

# Røsstad - Urholmen 1



Prisantydning: **kr 9 000 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



# SØGNE/RØSSTAD - Skjærgårdsperle i Trysfjorden - Egen holme m hytte, sjøbod og bryggeanlegg/strand. Båt/p plasser på land

OMRÅDE

ADRESSE

Røststad-Urholmen 1, 4641

SØGNE

Prisantydning

**kr 9 000 000,-**

Omkostninger: **kr 242 000,-**

Totalpris: **kr 9 242 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 982,- per år**



BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

BRA-e: 22 m<sup>2</sup>

BRA Total: 94 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1986

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1078 m<sup>2</sup>

**Jon Andreas Røststad**

Eiendomsmegler

**900 20 059**

**Jon.Rosstad@SorMegleren.no**

**Sørmeglere AS, avd. Søgne**

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

# RØSSTAD - URHOLMEN 1

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 447, bruksnummer 74 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang, Gang 2, Bad

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

### Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Hobbyrom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1078 m<sup>2</sup>

### Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

Lekkasje i kobling til kabinett. Forsikrings sak utbedret ca 2020. Utført av Lindekleiv Tormod VVS.

Tak, yttervegg og fasade

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Se tilstandsrapport - er utbedret - inforbindelse med pipa

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Skiftet to soveromsvindu i 2023. Snekker Torkild Hodnemyr

Rør

Boret felles vann via Helgesen( drikkevann ) Vann fra tjønn i tillegg . ( ikke drikkevann ). Avløp via felles renseanlegg/ Helgesen

Sopp og skadedyr

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Mink og mus

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Rekkverk og lysthus har noe råteskader

Planer og godkjenninger

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja. 2018- Bygd nytt bad som eget utbygg. Snekker T Hodnemyr og VVS Lindekleiv

Andre opplysninger

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja. Gulvet i hytta er skiftet og isolasjonen der er fjernet i gulv forn

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Sørmeglere/ Jon A Røsstad presenterer Urholmen 1. Dette er en perle av en sørlandsidyll med din egen holme!

Et postkort av en plass og et svært yndet fotoobjekt langs sørlandskysten.

Attraktivt beliggende i et område som må anses som ett av Norges flotteste hva gjelder skjærgård.

Det er en flott hytte med utsikt til sjø fra 3 sider, sjøbu og lysthus samt et flott bryggeanlegg. Her hviler solen fra morgen til kveld. Eiendommen har flott naturskjønn tomt på ca 1 mål, nydelig brygge, båtplass og svaberg som gjør dette stedet helt unikt. Innlagt strøm, vann og avløp.

Dette praktfulle landstedet er synonymt med idyll.

Her kan man nyte sjølivet ved brygga med båtliv, bading, svaberg og fiske.

Her er det lagt til rette for veksling mellom avslapping og aktivitet i herlige omgivelser.

## **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 22.09.2023, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato.

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

Bygningssaksyndigs konklusjon: Hovedhytte og sjøbod med varierende alder og slitasje på bygningsdeler.

Det er påpekt enkelte forhold/avvik som

fremkommer i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3:

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Synlig belegg som membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er registrert utette gjennomføring på avløp til toalett og oppbrett på belegg ved dørlister.

Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Utette områder må tettes fagmessig.

TG 2:

Utvendig > Taktekking. Taket er tekket med betongstein. Undertak antas å være av en type takplate (sutak). Takflater fremstår med normal slitasje, men har en del begroing på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres. Begroing bør fjernes og anses som normalt behov for vedlikehold.

Utvendig > Nedløp og beslag. Utvendige beslag antas å være av eldre dato/byggetid.

Vurdering av avvik:

- 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.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Lecavegg på nedre del av yttervegg bakside mot fjell. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Upusset lecavegg Øvrige fasader med kledningsbord har noe varierende slitasje, men hovedsakelig normale forhold ut fra alder. Det er registrert noen slitte og dårlige enkeltbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Upusset lecavegg anbefales å pusse. Kosmetisk penere og mindre fukttoppsug. Vanlig vedlikehold må påregnes samt utskifting av slitte/dårlige bord fortløpende etter behov

Utvendig > Vinduer. Originale vinduer i hytten fra byggetid er av type trevinduer med koblede glass.

Vinduene fremstår i hovedsak med normal slitasje. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon, åpne - lukke. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: TG 2 settes grunnet alder. Denne type vinduer har svak isoleringsevne sammenlignet med dagens standard og de vinduene som er skiftet i hytten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Jevnlig vedlikehold må forventes på denne type vinduer.

Utvendig > Dører. Yttedører fra byggetider, tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Generell alder og værslitasje på dører. Enkelte dører har noe heng i karm/svill.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Dørene vil kunne fungerer en del år til med jevnlig vedlikehold. Eventuell utskifting vurderes ut fra ønsket standard og behov.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er opparbeidet terrasser rundt hytten med forskjellige nivåer. Terrasser er i hovedsak av trekonstruksjon. Fundamenter er i hovedsak innebygd/skjult og ikke videre kontrollert grunnet manglende tilgang/synlighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Terrasser har varierende slitasje. Terrassebord på nederst platå mot sjøen fremstår som slitt. Det er registrert noe dårlig treverk, eksempelvis på rekkverk bakside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Denne type terrasser av treverk som ligger ved sjøen vil naturligvis ha behov for jevnlig vedlikehold og noe utskiftninger. Dårlig treverk må skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder. Etasjeskille i

tre som grenser ned mot åpent terreng under hytten.

