

Furuvegen 12

Volleberg



Prisantydning: **kr 3 250 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Attraktivt beliggende enebolig på Volleberg med over 1 mål tomt - Solrikt og luftig - Eldorado for barn - Garasje

OMRÅDE

Volleberg

ADRESSE

Furuvegen 12, 4647

BRENNÅSEN

Prisantydning

kr 3 250 000,-

Omkostninger: **kr 98 750,-**

Totalpris: **kr 3 348 750,-**

Formuesverdi: **kr 1 009 357,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 766,- per år**

BRA-i: 192 m²

BRA-e: 4 m²

BRA Total: 196 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1019.6 m²



Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

FURUVEGEN 12

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 575, bruksnummer 249 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 196 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 m² Entré, Vaskerom, Hall m/trapp, Gang, Soverom, Bod, Soverom 2, Bod 2, Entré 2, Stue/kjøkken, Bod 3, Bad.

BRA-e: 4 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 101 m² Soverom, Soverom 2, Hjemmekontor, Bad, Gang, Stue/kjøkken

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1019.6 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 1 019 kvm, Eierform: Eiet tomt

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Odd Einar Grefstad

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere

opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Attraktiv enebolig med etablert beliggenhet på Volleberg. Nærområdet er trygt og barnevennlig, med omtrent 100 meter til lekeplass og fotballbane. Det er flere barnehager i området, og gangavstand til både Rosseland skole (1.-7.) og private Oasen skole (1.-10.). Omtrent 2 km til Brennåsen med bl.a. dagligvare, butikker og bensinstasjon. Ca. 5 minutters kjøretid til Tangvall i Søgne med de fleste fasiliteter, og omtrent 10 minutters kjøretid til sentrum av Kristiansand.

Gode bussforbindelser både mot øst og vest.

Det er flere fine turområder og bademuligheter i nærområdet.

1.etasje: Gang, stue og kjøkken, tv-stue (opprinnelig soverom), 2 soverom og bad

U.etasje: Gang, 2 boder innredet som 2 soverom (ikke godkjent til varig opphold) vaskerom og 2 boder.

Hybel med stue, kjøkken, bad og bod. Tiltak i hybel er omsøkt og utført, men det er ikke anmodet om ferdigattest. Selger besørger og bekoster utstedelse av ferdigattest.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Odd Einar Grefstad den 23.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Enebolig over to plan fra 1976. Boligen er fundamentert på en murt grunnmur og videre konstruert i tre. Fasader er kledd med stående tømmermannskledning. Taket har saltak utforming og er tekket med betongstein. Overflater og bygningsdeler i boligen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det er påvist enkelte avvik som kan ha behov for modernisering, disse er nærmere beskrevet i rapporten. Det bør påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger/oppgraderinger i tiden som kommer.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell. Baderom med tapet på vegger og fliser på gulvet. Badet er fra byggetid og med mindre moderniseringsarbeid etter den tid. Bygningsdeler og overflater bærer preg av høy alder og slitasje. Der er registrert følgende avvik: Manglende fall til sluk fra store deler av gulvet. Gulvet er mest sannsynlig uten noen form for membran. Det er kun naturlig ventilering på badet. Det er utettheter i våtromstapet på vegger. Vvs-utstyr fungerer normalt, men er av høy alder. Det er funnet bom under flere gulvfliser. Alder sammen med nevnte avvik tilsier at badet er modent for renovering. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell. Baderom med belegg på gulvet og tapet og baderomsplater på vegger. Bygningsdeler og overflater på badet er av høy alder. Utettheter mellom lister i våtsone. Gulvbelegg har høy alder og noe slitasje. Vvs-utstyr fungerer, men har høy alder. Det er kun naturlig ventilasjon fra badet. Baderomsdør tar i karm. Alder sammen med nevnte avvik tilsier at renovering er anbefalt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell. Vaskerom i underetasjen er enkelt konstruert med synlig murpuss mot yttervegg og baderomsplater på resterende vegger. Vinylbelegg på gulvet. Det er utettheter i

belegg rundt rørgjennomføringer. Saltutslag er betydelig på nedre del av murvegg. Det er ingen ventilasjon fra rommet utover åpnevinduer. Høy alder og slitasje sammen med nevnte avvik tilsier at rommet er modent for renovering. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tg 2

Utvendig > Takteking - 2. Takflater er tekket med takstein av betong. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Takteking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Takteking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag - 2. Renner og nedløp i metall. Pipe og luftelyer er hel beslått. Bygningsdeler er antatt fra byggetid og fremstår med tegn til slitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stigetrinn for feier må monteres.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kled med ståened bordkledning. Boligen ble malt for ca 2år siden. Det er stedvis en del sprekker i underbord. Det ble funnet enkelte råteskader. Lufting bak kledning er svak, noe som kan redusere levetid. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Vinduer. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Vinduer fremstår med betydelig slitasje. Et vindu er malt igjen og kan ikke åpnes, det opplyses at dette vil bli fikset før salg. Fuktmerker på flere vinduer innvendig. Vinduer har generelt behov for vedlikehold. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer bør smøres opp.

Utvendig > Dører - 2. En dør i uetg av tre med malt overflate. Balkongdør i 1etg i tre med 2- lags glass. Begge dørene er fra byggetid og fremstår med noe slitasje. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom underbalkonger. Terrasser i tre. Overflater og rekkverk viser noe tegn til slitasje. Det er også funnet enkelte råteskader i terrasse og rekkverk. Det bør påregnes vedlikehold og utskiftning av enkelte bord. Det er anbefalt å skifte ut hele rekkverket. Terrasse og rekkverk med betydelig slitasje samt enkelte råteskader. Råtekadet trevirke må skiftes ut.

Utvendig > Andre utvendige forhold. Det er funnet råteskade i limtre drager. Dette gjelder et lite område ytterst ute på drageren.

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Hulltaking ble tatt i påført vegg i gang. Fuktmåling viser at fuktnivået i bunnsvill er høyere enn normalt. Det ble også registrert en markant mugglukt fra borehullet. Fuktmåling sammen med betydelige saltutslag flere steder i boligen tilsier at dreneringen ikke fungerer optimalt. Utbedringer kan vurderes. Bunnsvill har fuktnivå over normalen. Tiltak bør vurderes, bruken av underetasje vil være avgjørende for hvilke tiltak som er nødvendig.

Innvendig > Innvendige trapper. Innvendig trapp i tre med beiset overflate overflate. Trappen fremstår i god stand. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk. Vifte fungerer men dette er ikke ansett som en optimal løsning. Veggvifte er ikke en optimal løsning. Det er anbefalt å montere en vanlig ventilator.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt. Denne typen avløpsrør er kjent for å ha svak kvalitet. Tykkelsen på plasten er mindre enn hva som er normalt i dag og rørene er utsatt for sprekker osv. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. El-anlegg fra byggetid med skrusikringer. Eier er ikke tilgjengelig for spørsmål så spørsmål rundt el-anlegget er ikke besvart. Se tilstandsrapport

Tomteforhold > Drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem rundt boligen. Alder sammen med saltutslag i uetg tilsier at dreneringen ikke fungerer optimalt. Oppgraving rundt boligen for å legge ny drenering kan vurderes. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold > Terrengforhold. Uteområder har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette kan føre til ekstra belastning på dreneringen. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengjusteringer bør vurderes eventuelt sammen med ny 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. Alt som står i garasjen medfølger.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, frysenskap/ - boks, komfyr/ stekeovn/ koketopp og vaskemaskin medfølger i handelen.

Parkering

Garasje

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 10 766

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kr. 10 766 pr. år

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

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3 922,- Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 3 729,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 009 357

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 835 558

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/575/249:

Heftelser i eiendomsrett:

17.07.1974 - Dokumentnr: 7697 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Grunndata:

17.07.1974 - Dokumentnr: 7696 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:575 Bnr:93

01.01.2020 - Dokumentnr: 779767 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1017 Gnr:75 Bnr:249

Ingen rettigheter registrert.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.03.1976. Brukstillatelsen gjelder enebolig på Furuvegen 12, gjenstående arbeid: 1. Vaskerom må ha mekanisk eller naturlig avtrekk. 2 I hybel mangler gulvbelegg, maling av dører og vinduer, videre gjenstår montering av sanitærutstyr. 3. Balkong mangler. Balkongdøren må sikres straks inntil utvendige arbeider er utført i samsvar med byggeforskriften. Gjenstående arbeider må utføres innen 1 september 1976.

Det foreligger byggetillatelse til enebolig den 07.10.1974.

