 2023.

Dobbelkrummet betongtakstein.

Plastrenner.

Låvekledning er i god stand.

Malte terrassebord på gulv.

Uisolert hagestue.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

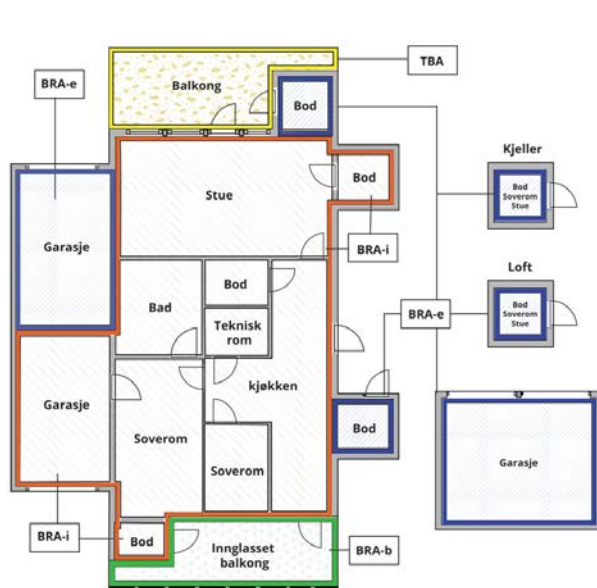
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	57			57	
1. etasje	57			57	
2. etasje	123			123	42
Loft	16			16	
SUM	253				42
SUM BRA	253				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom , Garasje		
1. etasje	Hall m/trapp , Stue , Soverom , Bad , Vaskerom		
2. etasje	Trapperom , Stue , Soverom , Bad , Garderobe , Stue/kjøkken		
Loft	Trapperom , Innredet rom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2. etasje:

Det er åpnet opp i vegg fra bad til garderobe.
Vegg i tidligere soverom er fjernet og rommet brukes i dag til stue.

1. etasje:

Bod på tegning er innredet til soverom.

Loft:

Ingen tegning for etasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Brannør (B30) mangler til garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det ble utført mye oppussing i 2019 og i 2024, eier har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Lite dagslysflate på innredet loftsrom.

Loftsvindu er for lite mht. rømningskrav.

Badstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	24
SUM		9			24
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal terrasse er på øverste plan og nederste plan, arealer er ca. angitt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Kjell Erik Corneliusen Bjerge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	471	501		0	807.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skytterveien 25

Hjemmelshaver

Bjerge Kjell Erik Corneliusen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRISISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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](#)

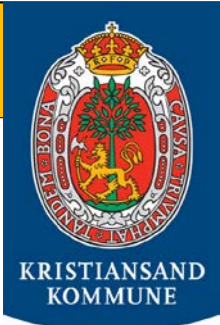
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/IV1330>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 471 Bnr.: 501 Fnr.: Snr.:

Adresse: Skytterveien 25

Areal i m²: 807,2

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

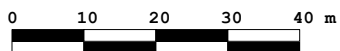
Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 06.09.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Skytterveien 25

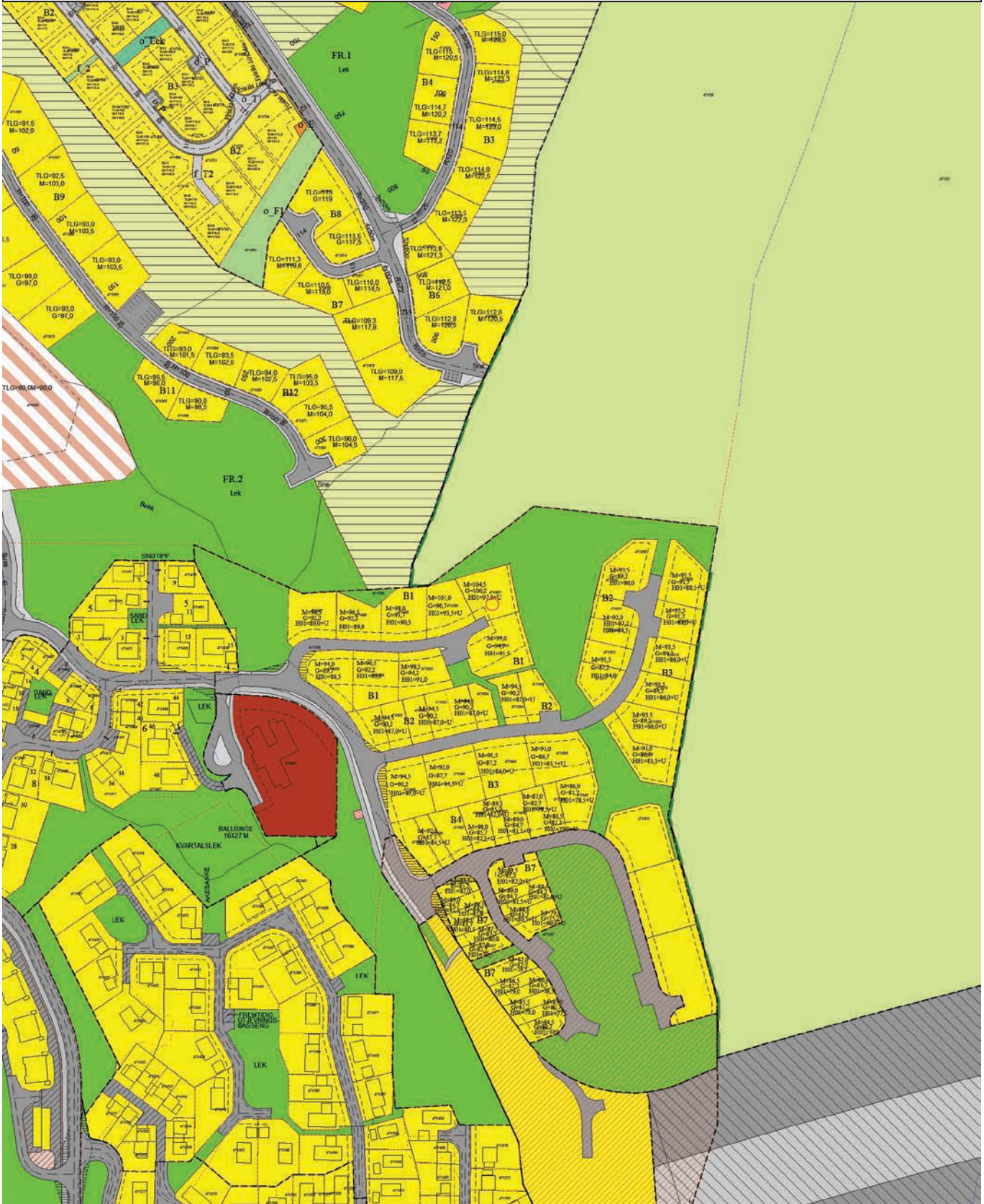
Dato: 06.09.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSPLAN

Bestemmelser til reguleringsplan for Vedderheia G, H, J, Søgne kommune

§ 1

Generelt

Reguleringsplanen er regulert til følgende formål:

- | | |
|------------------------------|---|
| ▪ Byggeområder | boliger, garasjer |
| ▪ Offentlige trafikkområder: | kjørevei/parkering
Gang- og sykkelvei/fortau
Annet veiareal |
| ▪ Friområder | offentlig friområde/lek |
| ▪ Fellesområder: | felles avkjørsel/parkering |

Fellesbestemmelser

Bebyggelsen i plankartet er en illustrasjon for planlagt bebyggelse. Endelig plassering og utforming av bebyggelsen skal fremgå av en situasjonsplan i målestokk 1:500, som følger byggemeldingen. Denne skal i tillegg vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides med adkomst, parkering, oppstillingsplass for renovasjonsdunker, forstøtningsmurer og andre terrenginngrep samt nye planlagte høyder.

Det tillates saltak mellom 35 – 40 grader og pulltak. Høydene skal være som vist på plankartet. Høyder er angitt som OK gulv i 1. etasje og max mønehøyde eller gesimshøyde. Der det i tillegg ligger til rette for det, kan det bygges underetasje. På planen er dette illustrert med U.

Det tillates fyllinger fra boligtomtene og ut i friområdene forutsatt at disse jordkles og tilsås.

Det tillates ikke murer over 2 meter.

Det skal vektlegges at bebyggelsen får en god terrengtilpasning og en estetisk forsvarlig utforming hva gjelder form, størrelse, struktur, farger og utforming.

§2

Byggeområder

Det skal opparbeides gjesteparkeringsplasser i området etter norm 0,25 plass pr boenhet.

2.1 B1 Boliger

Følgende skal oppføres:

- Ni boliger, hver med én boenhet. I tillegg kan det godkjennes ekstra leilighet/hybel tilhørende boenheten med størrelse BRA inntil 70m². Tillatt bebygd areal (BYA) er 25%.

Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver boenhet.

Innenfor tillatt bebygd areal (BYA), kan det oppføres en garasje til hver bolig. Garasjen skal være på maksimum 49 m² grunnflate og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter over ferdig gulv. Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver garasje. Garasje kan oppføres i nabogrensen dersom naboen samtykker samt inntil to meter fra friområde/lekeplass og trafikkområde.

2.2 B2 Boliger

Følgende skal oppføres:

- Syv boliger, hver med to boenheter. Tillatt bebygd areal (BYA) er 30%.

Boligene med tilhørende garasjer skal byggemeldes slik under ett med felles gjennomgående arkitektonisk uttrykk:

nr 35 – 49

nr 51 – 61.

Innenfor tillatt bebygd areal (BYA), kan det oppføres en garasje i tilnytning til hver boenhet. Hver garasje skal være på maksimum 25 m² grunnflate og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter over ferdig gulv. Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver garasje.

2.3 B3 Boliger

Følgende skal oppføres:

- 10 boliger, hver med én boenhet. I tillegg kan det godkjennes ekstra leilighet/hybel tilhørende boenheten med størrelse BRA inntil 70m². Tillatt bebygd areal (BYA) er 25%.

Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver boenhet.

Innenfor tillatt bebygd areal (BYA), kan det oppføres en garasje til hver bolig. Garasjen skal være maksimum 49 m² grunnflate og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter over ferdig gulv. Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver garasje. Garasje kan oppføres i nabogrensen dersom naboen samtykker samt inntil to meter fra friområde/lekeplass og trafikkområde.

2.4 B4 Boliger

Følgende skal oppføres:

- Tre boliger, hver med tre boenheter. Tillatt bebygd areal (BYA) er 30%.

Boligene med tilhørende garasjer skal byggemeldes under ett for hele feltet og skal ha et felles gjennomgående arkitektonisk uttrykk.

Innenfor tillatt bebygd areal (BYA), kan det oppføres en garasje i tilnytning til hver boenhet. Hver garasje skal være på maksimum 25 m² grunnflate og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter over ferdig gulv. Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver garasje.

2.5 B5 Boliger

Følgende skal oppføres:

- To boliger hver med fire boenheter. Tillatt bebygd areal (BYA) er 30%.

Boligene med tilhørende garasjer skal byggemeldes under ett for felt B5 og B6 og skal ha et felles gjennomgående arkitektonisk uttrykk.

Innenfor tillatt bebygd areal (BYA), kan det oppføres fire garasjer til hver bolig. Garasjen skal være på maksimum 49 m² grunnflate og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter over ferdig gulv. Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver garasje.

2.6 B6 Boliger

Følgende skal oppføres:

- En bolig med seks boenheter. Tillatt bebygd areal (BYA) er 30%.

Innenfor tillatt bebygd areal (BYA), kan det oppføres seks garasjer. Garasjen skal være på maksimum 49 m² grunnflate og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter over ferdig gulv. Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver garasje.