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. Begerenset/manglende tilgang til område under hytten

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. Det bør etableres enklere tilgang for kontroll og inspeksjon under hytten. Dette både for kontroll av fundamenter og treverk som grenser ned og inn mot terreng. Dette kan være risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.

Innvendig > Innvendige dører. Furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Flere dører som har heng i karm/svill

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Justering anbefales

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling. Panel i taket og våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Overgnag belegg - våtromsplater er utført med ufagmessig løsning. Belegg er montert utenpå veggplater, mens normal løsning vil være å montere våtromplater utenpå belegget med oppbrett opp under platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Ingen umiddelbare tiltak angitt siden dagens løsning vil fungere med forbehold om at det benyttes kabinett/tette dusjløsning i rommet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv. Belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet har avvik på fallforhold. Hovedsakelig flat utførelse med enkelte områder som har antydning til motfall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Ingen umiddelbare tiltak angitt selv om løsninger har avvik. Det må benyttes tett dusjløsning med dagens avvik på fallforhold. Sporadisk bruk tilsier at badet normalt vil fungere med dette avviket, men ved en eventuell lekkasje vil det kunne innebære risiko ved at vann ikke ledes godt til sluk.

Ventilasjon > 1 Etasje > Bad

Kun åpnevindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Kun åpnevindu i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Avtrekksventil anbefales på våtrom, men grunnet antatt sporadisk bruk (fritidsbolig) vil dagens løsning kunne fungere ved at man selv er påpasselig med å luft godt ved bruk

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk. Ingen avtrekk montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er ikke ventilator montert over komfyr. Kun åpnevindu ved siden av komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Ventilator anbefales å montere. Sporadisk bruk (fritidsbolig) tilsier likevel at dagens løsning vil kunne fungere dersom man lufte ved bruk av komfyr.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Eier opplyste at det er borret felles vann som er lagt til hytten samt utvendig vann fra tjønn i nærheten som kun anses som bruk til vask og vanning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Rørapplegg er typisk "hyttevann" Opplegg og montering tilpasset og montert på enkel måte. Det er ikke lagt frostfritt og må dermed kun brukes som sommervann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Ingen umiddelbare tiltak angitt eller tegn til svikt ved befaringen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Se tilstandsrapport.

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.

Naust - Beskrivelse: Sjøbu/Naust gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve hovedhytten hvor forskrift til avhendingsloven ligger til grunn. Sjøbu har støpt gulv og fundamenter av stablestein. Murte lecavegger mot terreng og ellers trevegger med kledningsbord. Tak av trekosntruksjon som er tegget med betongstein og underliggende plater. Utvendige overflater har generelt en del slitasje (se bilder bakerst i rapporten). Det må kunne påregnes vedlikehold og noe utskiftinger. Sidedøren i front lot seg ikke åpne. Bryggen har slitte bord og merkbar svikt/gyng ved belastning.

### **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. Hytten selges fullt møblert ute og inne. Personlige ting/ verktøy medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger boligen: kjøleskap og komfyr medfølger i handelen.

### **Parkering**

Det er tinglyst rett til 2 parkeringsplasser med båtplass på land. I tillegg leies det båtplass/ p plass i båthavna via Helgesen.

## **ENERGI**

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 982

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Kr. 8.982,- pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og tilsynsgebyr private avløpsanlegg. Ingen vanngebyr.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr for 2023 er kr. 1.681,-.



**Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på kr. 8.527,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 385 872

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Andre utgifter**

- Årsavgift Røsstad Avløpsanlegg for felles kloakkledning er normalt kr 500,- ( avgjøres årlig på årsmøte )
- Røsstad Renseanlegg AS- avløp kr 4.613,- for 2023 ( beløpet indeksreguleres )

**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:

Heftelser som følger eiendommen:

2020/3520469-1/200 Bestemmelse om kloakkledning. Tinglyst 21.12.2020  
Rettighetshaver:RØSSTAD AVLØPSLAG Org.nr: 920870430  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Med bestemmelse om stikkledninger i vann

Grunndata  
1985/16958-1/93 28.10.1985 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 447 BNR: 1  
2020/1211547-1/200 01.01.2020

2020/1211547-1/200 01.01.2020 KOMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1018 GNR: 47 BNR: 74

Rettigheter som følger eiendommen:  
Rettigheter på 4204-447/1  
1985/18686-1/93 Best. om adkomstrett. Tinglyst 22.11.1985  
rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:447 Bnr:74  
Bestemmelse om garasje/parkering

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, servitututter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger tillatelse til oppføring av hytte datert 17.09.1986 i henhold til byggemelding datert 02.09.1986.  
Det foreligger tillatelse til oppføring av tilbygg som inneholder bod BRA=1,8 km datert 24.03.2006

Det foreligger godkjenning av naust iht byggetillatelse til oppføring av båtnaust datert 22.03.1990

Det foreligger tillatelse til oppføring av lysthus datert 10.06.1996 i henhold til byggemelding datert 13.05.1996

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

Det foreligger tillatelse til bruksendring datert 12.12.2023. Bruksendringen omfatter 2 boder til rom med toalett og vask. Ferdigattest foreligger datert 20.02.2024. Ferdigattesten gjelder for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for 2 boder slik det er beskrevet i tillatelse av 12.12.2023

### **Vei, vann og avløp**

Øy uten veiforbindelse. Vann og avløp privat.