Det er gitt tillatelse til å redusere antall boenheter fra 2 til 1 boenhet den 05.05.2015. Tiltaket består av innsetting av dør mellom 2 boenheter, slik at boligen får kun 1 boenhet. I tillatelsen skal tiltaket avsluttes med ferdigattest. Det foreligger ferdigattest datert 07.10.2024. Ferdigattesten gjelder sammenføring av boenheter (innsetting av dør mellom 2 boenheter) slik det er beskrevet i tillatelsen av 05.05.2015. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetillatelse til garasje den 01.07.1977

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. U.etasje: gang er godkjent som vaskerom, vaskerom er godkjent som vindfang og klesbod, den minste soverom er godkjent som bod, det største soverom er godkjent som redskapsbod. Soverommene er ikke godkjent til beboelse/ varig opphold. Hybel (ferdigattest foreligger ikke): Kjøkken er godkjent som kott. Det er innredet bad og bod hvor det er godkjent kjøkken og bad. Trappa mellom etasjene er samsvarer ikke med tegningene. Det er godkjent 3 soverom i 1 etasje. Rommet nærmest gangen er i dag innredet til en del av stuen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse. Overbygg og bod i u.etasje ved inngang på fasade vest er ikke byggesøkt. Bod på garasje er ikke byggesøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Plan nr. 1598 Volleberg Detaljregulering datert: 01.09.2023 med tilhørende bestemmelser. 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.

Planer under arbeid: Volleberg - mindre reguleringsendring. Plankontakt: Åmdal 95941693

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig 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 3 250 000

Totalpris

Kr 3 348 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

82 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
98 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 332 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 348 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 1,75 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 92 750,00,- inkl. mva.

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

Selger

Odd Ludvik Leiren

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

08.10.2024













Del av stue- opprinnelig godkjent som soverom



Del av stue- opprinnelig godkjent som soverom





Soverom



Soverom



Bad



Gang



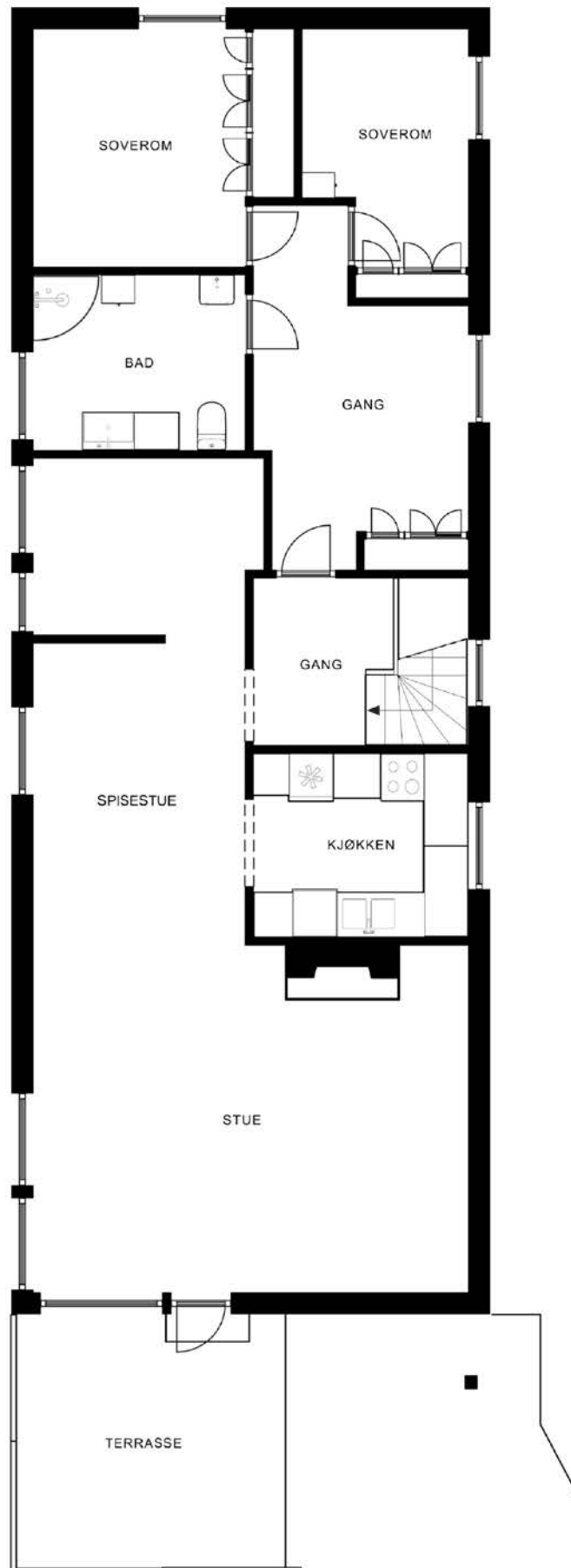
Gang



Entré

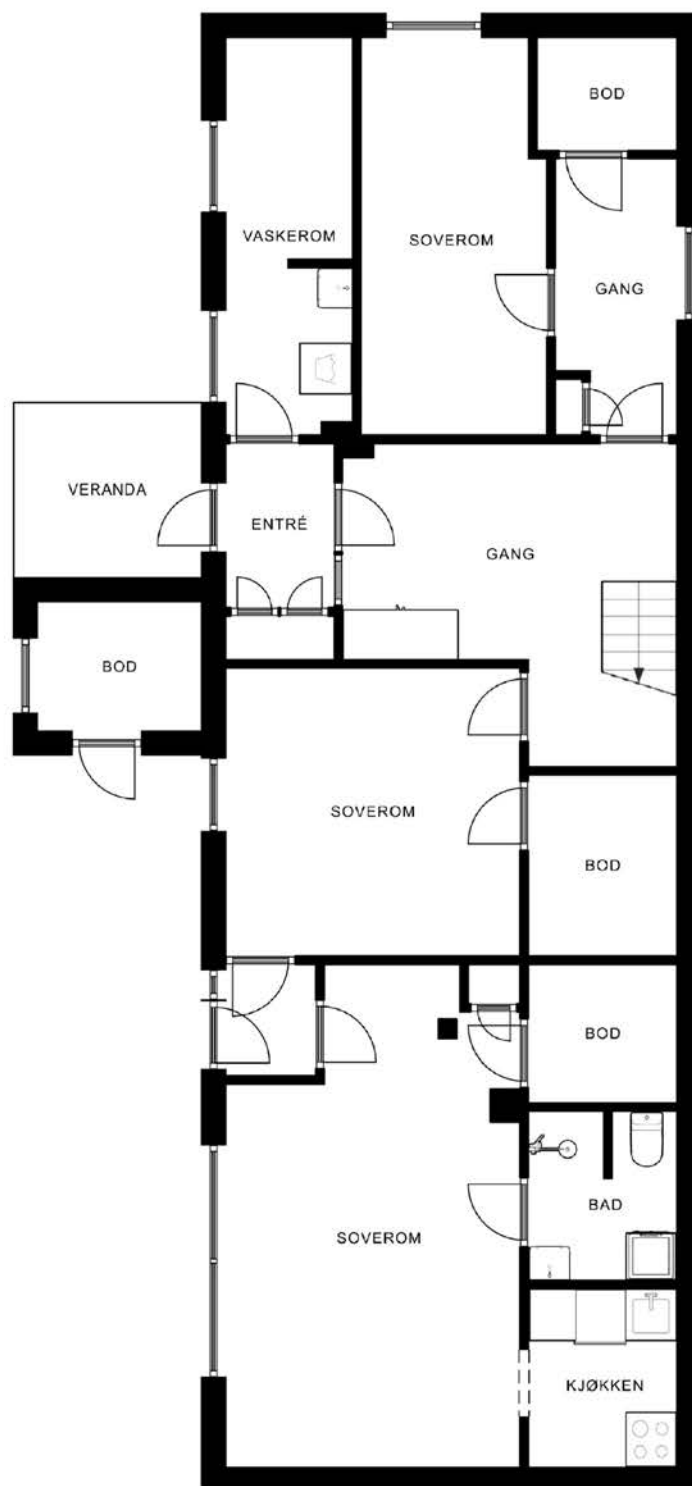


Entré



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





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

EFXIT



Bod innredet som soverom i u.etasje- ikke godkjent til beboelse/ varig opphold



Bod innredet som soverom i u.etasje- ikke godkjent til beboelse/ varig opphold



Stue i u.etasje



Stue i u.etasje



Kjøkken u.etasje



Nabolagsprofil

Furuvegen 12 - Nabolaget Volleberg - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rosseland E39 Totalt 12 ulike linjer	4 min	2.2 km
Rosseland fv. 439 Linje 40, N40, 45, 46, 48	4 min	2.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	8 min	5.1 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	11 min	9.2 km
Høllen brygge Linje 92	12 min	7.4 km

Skoler

Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 222 elever, 15 klasser	15 min	1.1 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	25 min	1.9 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	9 min	5.3 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	9 min	6 km

«Beste stedet på jord :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

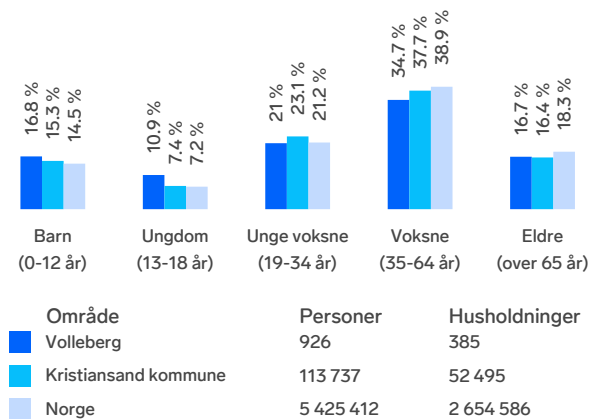
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Birkelid barnehage (0-5 år) 54 barn	17 min	1.3 km
Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min	3.5 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	9 min	5.2 km