2.7 B7 Boliger

Følgende skal oppføres:

- To boliger med seks boenheter og en bolig med 5 boenheter. Tillatt bebygd areal (BYA) er 45%.

Boligene med tilhørende garasjer skal byggemeldes slik under ett med felles gjennomgående arkitektonisk uttrykk:

nr 129 – 139

nr 141 – 151

nr 153 – 161

Innenfor tillatt bebygd areal (BYA), kan det oppføres en garasje i tilnytning til hver boenhet. Hver garasje skal være på maksimum 25 m² grunnflate og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter over ferdig gulv. Det skal være plass til en biloppstillingsplass foran hver garasje.

§ 3
Trafikkområder

Veier skal anlegges i samsvar med bredder, høyder og kurvatur som vist på plankartet.

Det skal opparbeides offentlige parkeringsplasser i samsvar med kommunens vedtekter, som vist på plankartet.

Skjæringer og fyllinger for veier kan legges på tilstøtende tomter selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

§ 4
Friområder

Friområder angitt som lek på planen skal opparbeides som lekeplass.

Terrenginngrep skal tilpasses omkringliggende terreng, jordkles og tilsås.

Det tillates opplagring av snø på områder som er vist på plankartet.

Bratte skrenter og stup skal sikres med gjerde.

Angitte stier skal opparbeides i bredde 1,5 meter og gruses.

Før utbygging i området må det utarbeides en detaljert plan for opparbeidelse av lekeområdene. Lekeplassene skal ha utstyr minimum i henhold til kommunal norm. Det må vurderes en optimal plassering av lekeplassene i forhold til terreng, lysforhold, skygge m.m.

§ 5
Spesialområde frisisiktsoner

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 meter over veibane.

§ 6
Rekkefølgekrav

De to angitte lekeplasser med lekeutstyr og gjesteparkingsplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytting i området finner sted.

Før anleggsarbeidene igangsettes skal tekniske planer og planer for friområdene være godkjent.

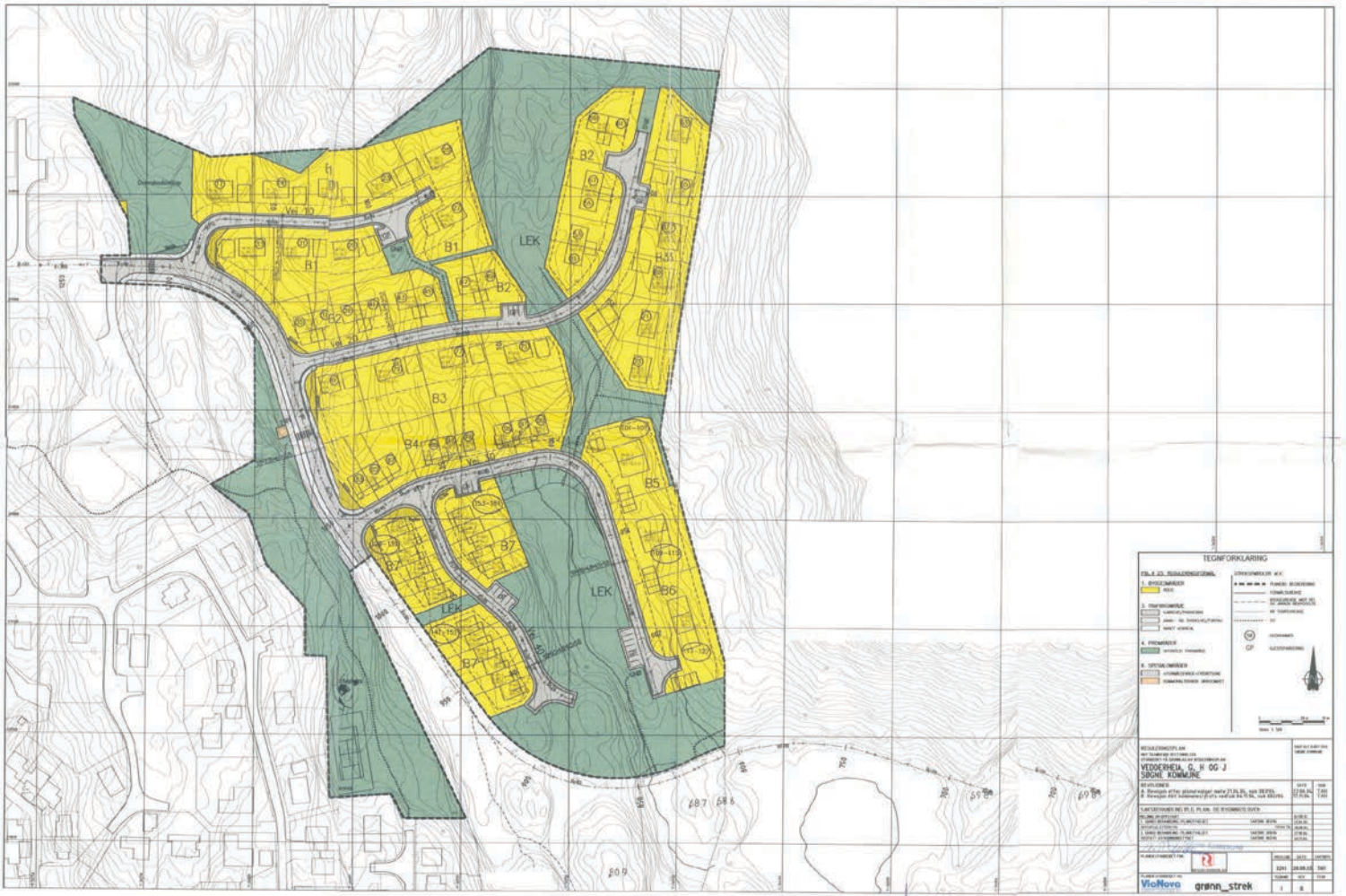
Utbyggingen skal tilpasses kommunens boligbyggeprogram.

Utbygging i området må skje i henhold til utbyggingsavtale.