Eiendommen er tilknyttet Røsstad avløpslag. Avtalen gjelder for privat felles avløpsanlegg fra og med tilknytningspunkt Røsstad Renseanlegg og frem til felleskum for eiendom gnr 447, bnr 74 i Søgne kommune. Anlegget omfatter også stikkledninger som ligger i vann.

Det er gitt tillatelse til å legge avløpsledninger og vannledninger datert 18.02.2019. Gjelder gnr 447 og bnr 60, 61, 82, 13 og 74. Avløpsledning til gnr 447, bnr 60,61,82. Vannledning til gnr 60,61,13, 74. De eiendommene som kun koblet seg til vann er koblet til avløpsanlegget fra før.

Det finnes ikke ferdigattest på dette tiltaket i kommunens sitt arkiv.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommener i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

### **Adgang til utleie**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Prisantydning**

Kr 9 000 000

### **Totalpris**

Kr 9 242 000

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 225.000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger: kr 242.000,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormegleren.no/14230032](http://www.sormegleren.no/14230032). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.850,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 232 790,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Alf Hodnemyr

**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**

29.05.2024

---















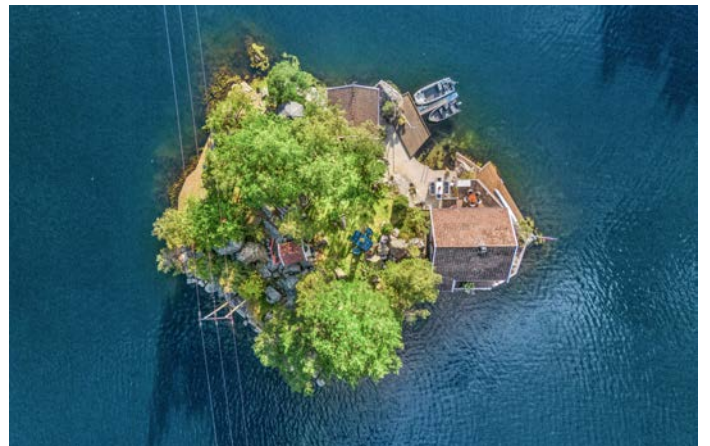




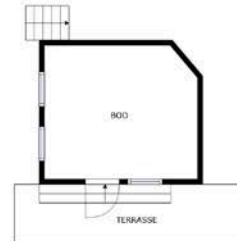
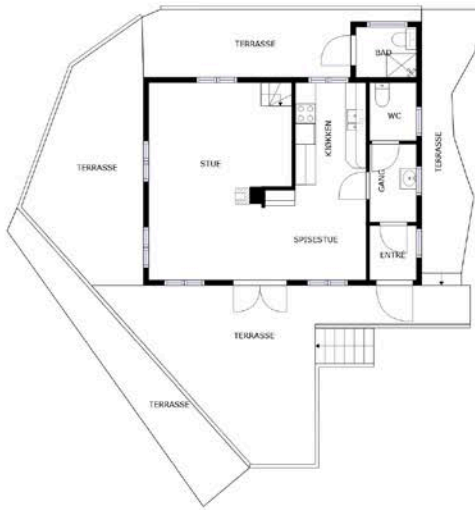




Lysthus



1. ETASJE

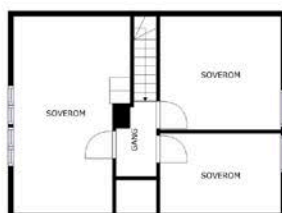


Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/salger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**INVISIO**



2. ETASJE



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.

**INVISIO**

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

  
\_\_\_\_\_  
Selgers initialer  


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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Selges fullt møblert ute/inne.

Personlige ting/verktøy medfølger ikke.

Søgne 8/9/23

Sted/dato

  
Selgers signatur

  
Kjøpers signatur

# Egenerklæring

Røsstad-Urholmen 1, 4641 SØGNE

09 Apr 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røsstad-Urholmen 1	Røsstad-Urholmen 1	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja brukt som sommerhytte siden 1985

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vi bygde hytta selv

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Brukt som sommerbolig siden 1985

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53



## Informasjon om selger

---

### Hovedselger

Hodnemyr, Astrid

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Se tilstandsrapport - er utbedret

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2020

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Se tilstandsrapport

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lindekleiv

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Beskriv feilen og omfanget

Se tilstandsrapport - er utbedret - inforbindelse med pipa

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 4.1.2 Årstall

2023

##### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet to soveromsvindu

##### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Torkild Hodnemyr

##### 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Leif Helgesen eget vannverk

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mink og mus

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Rekkverk og lysthus har noe råteskader

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2018

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Bygd nytt bad som eget utbygg

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Snekker T Hodnemyr og VVS Lindekleiv

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.





## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Gulvet i hytta er skiftet og isolasjonen der er fjernet i gulv forn

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93549488**

# Egenerklærings skjema

Name: **Hodnemyr, Astrid**      Date: **2024-04-09**

Identification  
 **Hodnemyr, Astrid**



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

# Tilstandsrapport

📍 Røsstad-Urholmen 1, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 447, bnr. 74

Areal (BRA): Fritidsbolig 75 m<sup>2</sup>, Naust 19 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2023

Rapportdato: 16.02.2024

Oppdragsnr.: 19344-1467

Referansenummer: GZ2029

Autorisert foretak: Boligtakst AS



  
BOLIGTAKST AS

 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

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

### Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1 Etasje	44	3	0	47
2 Etasje	28	0	0	28
<b>Sum</b>	<b>72</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>75</b>			

#### Naust

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1 Etasje	0	19	0	19
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>19</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

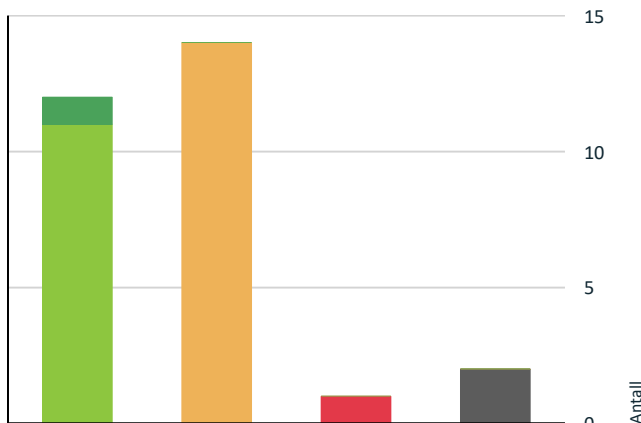
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler hovedhytten og sjøbod/Naust. Lysthus, bygg med utedo og annet bygningsmasse som frittliggende brygger er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1986

**Kommentar**  
Hentet fra eiendomsverdi

### Tilbygg / modernisering

År	Byggeart	Beskrivelse
2006	Tilbygg	I følge godtatt melding i byggesaksmappe

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med betongstein. Undertak antas å være av en type takplate (sutak). Takflater fremstår med normal slitasje, men har en del begroing på overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres. Begroing bør fjernes og anses som normalt behov for vedlikehold.



Takflater (mosegrodd)



Stikk kontroll av undertak

### TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag antas å være av eldre dato/byggetid.

#### Vurdering av avvik:

- 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.



Stor glippe mellom beslag og takstein. Dårlig tilpasning/overgang

### TG 2 Veggkonstruksjon

Lecavegg på nedre del av yttervegg bakside mot fjell. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Upusset lecavegg

Øvrige fasader med kledningsbord har noe varierende slitasje, men hovedsakelig normale forhold ut fra alder. Det er registrert noen slitte og dårlige enkeltbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

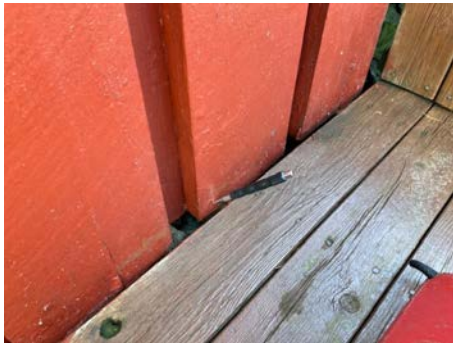
Upusset lecavegg anbefales å pusse. Kosmetisk penere og mindre fuktopsug.

Vanlig vedlikehold må påregnes samt utskifting av slitte/dårlige bord fortløpende etter behov



Upusset lecavegg på bakside mot fjell

# Tilstandsrapport



Registrert mykt treverk i bunn av enkeltebord

## Takkonstruksjon/Loft

Lukke konstruksjon som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller demontering.

## Vinduer

Originale vinduer i hytten fra byggetid er av type trevinduer med koblede glass.  
Vinduene fremstår i hovedsak med normal slitasje. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon, åpne - lukke. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder. Denne type vinduer har svak isoleringsevne sammenlignet med dagens standard og de vinduene som er skiftet i hytten.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold må forventes på denne type vinduer.