Dagligvare

Kiwi Brennåsen Post i butikk, søndagsåpent	4 min	2.2 km
Rema 1000 Brennåsen PostNord	6 min	2.7 km




Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

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

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

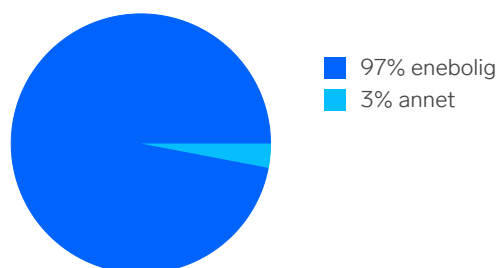
 Volleberg ballbane 2 min 
Ballspill 0.2 km

 Birkeli skole 16 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km

 Shapes Brennåsen 6 min 

 Family Sports Club Søgne 9 min 

Boligmasse

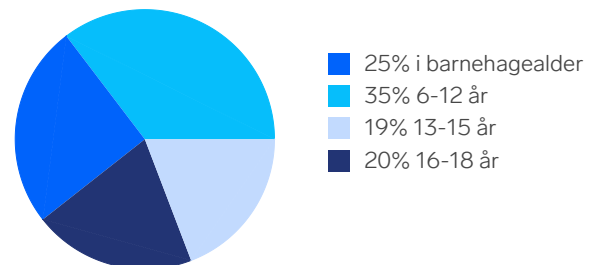


Varer/Tjenester

 Brennåsen senter 5 min 

 Vitusapotek Nodeland 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

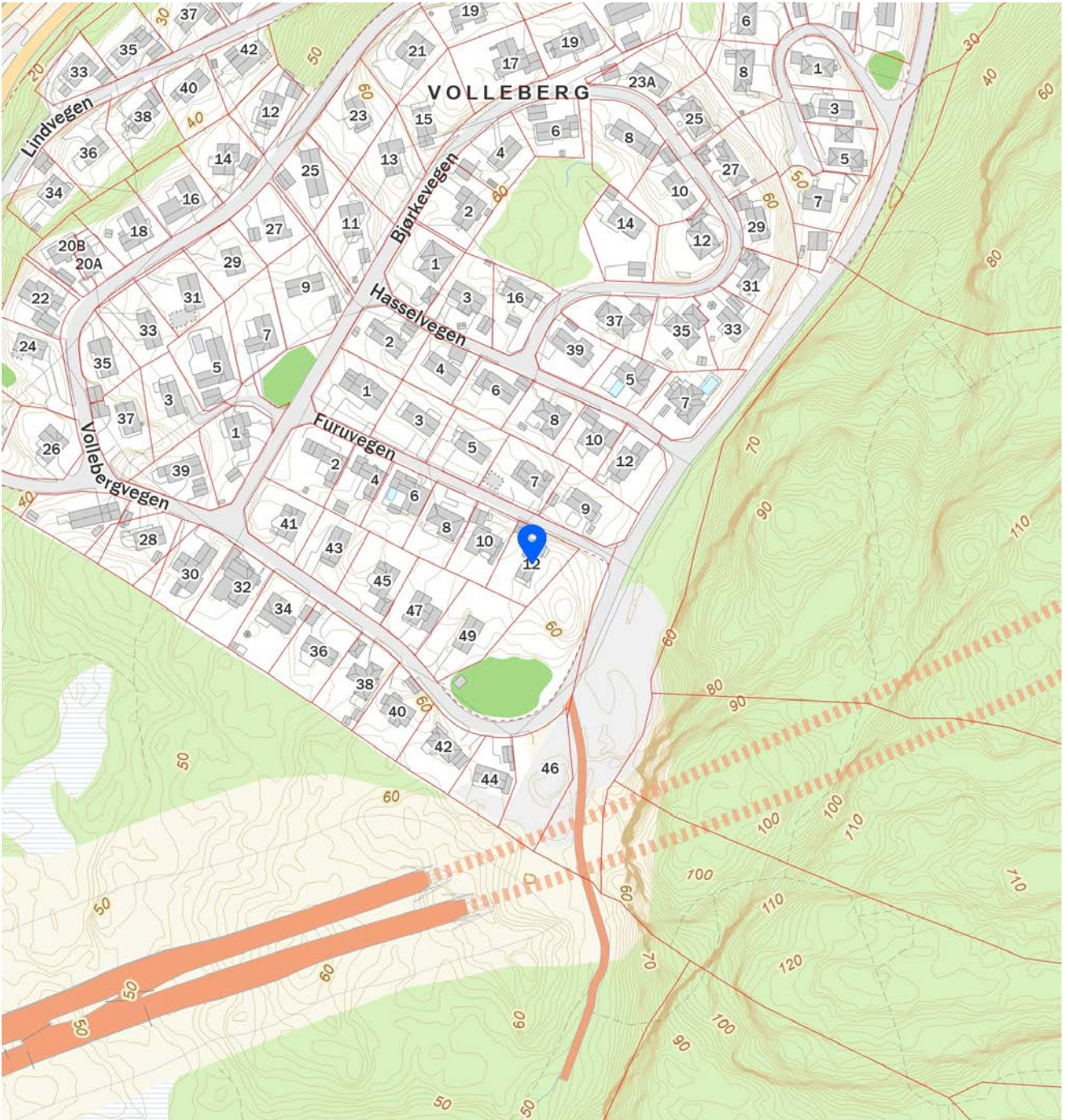
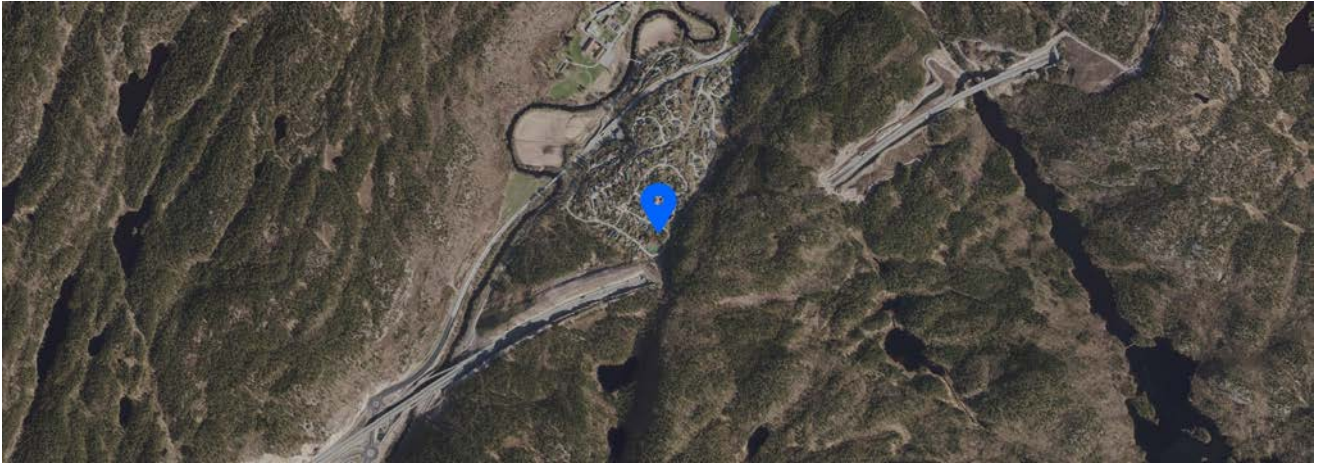
■ Volleberg

■ Kristiansand kommune

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

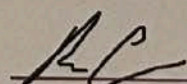
Gjeldende fra januar 2020



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.

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

..forts. neste side


Selgers initialer

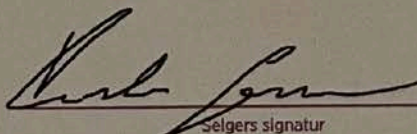
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert veggleder/ladestasjon til el-bil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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Alt som står i garasjen medfølger