Vedtatt av Planutvalget 27.10.2004.

Vedtatt (egengodkjent) av Søgne Kommunestyre den 04.11.2004, sak 082/04

 *Eli Løite*
Eli Løite
ordfører





SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Kristiansand Byggrådgivning AS
Att. Geir Beurling
Postboks 7526 Dvergsnes
4639 Kristiansand S

Deres ref:

Vår ref:
2005/3441 -9131/2008

Saksbehandler:
Bjørge Holme

Arkivkode:
71/501

Dato:
24.04.2008

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Byggested:	Skytterveien 25 - 4640 Søgne	Gnr/Bnr:	71/501
Tiltakshaver:	Kjell Terje Leire	Adresse:	Leireveien 84, 4640 Søgne
Søker:	Kristiansand Byggrådgivning AS	Adresse:	Postboks 7526 Dvergsnes, 4639 Kristiansand S
Tiltakets art:	Enebolig	Bruksareal:	254 m ²

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Bjørge Holme
byggesaksbehandler

Kopi:
Ansvarlig søker
Ligningskontoret
Kjell Terje Leire Leireveien 84 4640 Søgne

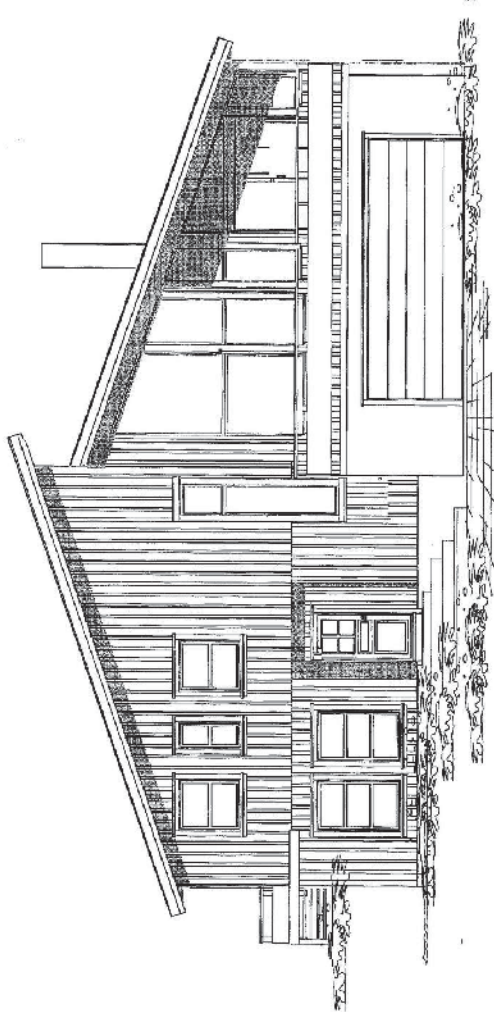
Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

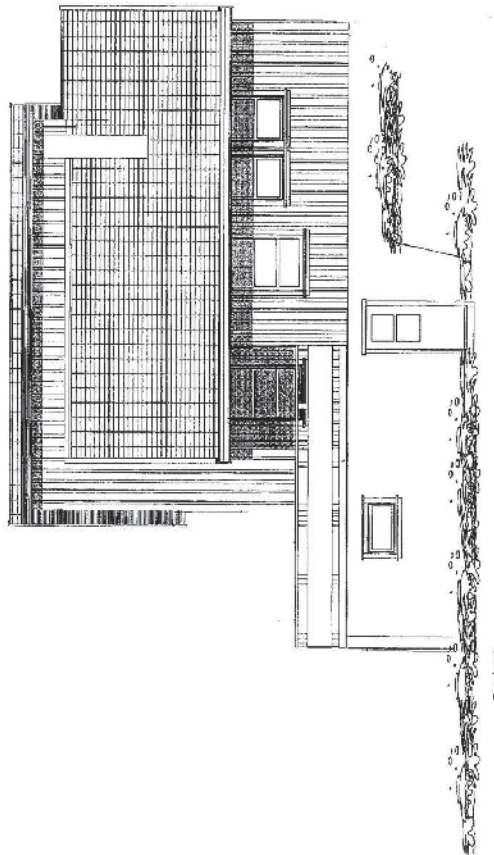
Telefon: 38055555
Telefaks: 38055516
Direktenr: 38055681

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA

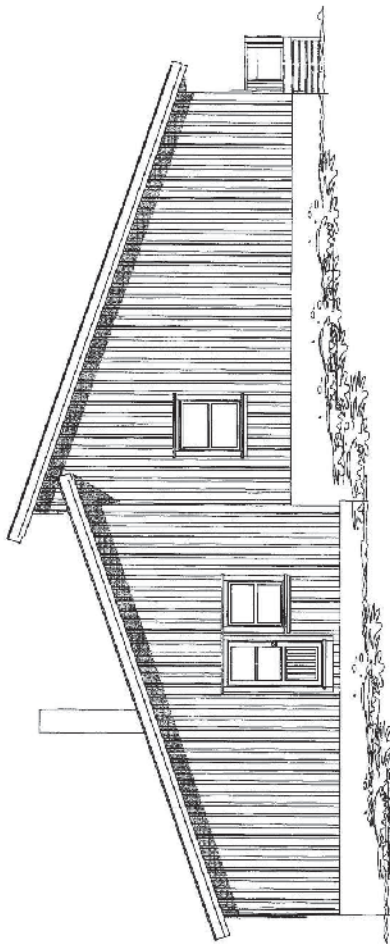
Denne tegning er min eiendoms, og må ikke
 uautoriseret bruges eller afsløres.
 Jfr. lov om landværk av 1991.