## Vinduer - 2021

To vinduer på loft fra 2021. Funksjon ok, men innvendige foring og belistning var ikke montert, men eier opplyste at dette vil bli gjort. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

## Baderomsvindu 2006

Baderomsvindu er datostemplet 2006. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

## Dører

Yttedører fra byggetider, tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell alder og værslitasje på dører. Enkelte dører har noe heng i karm/svill.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene vil kunne fungerer en del år til med jevnlig vedlikehold. Eventuell utskifting vurderes ut fra ønsket standard og behov.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er opparbeidet terrasser rundt hytten med forskjellige nivåer. Terrasser er i hovedsak av trekonstruksjon. Fundamenter er i hovedsak innebygd/skjult og ikke videre kontrollert grunnet manglende tilgang/synlighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasser har varierende slitasje. Terrassebord på nederst platå mot sjøen fremstår som slitt. Det er registrert noe dårlig treverk, eksempelvis på rekkverk bakside.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne type terrasser av treverk som ligger ved sjøen vil naturligvis ha behov for jevnlig vedlikehold og noe utskiftinger. Dårlig treverk må skiftes.



Råte registrert i rekkverk bakside



Slitte terrassebord

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder.  
Etasjeskille i tre som grenser ned mot åpent terreng under hytten.

#### 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.

Begerenset/manglende tilgang til område under hytten

#### 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.

Det bør etableres enklere tilgang for kontroll og inspeksjon under hytten. Dette både for kontroll av fundamenter og treverk som grenser ned og inn mot terreng. Dette kan være risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.

### Pipe og ildsted

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk (ubrennbar materiale)  
Elementpipe med slammet overflate. Ingen vesentlige sprekker registrert.

### Innvendige dører

Furudører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere dører som har heng i karm/svill

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering anbefales

## VÅTROM

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

Baderom ble etablert ca 2014 ifølge eier. Lekkasje ca 2020 førte til at deler av badet ble fornyet via forsikrings sak ifølge eier.



## 1 ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Panel i taket og våtromsplater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overgnag belegg - våtromsplater er utført med ufagmessig løsning. Belegg er montert utenpå veggplater, mens normal løsning vil være å montere våtromplater utenpå belegg med oppbrett opp under platene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angit siden dagens løsning vil fungere med forbehold om at det benyttes kabinett/tette dusjløsning i rommet.



## 1 ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Belegg på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Gulvet har avvik på fallforhold. Hovedsakelig flat utførelse med enkelte områder som har antydning til motfall.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt selv om løsninger har avvik. Det må benyttes tett dusjløsning med dagens avvik på fallforhold. Sporadisk bruk tilsier at badet normalt vil fungere med dette avviket, men ved en eventuell lekkasje vil det kunne innebære risiko ved at vann ikke ledes godt til sluk.



1 ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig belegg som membran/tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert utette gjennomføring på avløp til toalett og oppbrett på belegg ved dørlister.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utette områder må tettes fagmessig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utett løsning på belegg



Utett løsning på belegg

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder kabinett, toalett og innredning med vask. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Kun åpnevindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kun åpnevindu i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekkventil anbefales på våtrom, men grunnet antatt sporadisk bruk (fritidsbolig) vil dagens løsning kunne fungere ved at man selv er påpasselig med å luft godt ved bruk.

1 ETASJE > BAD

## TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført siden baderom er beliggende i eget tilbygg med yttervegger som avgrensning.

## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og laminerte benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ingen avtrekk montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke ventilator montert over komfyr. Kun åpnevindu ved siden av komfyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator anbefales å montere. Sporadisk bruk (fritidsbolig) tilsier likevel at dagens løsning vil kunne fungere dersom man lufter ved bruk av komfyr.

## SPESIALROM

## 1 ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel i tak og på vegger. Nedre del av yttervegg er murt og slammet. Laminat på gulvet.  
Gulvmontert toalett. Funksjon ok.  
Lufting via åpnevindu.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Eier opplyste at det er borret felles vann som er lagt til hytten samt utvendig vann fra tjønn i nærheten som kun anses som bruk til vask og vanning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røropplegg er typisk "hyttevann" Opplegg og montering tilpasset og montert på enkel måte. Det er ikke lagt frostfritt og må dermed kun brukes som sommervann.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt eller tegn til svikt ved befaringen.



Synlig røropplegg under hytten ved tilbygg/baderom

### TG 1 Avløpsrør

Avløp opplyses å være via felles renseanlegg. Forhold er ikke videre kontrollert med tanke på funksjon. Jeg er ikke fagkyndig på denne type installasjon. Nærmere kontroll og eventuelt behov for vedlikehold må utføres av fagkyndig. Ingen synlige tegn til svikt eller lekkasje registrert fra avløpsrør ved befaringen. TG kun satt ut fra synlige forhold uten tegn til svikt.



Renseanlegg plassert under terrasse på bakside av hytten

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil og vinduer. Vanlig løsning ut fra byggetid.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

## TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på wc-rom og er fra 2019. Ingen tegn til svikt. Det er montert avløpsrør på sikkerhetsventil.