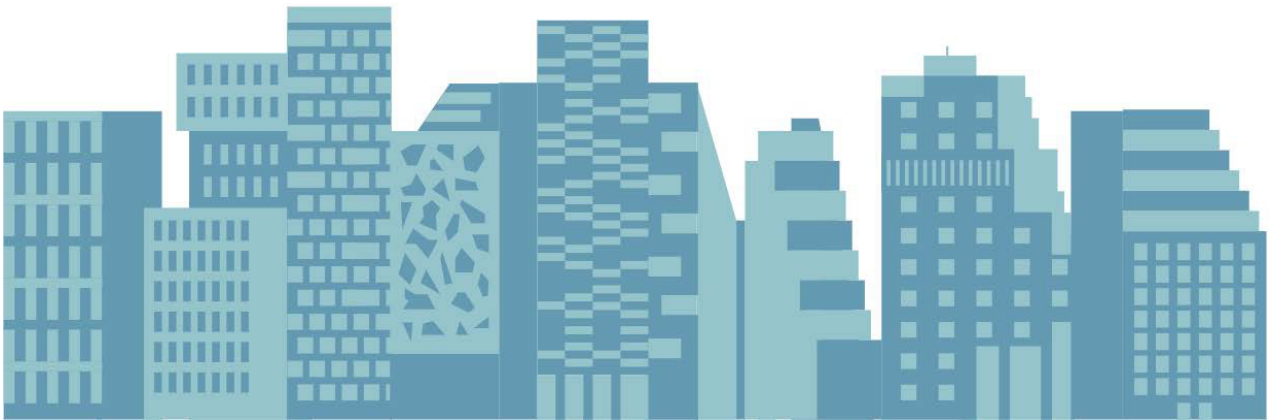
27.08.2024

Sted/dato



Selgers signatur

Selgers signatur



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Furuveien 12

2. Postadresse *

4647 Brennåsen

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

Odd Ludvik Leiren

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

Kirstin Marie Skjøstad Leiren og Runar Leiren

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

1976

6. Har nåværende eier selv bodd i boligen? *

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

1976

7. Driver nåværende eiermed omsetning eller utvikling av eiendom? *

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

- Ja
- Nei

Opplysninger om eiendommen

8. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

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

Dekning og vilkår

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

Priser

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

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

Kjøp og angreter

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

9. Ønsker du boligselgerforsikring? *

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

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Tilstandsrapport

📍 Furuvegen 12, 4647 BRENNÅSEN

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 575, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 25.07.2024

Rapportdato: 29.09.2024

Oppdragsnr.: 14661-1195

Referansenummer: SC9610

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Agder bygg og takst as

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

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Enebolig over to plan fra 1976. Boligen er fundamentert på en murt grunnmur og videre konstruert i tre. Fasader er kled med stående tømmermannskledning. Taket har saltak utforming og er tekket med betongstein. Overflater og bygningsdeler i boligen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det er påvist enkelte avvik som kan ha behov for modernisering, disse er nærmere beskrevet i rapporten.

Det bør påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger/oppgraderinger i tiden som kommer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

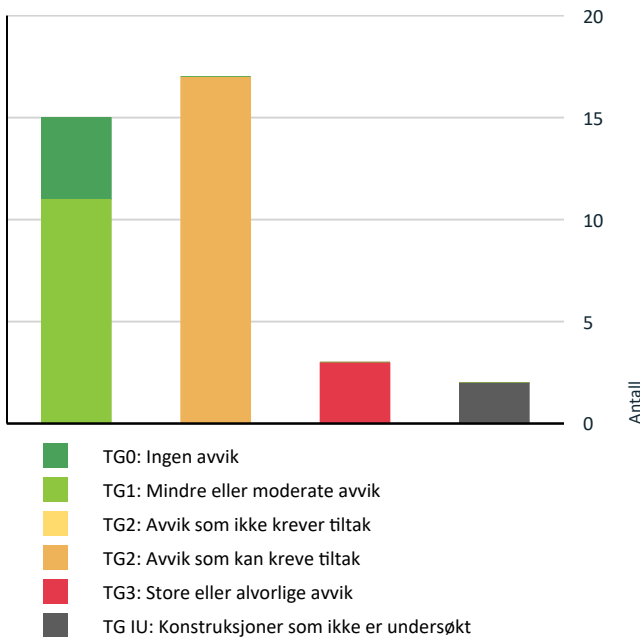
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke innhentet.

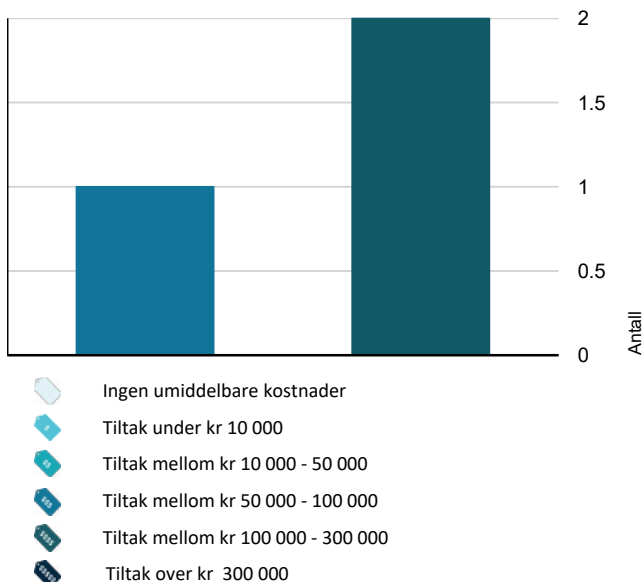
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
I følge eiendomsverdi.no

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på halvtak er av nyere dato og fremstår i god stand.



Taktekking på halvtak.

! TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av betong. Taktekking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Taktekking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Taktekking.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp på halvtak er av nyere dato og disse fremstår i god stand.

! TG 2 Nedløp og beslag - 2

Renner og nedløp i metall. Pipe og luftelyer er hel beslått. Bygningsdeler er antatt fra byggetid og fremstår med tegn til slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pipebeslag.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kled med ståened bordkledning. Boligen ble malt for ca 2år siden. Det er stedvis en del sprekker i underbord. Det ble funnet enkelte råteskader. Lufting bak kledning er svak, noe som kan redusere levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Mindre råteskade.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er konstruert med sperrer i tre med opplegg på møneder som vist på bilde. Konstruksjonen er kledt inne og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke funnet tegn til svipt eller lekkasjer på innvendige overflater.



Takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Vinduer fremstår med betydelig slitasje. Et vindu er malt igjen og kan ikke åpnes, det opplyses at dette vil bli fikset før salg. Fuktmerker på flere vinduer innvendig. Vinduer har generelt behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bør smøres opp.



Råteskade i vindusbelistning.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med glass fra 2016. Døren er funnet i god stand.

TG 2 Dører - 2

En dør i uetg av tre med malt overflate. Balkongdør i 1etg i tre med 2-lags glass. Begge dørene er fra byggetid og fremstår med noe slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Svak utførelse rundt vindu, fare for vanninntrengning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasser i tre. Overflater og rekkverk viser noe tegn til slitasje. Det er også funnet enkelte råteskader i terrasse og rekkverk. Det bør påregnes vedlikehold og utskiftning av enkelte bord. Det er anbefalt å skifte ut hele rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse og rekkverk med betydelig slitasje samt enkelte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råtekadet trevirke må skiftes ut.



En av flere råteskader.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er funnet råteskade i den ytterste delen av limtre drager. Utbedringer bør påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade i ytterste del av limtre drager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke bør skiftes ut.



Råteskade i limtre drager.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har furupanel og tapet på vegger, himling er kled med panel. På gulvler er det lagt parkett og fliser. Overflater fremstår i normal stand i forhold til alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt gulv i underetasje. Det er funnet noe planavvik på gulver. Stedvis noe knirk i tre gulver.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Peisovn og peis er montert i stue. Kun mindre riss i puss på pipe, disse er ikke ansett å ha vesentlig betydning.



Pipe og ildsteder.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble tatt i påført vegg i gang. Fuktmåling viser at fuktnivået i bunnsvill er høyere enn normalt. Det ble også registrert en markant mugglukst fra borehullet.

Fuktmåling sammen med betydelige saltutslag flere steder i boligen tilsier at dreneringen ikke fungerer optimalt. Utbedringer kan vurderes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bunnsvill har fuktnivå over normalen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør vurderes, bruken av underetasje vil være avgjørende for hvilke tiltak som er nødvendig.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med beiset overflate overflate. Trappen fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt. Enkelte dører tar i karm/terskel og kan med fordel justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Baderom med tapet på vegger og fliser på gulvet. Badet er fra byggetid og med mindre moderniseringsarbeider etter den tid. Bygningsdeler og overflater bærer preg av høy alder og slitasje.

Der er registrert følgende avvik:

- Manglende fall til sluk fra store deler av gulvet
- Gulvet er mest sannsynlig uten noen form for membran
- Det er kun naturlig ventilering på badet
- Det er utettheter i våtromstapet på vegger
- Vvs-utstyr fungerer normalt, men er av høy alder
- Det er funnet bom under flere gulvfliser

Alder sammen med nevnte avvik tilsier at badet er modent for renovering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad.



Under kabinett.

Tilstandsrapport



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Hull tatt på soverom.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom med belegg på gulvet og tapet og baderomsplater på vegger. Bygningsdeler og overflater på badet er av høy alder.

Det er funnet følgende avvik:

- Utettheter mellom lister i våtsone
- Gulvbelegg har høy alder og noe slitasje
- Vvs-utstyr fungerer, men har høy alder
- Det er kun naturlig ventilasjon fra badet
- Baderomsdør tar i karm

Alder sammen med nevnte avvik tilsier at renovering er anbefalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad og vaskerom



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Hull tatt i stue.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i underetasjen er enkelt konstruert med synlig murpuss mot yttervegg og baderomsplater på resterende vegger. Vinylbelegg på gulvet.

Det er utettheter i belegg rundt rørgjennomføringer. Saltutslag er betydelig på nedre del av murvegg. Det er ingen ventilasjon fra rommet utover åpnevinduer.