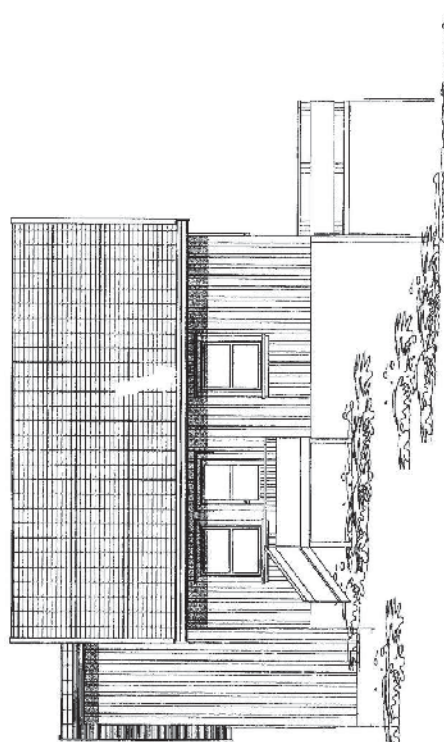
Foranside syd



Forstie øst



Foranside nord



Forstie vest

TILTAK

prosjekt: Enebolig
 byggher: Skjerveien 10, 0680 Sjøvi

TILTAKSHAVER

navn: Kjell Fjell, Lele
 adresse: Lele 4640 Sjøvi

FORETAK

begruer: I-Nisen
 UIC: 30167216
 MÅK: 38167216

TEGN

ettel: Faserør
 målestokk: 1:100

30.11.06

rev. etter byggherrens ønsket (oppfølgeak)