Datostemplet 2019

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Svar eier:**  
**El-anlegg fra byggetider**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Svar eier:**  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Svar eier:**  
**I forbindelse med tilbygg**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Ja**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei Svar eier:**

**Nei**

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

**Nei Svar eier:**

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

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

**Ja**

**Manglende dokumentasjon og kursfortegnelse tilsier at det bør utføres gjennomgang av fagkyndig. Eier opplyste at det har vært el-kontroll via Agder energi, men det ble ikke fremvist noe dokumentasjon eller årstall for når dette ble utført. Dersom mulig bør det innhentes dokumentasjon fra denne kontrollen.**



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



Murte/støpte fundamenter registrert stedvis

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**
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

Hytten antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravninger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

### Grunnmur og fundamenter

Hytten ser ut til å være fundamentert på murte/støpte pilarer. Fundamenter er i hovedsak ikke synlig eller tilgjengelig grunnet terrasser bygget rundt hele hytten og igjenkledd ned mot sjøen og terreng. Det er ikke registrert synlige tegn til betydelige svikt i fundamenter med tanke på skjevheter ol. TG er dermed satt kun ut fra synlige forhold.



## Bygninger på eiendommen

### Naust



#### Anvendelse

#### Byggeår

1996

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi

#### Beskrivelse

Sjøbu/Naust gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve hovedhytten hvor forskrift til avhendingsloven ligger til grunn.

Sjøbu har støpt gulv og fundamenter av stablestein. Murte lecavegger mot terreng og ellers trevegger med kledningsbord. Tak av trekosntruksjon som er tekket med betongstein og underliggende plater.

Utvendige overflater har generelt en del slitasje (se bilder bakerst i rapporten). Det må kunne påregnes vedlikehold og noe utskiftinger. Sidedøren i front lot seg ikke åpne. Bryggen har slitte bord og merkbar svikt/gyng ved belastning.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## 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 bygningskonstruksjoner 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.

## 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.

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 Etasje	44	3		47		
2 Etasje	28			28		
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>3</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>					

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 Etasje		19		19		
<b>SUM</b>		<b>19</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>					

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hobbyrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Fritidsbolig	75	0
Naust	19	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	447	74		0	1078 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Røststad-Urholmen 1

### Hjemmelshaver

Hodnemyr Alf

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	20.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	20.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	22.09.2023		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GZ2029>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

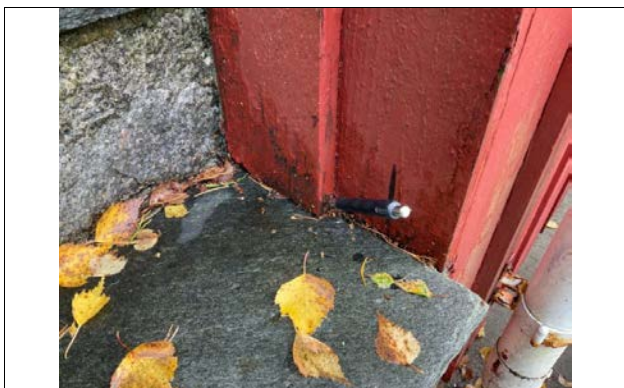
## Andre bilder



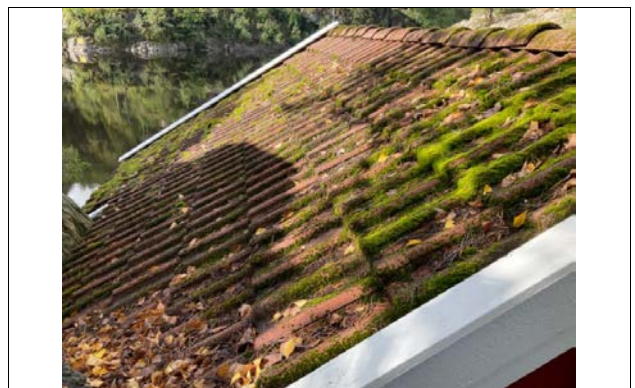
Manglende taknedløp sjøbu



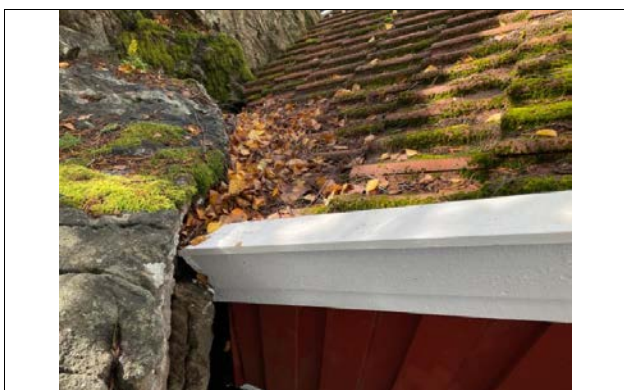
Mye begroing på takflater sjøbu



Råte i treverk som ligger inntil terreng (uheldig løsning)



Mye begroing på takflater sjøbu



Uheldig løsning med manglende klaring mot fjell



Grunnmursplast registrert mot fjellside





En del lagrede ting ved befaringen



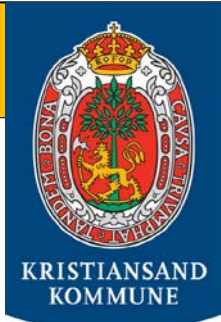
Svake/mindre utslag nedre del av murvegg ved bruk av fuktindikator