Høy alder og slitasje sammen med nevnte avvik tilsier at rommet er modent for renovering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

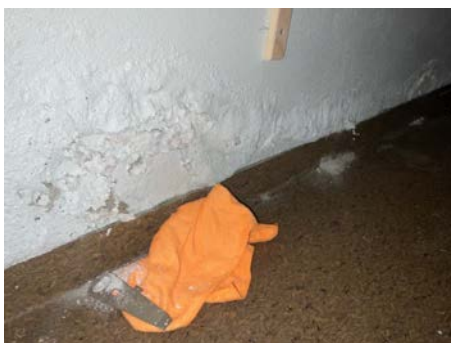
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom.



Sluk.



Saltutslag.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket vesentlige tegn til svikt. Noe fukt oppsug i slike gulver i uetg må kunne forventes.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er levert av HTH på tidlig 2000-tallet. Innredning med heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen fremstår i god stand.



Undr vask.



Kjøkkenen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er av eldre dato, men fremstår i ok bruksstand. Noe tegn til slitasje er registrert.



Kjøkken.



Under vask.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vifte fungerer men dette er ikke ansett som en optimal løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggvifte er ikke en optimal løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å montere en vanlig ventilator.



Avtrekksvifte på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

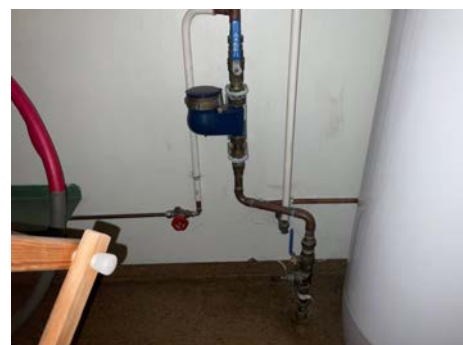
Vannrør i kobber fra byggetid. Ingen synlige tegn til svikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt. Denne typen avløpsrør er kjent for å ha svak kvalitet. Tykkelsen på plasten er mindre enn hva som er normalt i dag og rørene er utsatt for sprekker osv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Avløpsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

! TG 0 Varmtvannstank

200l bereder fra 2021 plassert på vaskerom. Ingen tegn til lekkasjer.



Bereder.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggetid med skrusikringer. Eier er ikke tilgjengelig for spørsmål så spørsmål rundt el-anlegget er ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alder og mangel på informasjon rundt anlegget tilsier at en utvidet el-kontroll er anbefalt. Det er dårlig kontakt i lysbyter på vaskerom, slik at lyset slukkes av seg selv. En løst ledning i gang, men datter av eier opplyser at denne blir ordnet før salg.



Sikringsskap.



Sikringsskap i utleid del.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Røykvarsler er montert i hver etasje samt ett pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem rundt boligen. Alder sammen med saltutslag i uetg tilsier at dreneringen ikke fungerer optimalt. Oppgraving rundt boligen for å legge ny drenering kan vurderes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er murt opp med ukjent type blokker og så pusset utvendig og innvendig. Det er enkelte riss i pusset overflate uten at dette er unormalt. Det er ikke funnet vesentlige tegn til svikt.

TG 2 Terrengforhold

Uteområder har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette kan føre til ekstra belastning på dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjusteringer bør vurderes eventuelt sammen med ny drenering.



Området bak boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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)		
1.Etasje	101			101	24
Underetasje	91	4		95	
SUM	192	4			24
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom , Soverom 2, Hjemmekontor , Bad , Gang , Stue/kjøkken		
Underetasje	Entré , Vaskerom , Hall m/trapp , Gang , Soverom , Bod , Soverom 2, Bod 2, Entré 2, Stue/kjøkken , Bod 3, Bad , Utvendig bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2024	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	575	249		0	1019.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuvegen 12

Hjemmelshaver

Leiren Odd Ludvik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke innhentet	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger/byggesak er ikke innhentet.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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](#)

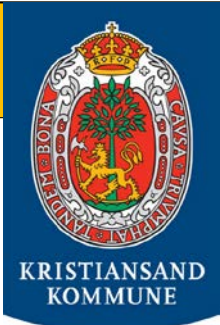
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/SC9610>

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.: 575 Bnr.: 249 Fnr.: Snr.:
Adresse: Furuvegen 12
Areal i m²: 1019
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.08.2024

Sign.: Suzana Rijic





Kristiansand
kommune

Kirstin Marie Skjøstad Leiren
Setra Vei 22 C
0786 OSLO

Vår ref.:
BYGG-24/02722-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.10.2024

Furuvegen 12, sammenføring av boenheter - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 575 / 249
Tiltakshaver: Kirstin Marie Skjøstad Leiren

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 02.10.2024.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagt tegning.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for sammenføring av boenheter (innsetting av dør mellom 2 boenheter) slik det er beskrevet i tillatelse av 05.05.2015 (Arkivsaknr. 15/669 i tidligere Songdalen kommune).

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Herr Odd L. Leiren
Furuvegen 12

4647 Brennåsen

Enebolig på Furuvegen 12

En finner etter bygningslovens paragraf 99 og kunne gi midlertidig brukstillatelse på ovennevnte enebolig:

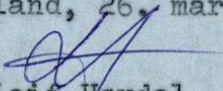
Følgende arbeid gjenstår:

1. Vaskerom må ha mekanisk eller naturlig avtrekk.
Jnf. Byggeforskriftenes kap. 47:131.
2. I hybel mangler gulvbelegg, maling av dører og vinduer.
videre gjenstår montering av sanitærutstyr.
3. Balkong mangler. Balkongdøren må sikres straks inntil utvendige arbeider er utført i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:21.

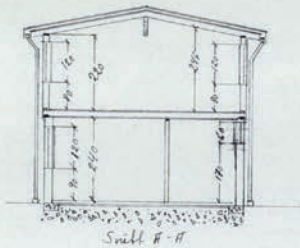
Det gjenstående arbeid må utføres innen 1. september 1976.

Bygget ble påbegynt i januar 1975.

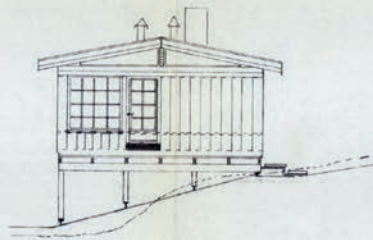
Nodeland, 26. mars 1976


Leif Høydal
kommuneingeniør

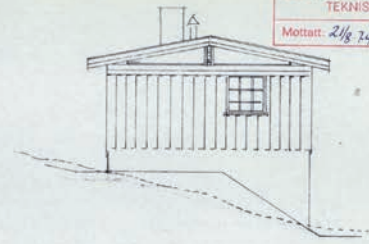
A. P.
Arne Pettersen
tekn.ass.



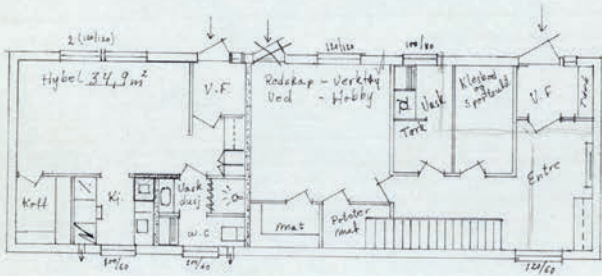
Snitt H-H



Fasade Sør

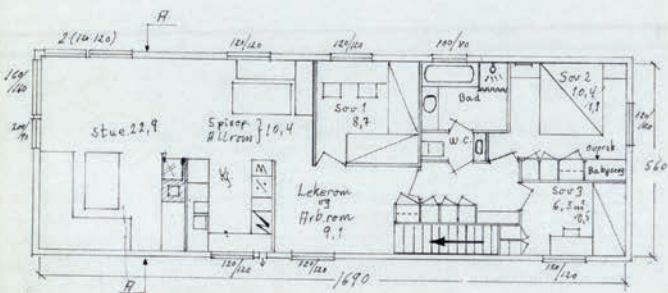


Fasade Nord

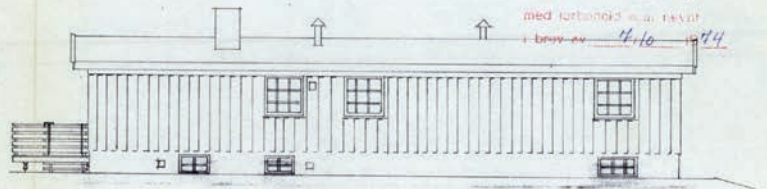


Fasade Vest

Tegningen godkjent av
Songdalen Byggingråd
med forbehold om feil
i bygg-av 14/10 24



Plan 1 etasje Leicareal 94,6 m²



Fasade Øst

Enebolig med kjeller og hjbel
Furuveg 12, Valleberg i Songdalen kom.
Plan, snitt og fasader. Mål 1:100.
Byggherre O. L. Lønne

SONGDALEN KOMMUNE
Bygningsrådet
4645 Nodeland

1/7-77

B Y G G E T I L L A T E L S E

Arbeidssted : Furuvegen 12, gnr. 75 bnr. 249
Arbeidets art : Nybygg
Bygningens art: Garasje
Byggherre : Odd L. Leiren
Byggeanmelder : Odd L. Leiren
Ansvarshavende: Odd L. Leiren

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeid. Bygningskontrollen må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

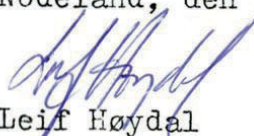
Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller evvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningskontrollens tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelse samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelse taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 1 år (byggningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll etter punktene 1-14 ifølge igangsettelseskortet.