20.10.06

rev. etter byggherrens ønsket

20.09.06

Spesifisert

09.03.06

rev. etter byggherrens ønsket

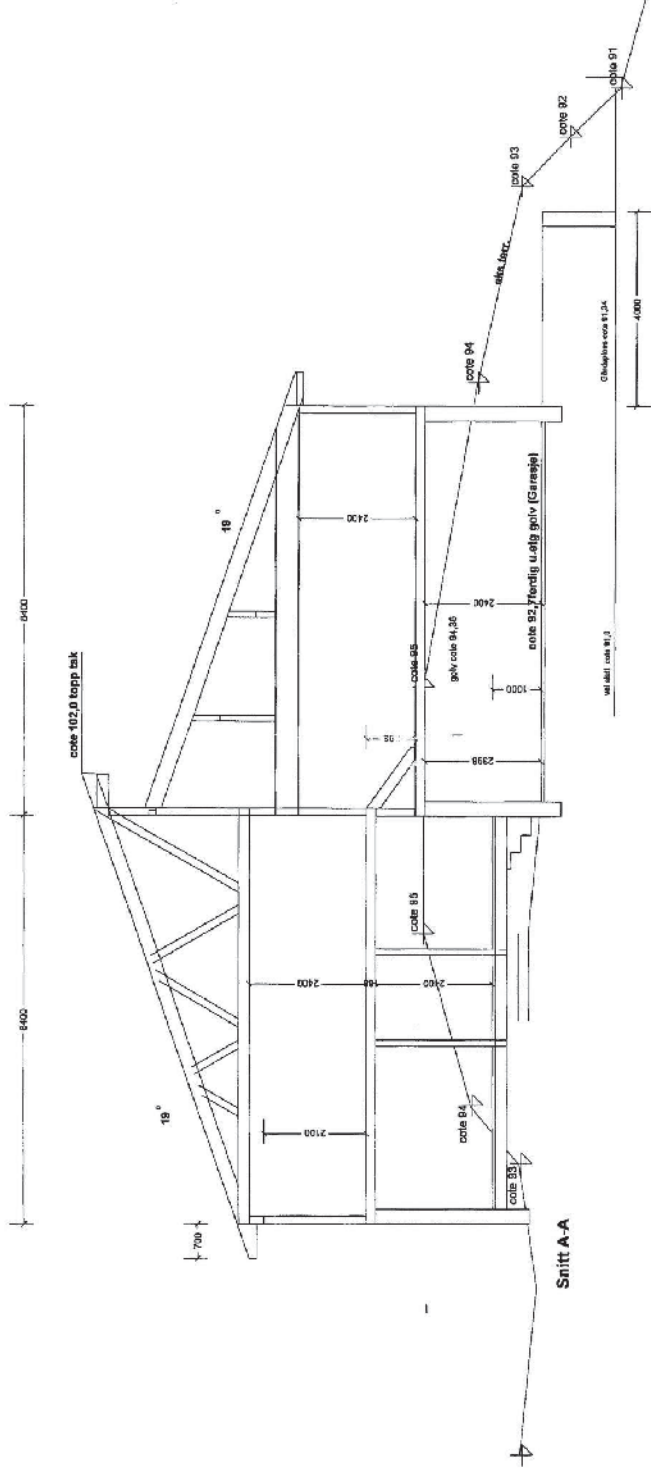
09.03.06

rev. etter byggherrens ønsket

09.03.06

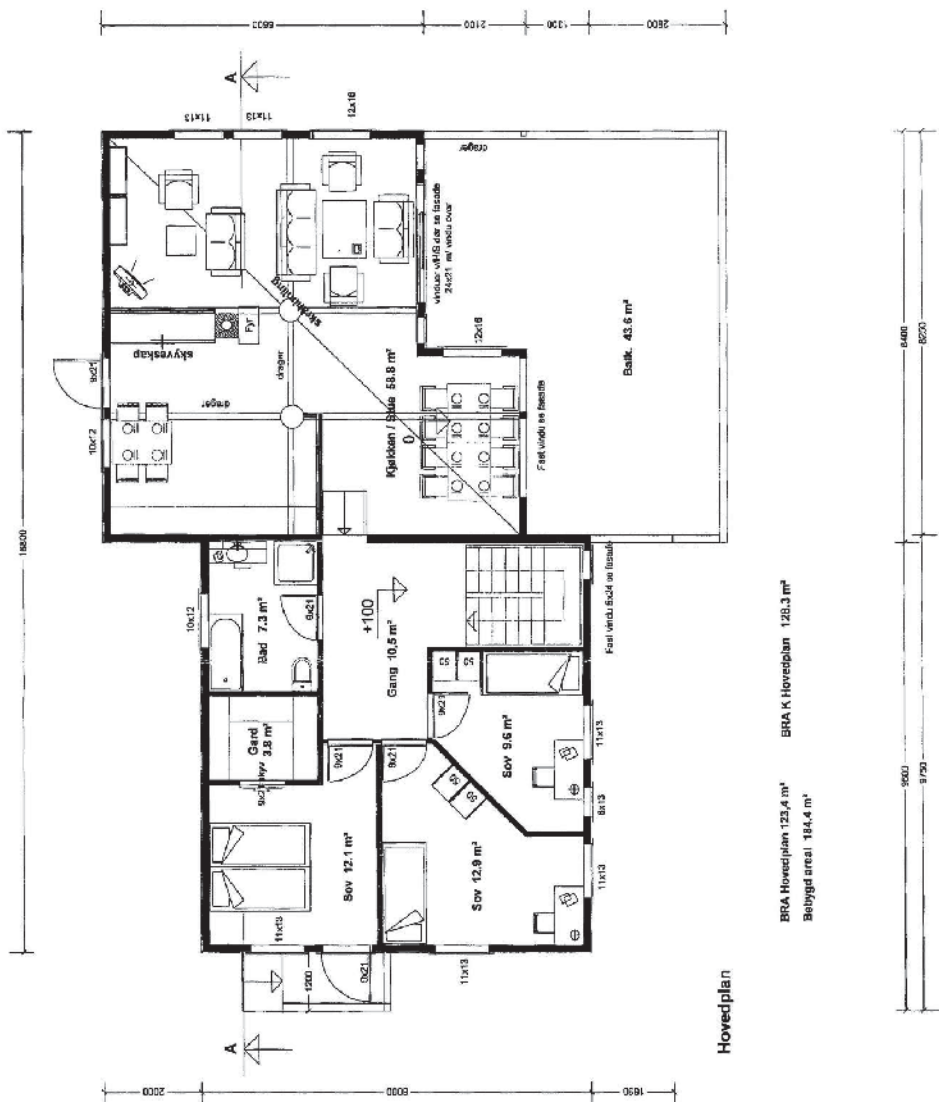
rev. etter byggherrens ønsket





TILTAK		TILTAKSHAVER		FORETAK		TEGN	
prosjekt:	Eirevollig	navn:	Kopi Tingje Lene	tegner:	1. uken	date:	24.02.18
prosjekt:	7.1601	navn:	Kopi Tingje Lene	TEGN:	30.03.18	date:	30.03.18
bygger:	Skylarveien, Viddehals	adv.adr:	Lene 4940 Søgne	date:	18.03.18	date:	18.03.18
				date:	08.03.18	date:	08.03.18
				date:	08.03.18	date:	08.03.18
				date:	08.03.18	date:	08.03.18
				date:	08.03.18	date:	08.03.18
				date:	08.03.18	date:	08.03.18