Ytterste del av bryggen hviler på eldre stolpe av treverk.  
Oppheng/innfesting har synlig rustslitasje



Murte stablestein som grunnmur/fundament



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 447 Bnr.: 74 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Røsstad - Urholmen 1  
Areal i m<sup>2</sup>: 1078  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

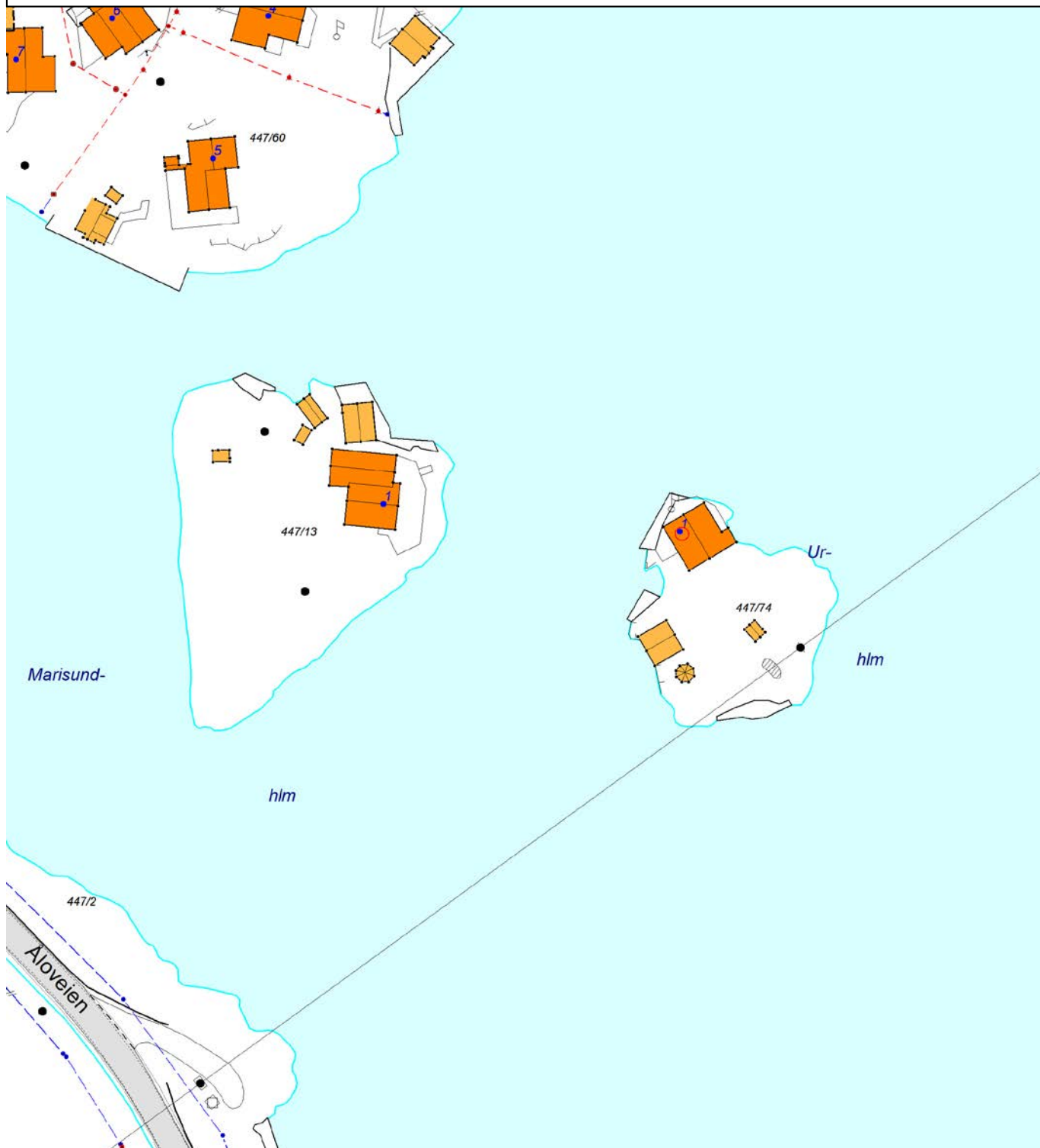
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