Nodeland, den ...1:7:77.....


Leif Høydal
bygningssjef

Sendes:
Odd L. Leiren, Furuvegen 12, 4647 Brennåsen

UTSKRIFT AV MÖTEBOK

for SONGDALEN FORMANNSKAP i møte 7. oktober 1976

GNR.75 BNR.249 - FURUVEGEN 12 - SÖKNAD OM DISPENSASJON sak 548
VEDRØRENDE GARASJENS AVSTAND FRA KOMMUNAL VEG

Odd L. Leiren søker 28/9 1976 om å oppføre garasje
ca. 0,5 m fra kommunal veg.

Kommuneingeniøren skriver 29/9 1976 at han anbefaler ca. 1,5 m
fra grensen til kommunal veg. Denne avstand er tidligere blitt
godkjent i Volleberg.

Kontorsjefen foreslår at formannskapet fatter følgende

v e d t a k :

I samsvar med tilråding fra kommune-
ingeniøren får Odd L. Leiren tillatelse
til å føre opp garasje på Furuvegen 12
1,5 m fra kommunal veg.

Formannskapet sluttet seg enstemmig til innstillingen fra
kontorsjefen.

Sendes :

Herr Odd Leiren, Furuvegen 12,
4647 Brennåsen

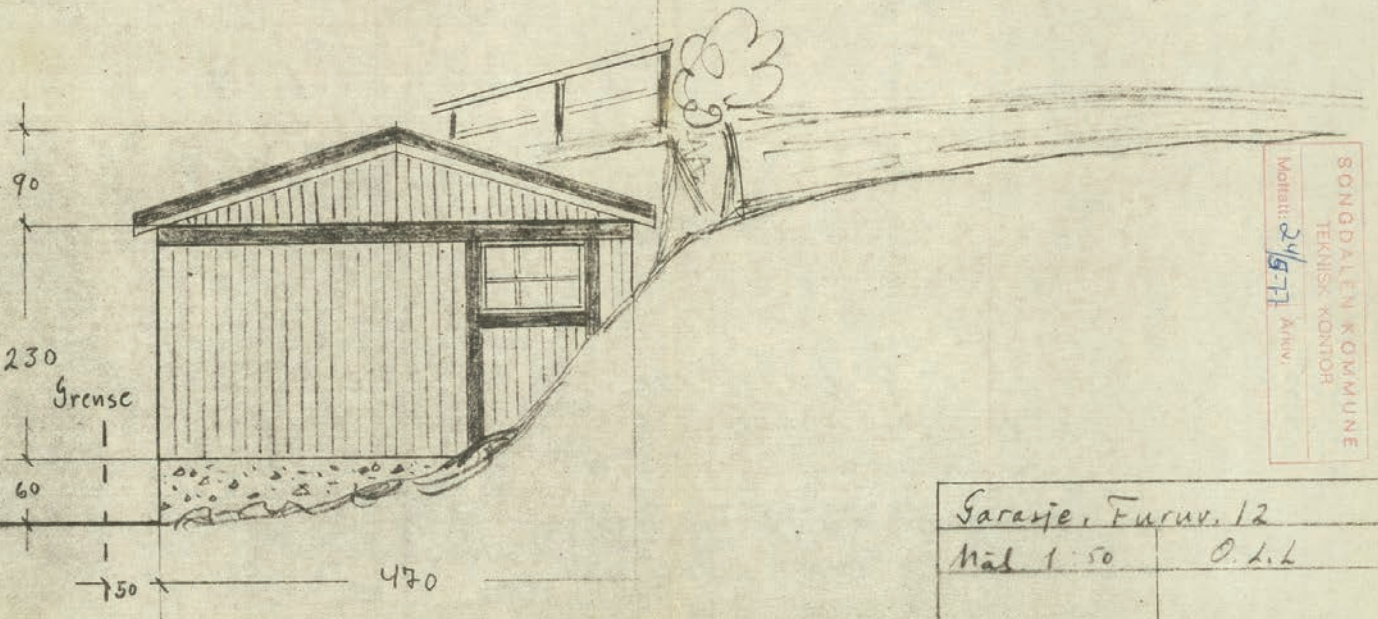
Kommuneingeniøren

Songdalen kommune, 13. oktober 1976

Svein Harald Follerås
Svein Harald Follerås
ordfører

Ove Gedde Myrre
Ove Gedde Myrre
kontorsjef

Fasade vest

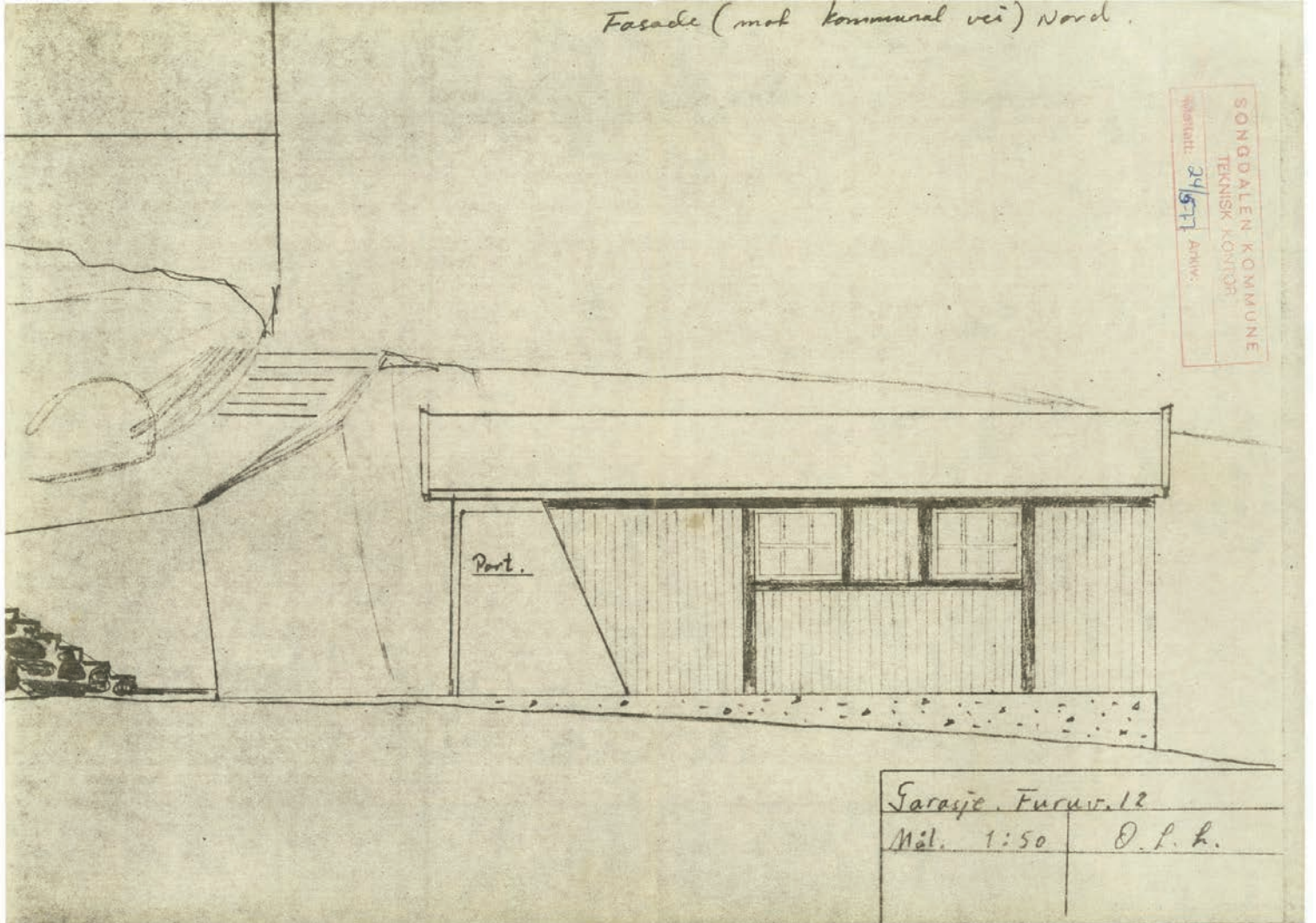


SONGDALEN KOMMUNE
TEKNISK KONTOER
Mottatt: 24/9-71 Arkiv

Garasje, Furuv. 12	
Ned 1.50	O. L. L.

Fasade (mot kommunal vei) Nord.

SONGDALEN KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
Dato: 29/5/11 Arkiv:



Garasje, Furuv. 12	
Mål. 1:50	O. P. L.

GODTATT SØKNAD

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2.

Det er søkt om reduksjon av antall boenheter fra 2 til 1 på eiendommen gbnr 75/249. I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 bokstav d godkjennes søknaden.

Tiltaket kan nå gjennomføres.