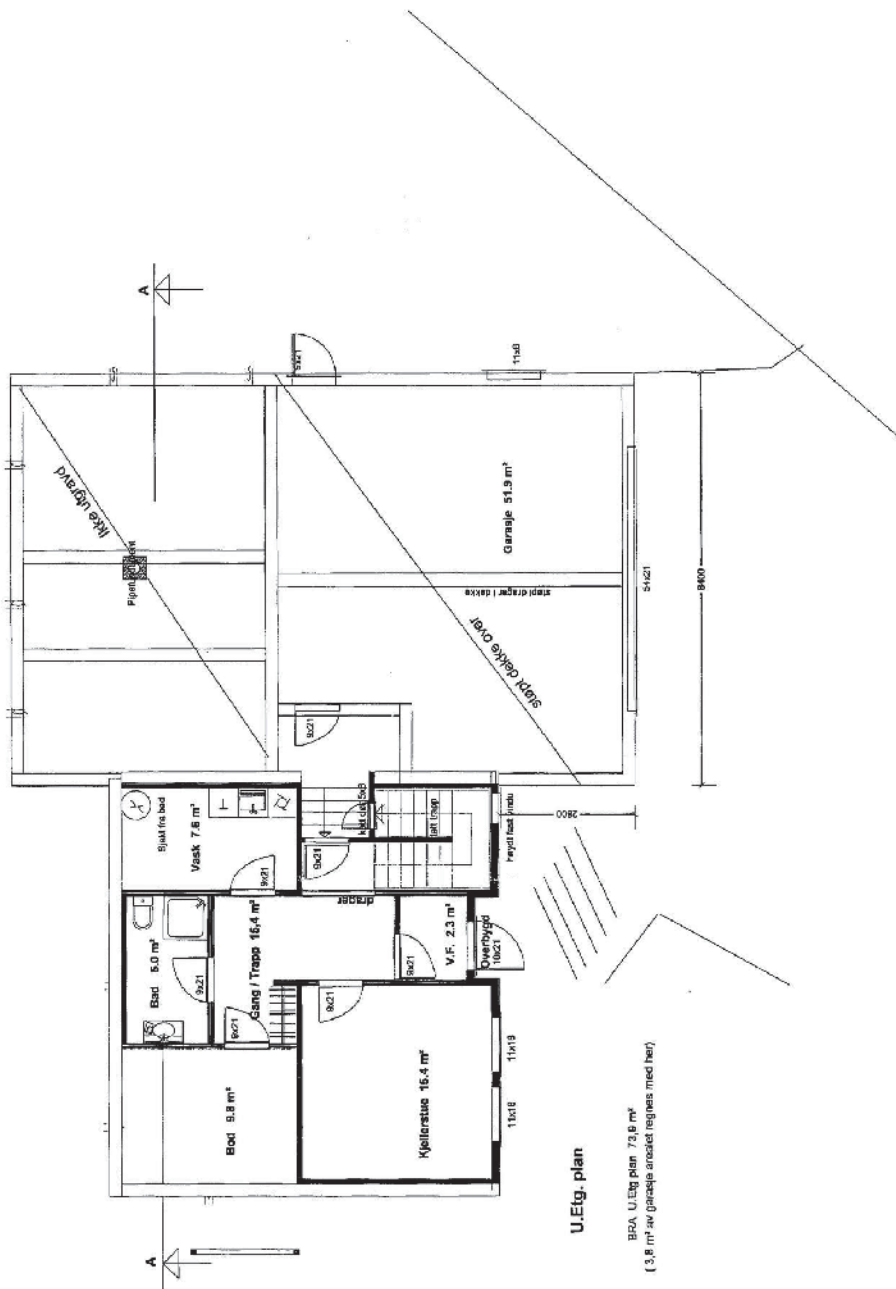


Hovedplan

BRA Hovedplan 123,4 m²
 Byggetareal 184,4 m²
 BRA K Hovedplan 128,3 m²

TILTAK		TILTAKSHAVER		FORETAK		TEGEN	
prosjekt:	Enebolig	navn:	Kjetil Tjøta Løke	ingangs:	L/N/En	dato:	10.06.08
byggher:	Syltveien Veidemåb	nr/proj:	71/501	BR:	381072-8	møteid:	4188370
		nr/avftr:	995 89172	skisse:	381072-5		
						tittel:	Hovedplan
						malestokk:	1:100
						rev. eller byggherres anmer.	
						rev. nr.	
						rev. dato	
						rev. av	
						rev. av	





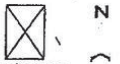
U.Etg. plan

BRA U.Etg. plan 73.6 m²
 (3.8 m² er garasje areal registrert med her)

TILTAK		TILTAKSHAVER		FORETAK		TEGN	
prosjekt:	71/501	navn:	Kjøl Trapp Lura	tegner:	L. Nilsen	date:	13.08.06
bygger:	959 89472	nr. adr.:	Lura 4600 Segne	U.F.:	38107210	U.Etg. plan	30.1.06
				U.Fax:	38107215	malstørrelse:	25.10.06
						skala:	rev. eller byggesaker (Sesaplan)
							rev. eller byggesaker
							rev.
							date:



Situasjonskart



Det gjenres oppmerksom på at de fleste grenseflater
komme med sjetteforsegling, og at kartbildet
sattides kan avvike den reelle situasjon pr. dags
dato.

Søgne kommune
14/02/06
1:500

- Inneiser og vesdrag**
- Inneiser
 - Drivhull nett
 - Kanal/Grenn rist
 - Kanalseng
- Administrativ inndeling**
- Kommunegrense
- Eiendomsinformasjon**
- Eiendomsengrense
 - Grensesymbol for bolt
 - Grensesymbol for rays
 - Grensesymbol, p/88
 - Grensesymbol for jordbott
 - Gårds- og bruksgrense
 - Elektrisitetsengrense - odelstret grense mot vann
- Bygninger**
- Bygning punkt
 - Gulvener, side
- Bygningsmessige anlegg**
- Annet gjerde
 - Fundament kant
 - Frittsende mur
 - Stuegjerde
- Vegsituasjon**
- Veg
 - Vestkant
 - Ytterkant fortau
 - Annet veggerst
 - Avgrenning O/B mot annet vegareal
 - Gang/Sykkelveg
- Arbeidstiltak**
- Tribstok/kanalveg med
 - Markus ut
- Leidningsnett EL**
- Lufteledning Lis
- Autogenerant**
- Middelst/Tribstok



== STØTTEMUR

||||| SKRÅNING

EKS. 91.3 PLANERT NIVÅ

3m til nabolengse
(se erklæring)

TINGLYST
2 9 SEPT 2006
Kristiansand tingrett
Dagboknr: 21158

Saksnr. 17673
Egenahl

Returneres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾

Kommunenr. 1018	Kommunenavn Søgne	Gnr. 71	Bnr. 501	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
-----------------	-------------------	---------	----------	----------	-------------	--------------

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja ³⁾

Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d. Nei Ja

Beskaffenhet
 1. Bebyggd 2. Ubebyggd

Bruk av grunn
 B Bolig-eiendom F Fritids-F eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig
 X FB Frittligg. Tomanns-TB bolig Rekkehus/RK kjede Blokk-BL leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 505.000,-

Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype:
 X 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifteoppgjør 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag ⁴⁾

Kr.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org nr. (11/0 siffer) 5)	Navn	Ideell andel
091282 -	SEVERINSEN FRANK	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/0 siffer) 5)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
120375 -	LEIRE KJELL TERJE	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
030371 -	HETLAND JULIE	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Vedlagte vilkår som er inntatt som side 4 inngår som vilkår for overdragelsen.

Doknr: 21158 Tinglyst 29.09.2006 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 24.01.2006

Partenes underskrifter:

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utstedeers sivilstand m.v. ⁷⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

24.01.2006 Søgne

 Utstedeers underskrift ⁸⁾

 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
SEVERINSEN FRANK



Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr.

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Adresse

AUGLANDSVETEN 16E, 4620 KR. SAND

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:

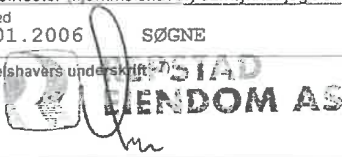
24.01.2006


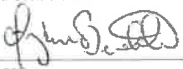
Partenes underskrifter:



10. Hjemmelshaver/ hjemmelshavernes	
Fødselsnr. (11 siffer)/Org nr. (9 siffer)	Navn
984046278	REPSTAD EIENDOM AS

11. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

12. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Dato, sted	
24.01.2006	SØGNE
Hjemmelshavers underskrift:	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	for REPSTAD EIENDOM AS, sht. ole John Bueklev
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Fødselsnr.	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge ⁹⁾	
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Reidun Gustafsson
Adresse	
Geiteråsen 13, 4640 søgne	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Ørjan Bueklev
Adresse	
Skytterveien 48, 4640 Søgne	

Noter:

- 1) Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes
- 3) Underskrift nederst i felt 9
- 4) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 5) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
- 6) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 8) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 9) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato:	Partenes underskrifter:
24.01.2006	

Bestemmelser

§1.