Ansvar:

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

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt søknad.

Plan- og byggesaksavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Tiltakshaver må etter at tiltaket er ferdig sende inn søknad om ferdigattest.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
14 1	PBL § 20-2	3750	3750	Odd L Leiren	Furuvegen 12	4647	

Regning sendes i eget brev.

17. juli 1974

Kjøpt omk. kr. 300.
hens. av lagretten 17. 74

KJØPEKONTRAKT

ØYVIND FRUSTØL født 24/4 1940

selger herved til Odd L. Leiren f. 1/5 1944
 en parsell av eget tomteområde på Volleberg i Songdalen. 1/5 1974
 Parsellen har ved kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning den 1/5 1974
 tinglyst 75 fått betegnelsen Furuvegen 12 - parsell av
93
 g.nr. b.nr. av skyld mark

Alminnelige kontraktbetingelser

Kjøpesummen for tomten utgjør kr. 55,000.- frettitretusen oo/100..... som
 blir å erlegge ved utstedelsen av skjøte.

- Kjøperen har besikket tomta og kjøper denne i den stand den befinner seg ved overdragelsen.
- Langs reguleringsveg kan kjøperen anlegge en fender som kommer 15 cm. høyere enn veibanen. Øyvind Frustøl opparbeider vei som angitt på reguleringskart, eventuelt med mindre justeringer i marken. Likedan legger Øyvind Frustøl hovedkloakkledninger og anviser tilkoblingssted. Når den solgte tomt har fått anlagt vei og kloakk som angitt, er Øyvind Frustøls forpliktelser oppfylt overfor kjøperen. Øyvind Frustøl og senere Songdalen kommune skal ha rett til, uten godtgjørelse til tomteieren, å legge velskrånninger inn på tomten, likeledes å føre overvann fra veier, plasser og friarealer ut på tomten. Hver tomt er pliktig til å ta imot det naturlige grunn- og overvann fra overliggende område og lede det fram til nedenforliggende område på en av bygningsrådets godkjente måter. Vannet kan ikke føres inn i det vanlige kloakknettet. Øyvind Frustøl og kommunen har videre rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over tomten hvor en finner at det 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. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer om dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledning for vann og kloakk i felles vei når kommunen bestemmer dette. Over tomten kan det strekkes elektriske ledninger og anlegges kabler og stoper, såvel høyspent som lavspenning som er nødvendige for elektrisitetsforsyningen og telefonforbindelsen til området uten erstatning til kjøper. Erstatning for ulykke og skade under anlegget eller vedlikeholdsarbeid dekkes av eierne av kabler, elektriske linjer eller telefonlinjer. Tomteier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på busker, trær eller gjerde på grunn av snørydding på offentlig vei.
- På tomter ved veikryss og på tomter hvor det kan bli dårlig sikt for trafikken må det ikke anlegges hekk eller annen beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter deres skjønn vanskeliggjør oversikten.
- Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetning innen 3 år etter overdragelsen. Er det ikke oppført bygg innen tidsfristen for første kjøper, har Øyvind Frustøl rett til å kjøpe tomten tilbake til samme pris som han har solgt den for. Vedkommende tomtekjøper har ikke ved slikt tilbakekjøp rett til noen erstatning på grunn av rentetap, planering, planting og annen opparbeidelse av tomten.
- Øyvind Frustøl forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til tomtekjøperne, heri inngår også til annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt som tomter.
- Tomteier 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, lekeplass, friareal og mot kommunal eiendom blir å bekoste og vedlikeholde av eieren av den tomt som støter inn til disse. Anlegg av permanent gjerde må på forhånd meldes til Bygningsrådet. Gjerder bør ikke være høyere enn 80 cm. over marken.

7. I samsvar med vanlig praksis antar selgeren at kommunen overtar vedlikeholdet av hovedveier, hovedkloakker og hovedvannledninger når disse er ferdig opparbeidet innen området. Stikkveier og stikkledninger inn til husene opparbeides og vedlikeholdes av kjøperne.
8. Før bygging påbegynnes, skal tegninger forevises for og godkjennes av Øyvind Frustøl og av Bygningsrådet.
9. Kjøper godtar de avgifter og regler som kommunen måtte fastsette for opparbeidelse og vedlikehold av:
 1. Stikkledninger for vann og kloakk.
 2. Fremtidig hovedkloakk og renseanlegg for dalen.
10. I tillegg til tomteprisen kommer avgifter for tilkobling til vann- og kloakkanlegg med kr. ... **4,000,-**...
11. For denne tomten gjelder dessuten følgende:

.....

Jeg gjør oppmerksom på særskilt avgift som kommunen innkrever for hovedkloakken i Songdalen.

.....
12. Kjøperen er innforstått med at ferdigattest ikke vil bli utstedt av bygningsrådet før foranstående betingelse er oppfylt.
13. Alle omkostninger ved overdragelsen betales av kjøper.

Songdalen *20/6 74*

Vedtast som selger:
Øyvind Frustøl

Vedtast som kjøper:

Øyvind Frustøl *Odd S. Løren*

Det bekreftes herved at kjøper og selger i vårt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriverne er over 20 år.

A. S. GUNVALDSEN født, *9/9 74* *Torine Lauvsland* født, *18-1908*

A. S. GUNVALDSEN **Torine Lauvsland,**
 Navnet gjentas med blokkskrift Navnet gjentas med blokkskrift
Rådveien 34 **4647 Brennåsen.**
 Adr.: *4620 VÅGSRYGGD* Adr.:

Jeg bekrefter at eiendommen ikke tjener til felles bolig for meg og min ektefelle. Heller ikke er min ektefelles ervervsnyttet til eiendommen.

Songdalen *20/6 74*

Øyvind Frustøl

Det bekreftes at Øyvind Frustøl har underskrevet foranstående erklæring i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Torine Lauvsland født, *18-1908* *Anders Brøland* født, *19-7-1911*

Torine Lauvsland, **Anders Brøland.**
 Navnet gjentas med blokkskrift Navnet gjentas med blokkskrift
4647 Brennåsen. **4647 Brennåsen.**
 Adr.: Adr.:

Avskrift av dagbok nr. 7677 1/74
vedlegg til
Kretsansend byrett

SKJØTE



ØYVIND FRUSTØL født 24/4 1940 gir herved

Odd L. Leiren født 1/5 1944

skjøte på foranstående tomte ~~Buruvegen 12~~ av gnr. 75 bnr. 93 av skyldmark
i Songdalen kommune, da han som kjøper har betalt kjøpesummen på omforenet måte.

Songdalen ^{20/6-74}

Øyvind Frustøl

Det bekreftes herved at Øyvind Frustøl i vårt nærvær har underskrevet foranstående kjøte og at underskriveren er over 20 år.

Torine Lauvsland født. *1/8-1908* *Anders Breiland* født. *19-7-1911*

Torine Lauvsland
Navnet gjentas med blokkskrift

Anders Breiland
Navnet gjentas med blokkskrift

Adr **4647 Brennaasen**

Adr **647 Brennaasen**



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Fururvegen 12

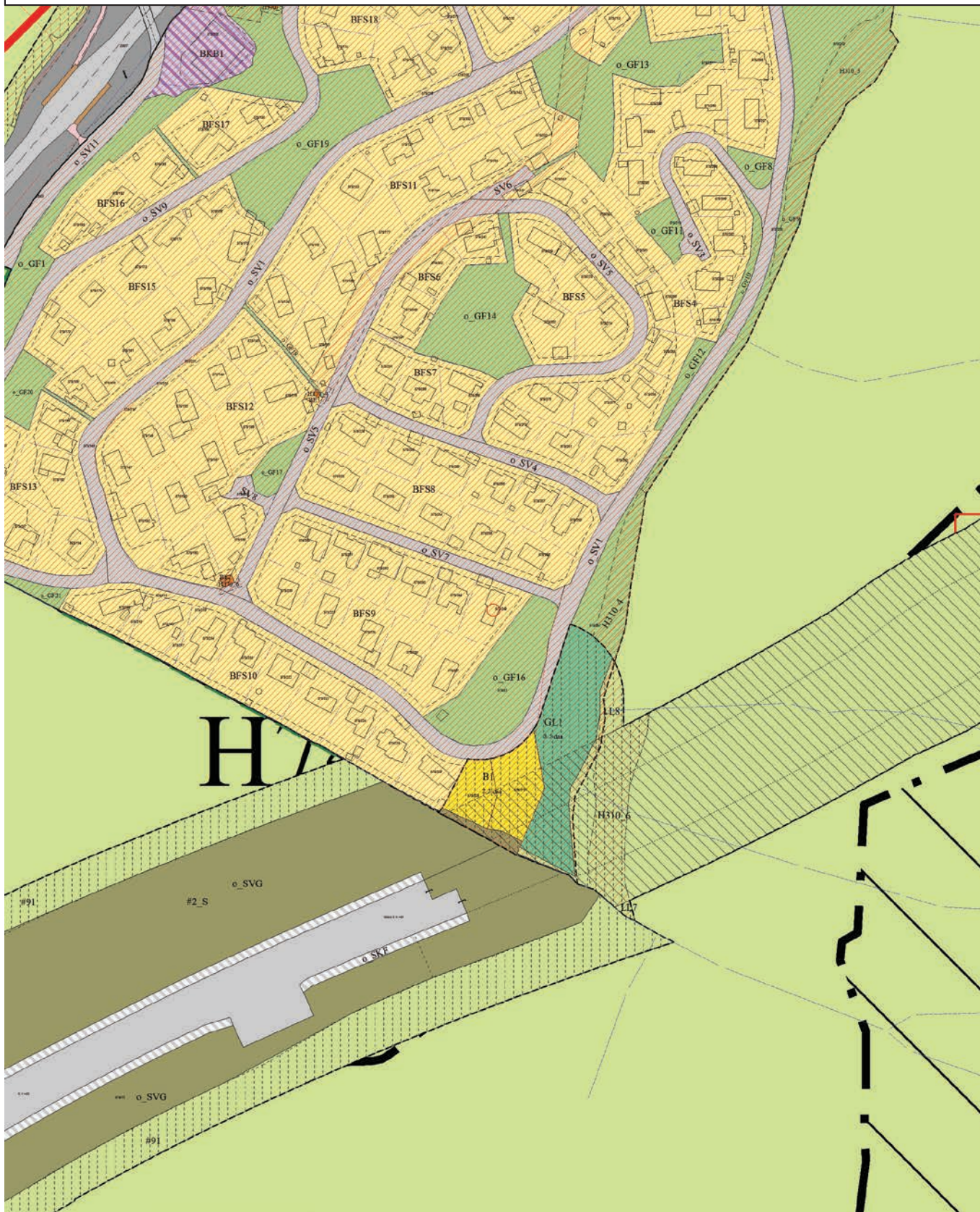
Målestokk: 1:3000

Dato: 27.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser

Alle eksisterende bygninger innenfor planområdet er digitalisert. Disse vises i planen med linje «eksisterende bebyggelse som inngår i planen» og inngår med utnyttelse og plassering slik dette var på tidspunkt for vedtak av plan.

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse – BFS1-BFS21 (pbl § 12-5)

Det tillates ikke fradeling av nye tomter, etablering av nye boenheter, eller deling av eiendommer, utover det som eksisterte ved vedtak av planen. Mindre grensejusteringer er tillatt.

BOLIGBEBYGGELSE

- a) Utover eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan det på hver tomt tillates oppføring av tilbygg på inntil 50 m² BYA innenfor planens byggegrenser.
- b) Tilbygget skal ha saltak eller valmtak og tilpasses hovedhusets arkitektur i form og takvinkel. Høyde på tilbygg skal ikke være høyere enn eksisterende bygnings gesims- og mønehøyder.
- c) Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann i tilsvarende utnyttelse (bebygd areal, utnyttelse, høyde og takvinkel).
- d) Ved gjenoppføring av bolig etter brann el.l. i fareområde H310_2 skal rasfare og eventuelle avbøtende tiltak vurderes og kartlegges av fagkyndig. Dette gjelder eiendommene gnr 575 bnr 101, 102, 106, 107, 108, 112 og 213.
- e) På Vollebergvegen 46 (575/279) kan det oppføres enebolig med BYA = 150 m² og maks møne/gesimshøyde på kote 63,3/61,1. Boligen skal ha saltak eller valmtak.

GARASJER

- a) Det kan oppføres én garasje på hver eiendom med størrelse inntil 36 m² BYA.
- b) Garasjen kan være frittliggende eller sammenbygget med bolighuset.
- c) Garasjer skal ha saltak eller valmtak med takvinkel/takform og materialer tilpasset boligen.
- d) Maks. gesimshøyde er 2,5 meter og maks. mønehøyde er 4 meter.
- e) Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.
- f) Det tillates at garasjer oppføres inntil 1 meter fra nabogrense.
- g) Garasjer kan oppføres utenfor byggegrense. Denne bestemmelse gjelder ikke mot fylkesveien.
- h) Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

BODER

- a) Det kan oppføres én bod/uthus på hver eiendom.
- b) Bod/uthus skal ha saltak og ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 20 m².
- c) Maks. gesimshøyde skal være 2,5 meter.
- d) Bod/uthus kan oppføres utenfor byggegrense. Mot fylkesveien kan bod/uthus ikke oppføres utenfor byggegrense.

FORSTØTNINGSMURER (pbl §12-7)

- a) Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.
- b) Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Bebyggelse og anlegg – forretning/industri – BKB1 (pbl § 12-5, pbl §12-7)

- a) Innenfor området tillates lett industri, lager, håndverksbedrifter og/eller forretning. For forretning gjelder at dette må være for plasskrevende varer.
- b) Utvidelse av bygget kan skje innenfor byggegrense. Tillatt BYA er 750 m².
- c) Maks tillatt gesimshøyde er kote 31,8.

Bebyggelse og anlegg – kirke/annen religionsutøvelse bedehus – BR (pbl § 12-5, pbl §12-7)

- a) Området skal nyttes til religionsutøvelse.
- b) Utvidelse av bygget kan skje innenfor byggegrense og skal tilpasses eksisterende bygning i høyde, takform og materialbruk. Tillatt BYA er 550 m².

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr.2, pbl § 12-7)

Bruk av veigrunn.

Veiene o_SV1-5, o_SV7 og o_SV9-12 er offentlige.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3, pbl § 12-7)

- a) Eksisterende grønnstruktur skal bevares og skjøttes.
- b) Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.
- c) Feltene o_GF1-21 er offentlige friområder. Det kan etableres lekeplasser/ballbaner innenfor områdene.
- d) I o_GF15 tillates etablert utfartsparkering.
- e) Feltene o_GN1-2 er offentlige naturområder (grønne bufferarealer i bebyggelsen) som på grunn av rasfare ikke skal tilrettelegges for lek eller opphold.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

Faresone ras- og skredfare (H310_1-5)

Sikkerhetssone H310_1 er registrert i sikkerhetsklasse S1.

Sikkerhetssonene H310_2-5 er registrert i sikkerhetsklassene S2/S3.

I sikkerhetssone H310_1 tillates ikke boligbebyggelse. I sikkerhetssone H310_2 tillates eneboligbebyggelse.

I sikkerhetssone H310_3-5 tillates ikke tilrettelegging for lek/opphold.

Faresone skredfare – leire (H310_6-7)

Faresonene H310_6-7 er en kvikkleiresone med faregradsklasse middels og risikoklasse 3.

Mindre arbeider som garasje, bod og tilbygg/påbygg inn til 50 m² til eksisterende bebyggelse kan utføres uten utredning dersom de er i samsvar med anbefalingene i NVE Veileder 1/2019, vedlegg 2.

Ved tiltak som terrengbearbeiding og bakkeplanering skal det utarbeides geoteknisk utredning og plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet. Utredning og plan skal utarbeides av geoteknisk fagkyndig.

Sikringssone tunnell (H190_1)

I sikringssonen over tunnelen er det ikke lov med tiltak i grunnen som sprengning, peleramming, boring eller annet som kan medføre skade på tunnelen eller arealer i sikringssonen.

Hensynssone høyspenningsanlegg (H370_1-6)

Det er byggeforbud i hensynssonene H370_1-6

Båndleggingssone høyspentlinje (H740_1)

Området er båndlagt for høyspentlinje.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

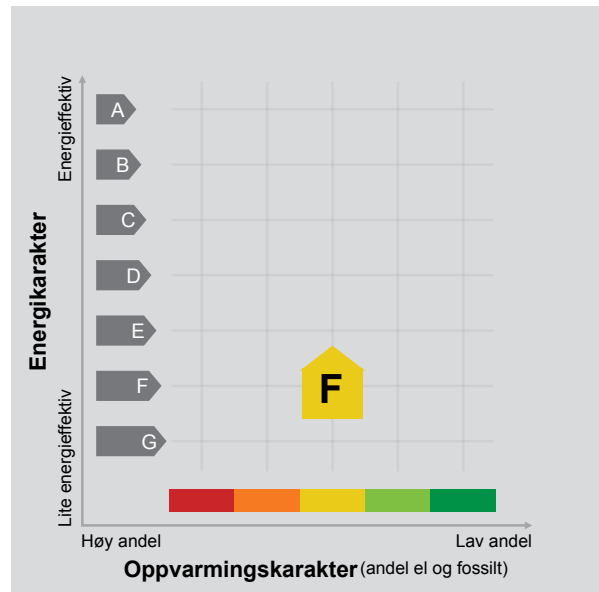
- a) Eventuelle sikringstiltak for gjenoppføring av boliger i fareområde H310_2 skal være utført før det gis igangsettingstillatelse. Dette gjelder eiendommene gnr 575 bnr 101, 102, 106, 107, 108, 112 og 213.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 24.04.2024 som sak nr.51/24

Plan- og bygnings sjefen.

ENERGIATTEST

Adresse	Furuvegen 12
Postnummer	4647
Sted	BRENNÅSEN
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	575
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169129770
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16030
Dato	27.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig


- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

- Etterisolering av yttervegg

- Tiltak utendørs

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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.

Tiltak 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnstilt i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstilt og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstilt med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.



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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. 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:

Furuvegen 12, 4647 BRENNÅSEN

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

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

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