Følgende kommunale bestemmelser gjelder for eiendommen:

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler tomteeieren. Dersom det skal settes opp fender, mur eller gjerde mot vei skal fri kant av disse stå i tomtegrense. Slike innretninger skal alltid meldes til kommunen. Mur må holdes så lav som mulig i terrenget, og utføres av materialer som passer inn med omgivelser, fortrinnsvis naturstein. Ved opparbeidelse av tomten er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig. Det skal vises varsomhet med fjerning av trær på tomten. Areal mellom asfaltkant og tomtegrenser plikter tilliggende tomteeier å vedlikeholde. Skråning på tomten mot vei skal avsluttes mot vei i tomtegrensen og gjøres ferdig snarest mulig etter bygging på tomten, senest 3 år etter byggestart.

For byggeområdet foreligger vedtatt reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Tomteeieren plikter å gjøre seg kjent med disse.

Tomteeier er forpliktet til å holde så vel bygning som ubebygde grunn og innhegning i ordentlig stand.

Utbygger/kommunen forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteeier, å ha liggende veiskråninger inn på parsellen samt foreta fjellrensing av ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning selv om dette medfører at en kommer inn på tomtene.

Videre forbeholder utbygger/kommunen seg rett til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige overvann fra ovenforliggende område og lede det fram til nedenforliggende område på en av kommunen godkjent måte.

Utbygger/kommune har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over tomten hvor en finner at dette er hensiktsmessig. Den samme rett har eventuelt nabo som av en eller annen grunn må over eiendommen for å bli tilknyttet vann- og/eller kloakkledning. Erstatning for ulempe og skader under anlegg eller vedlikeholdsarbeider dekkes av dem som bekoster disse arbeidene.

Tomteeier må ikke anlegge murer, foreta oppfyllinger eller gjøre annet som kan skade ledninger eller vanskeliggjør eller fordyrer vedlikeholdet av disse. Ledninger over privat grunn må heller ikke avgraves slik at det oppstår fare for frost- eller andre skader. Skade eller ulempe som følge av at bygninger e.l. er plassert ved eller over offentlige ledninger, er kommunen uvedkommende. Tomteeier plikter selv å gjøre seg kjent med hvor ledningene går eller skal gå over tomten.

Tomteeier har plikt til å legge stikkledning for vann og kloakk i felles vei når kommunen bestemmer dette.

Over tomten skal det kunne strekkes elektriske ledninger og anlegges kabelgrøft og stolper som er nødvendig for elektrisitetsforsyningen samt telefon og eventuell felles antenneforbindelse i området uten erstatning til tomteeieren. Erstatning for ulempe eller skade under anleggs- eller vedlikeholdsarbeider dekkes av eierne av de kabler som arbeidet vedrører.

Tomteeier er ansvarlig for å reparere/erstatte skader som måtte oppstå på asfalt, veier, ledninger og fastmerket som følge av anleggs- og byggearbeider på tomten. Tomteeier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på busker, trær, fender, mur eller gjerde som følge av snørydding på offentlig vei.

På tomter i veikryss/kurver må det ikke anlegges hekk eller annen beplantning høyere enn 0,5 m innenfor frisisiktlinje vist på plan som etter kommunens skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset/kurven. Kommunen kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dennes skjønn kan vanskeliggjøre oversikten.

Kommunen forbeholder seg rett til gjøre forandringer i reguleringsplanen og/eller reguleringsbestemmelsene uten erstatning til utbygger eller tomteeiere for grunn som ikke er utskilt til tomter.

Tomteeier har gjerdeplikt rundt sin eiendom i den utstrekning dette måtte bli forlangt, dog slik at felles gjerdelinje mellom tomter blir å dele likt mellom de tilstøtende tomter. Gjerde mot vei og lekeplasser blir å bekoste av eieren av den tomt som støter til disse.

§2.

Eier av eiendommen forplikter seg til å slutte seg til velforening i området og betale de kontingenter osv. som er nødvendig for å drive de fellestiltak som foreningen skal drive.

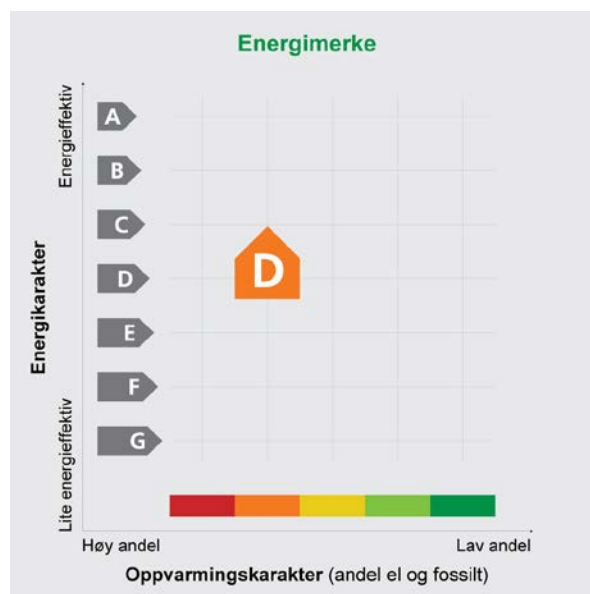
§3.

Seksjonering av eiendommen er ikke tillatt.

Dato: 24.01.2006	Partenes underskrift: 
------------------	--

Adresse	Skytterveien 25
Postnr	4642
Sted	Søgne
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	71
Bnr.	501
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-969679
Dato	07.02.2019

Innmeldt av	Svein Lian
-------------	------------



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 2007

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 260

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skytterveien 25
Postnr/Sted: 4642 Søgne
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.02.2019 08:50:46
Energimerkenummer: A2019-969679
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Svein Lian

Gnr: 71
Bnr: 501
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: 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.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra utelufta som tilføres innelufta, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Skytterveien 25, 4642 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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **908 95 907**

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