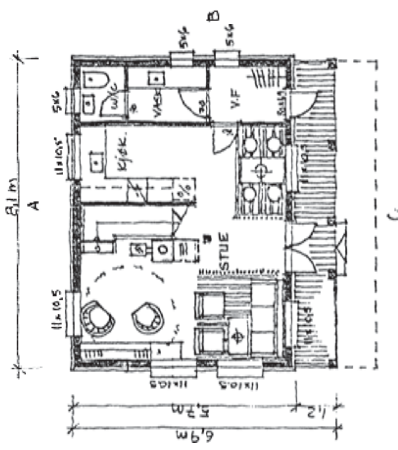
Målestokk: 1:1000



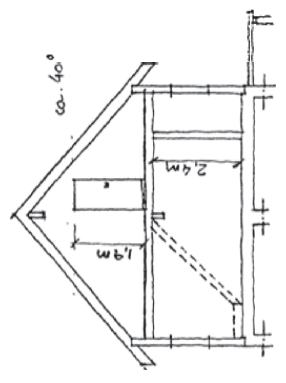
Dato: 19.09.2023

Sign.: Anita Raustøl

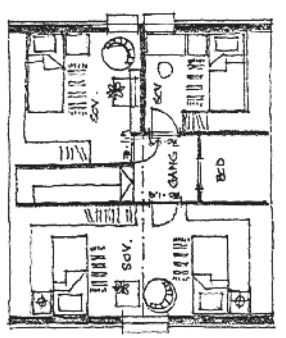




I. PLAN

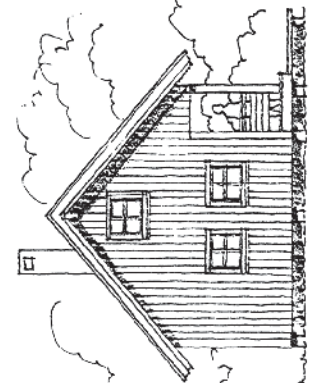


SNITT

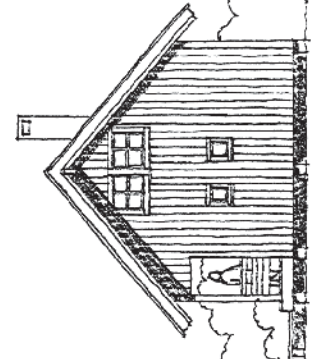


LOFT

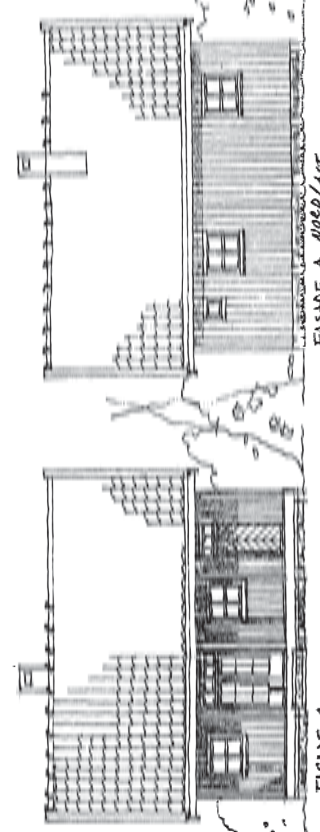
Coukkør: på visne vilkår av  
 Byggesjefør i Segre  
 tilg. delegert myndighet  
 8/9 -1986 Sak nr. 146/86



FASADE D  
Nord/Vest



FASADE B  
Sør/Vest



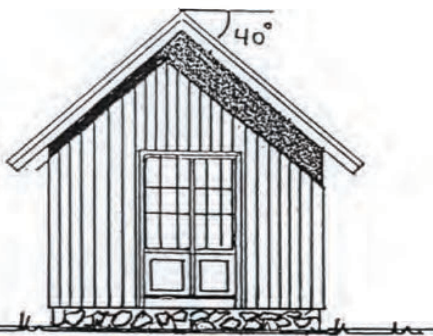
FASADE C  
Sør/Vest

FASADE A  
Nord/Øst

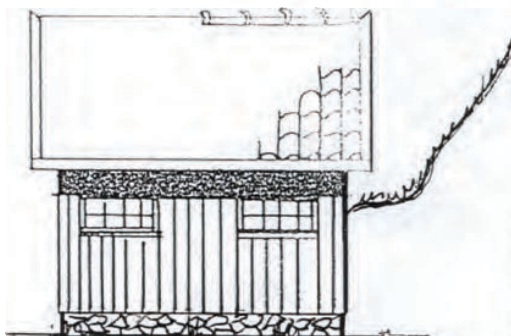
FLAN OG FASADER		HYTTE	
BYGGHERRER		GOVERT RØSSTAD	
ADRESSE		VARHOLMEN, SØGNE	
FORHANDLER		SYSTEMHUS NB. SÅND	
MÅL 1:100	DATO 26.6.86	SAK NR.	812/86
TEGNET AV		E. H. S. RYD	
<b>Unikus</b>			
SYSTEMHUS NB. SÅND			
PÅVEJEN 15 · 8000 BODØ TEL. 08180 855			

Denne tegning må ikke kopieres  
 eller anvendes til andre formål  
 som Systemhus Norge AS ikke  
 godkjenner.

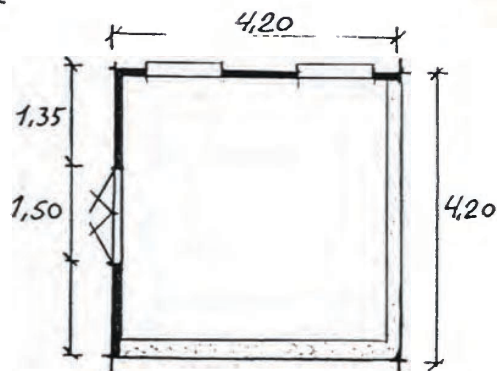




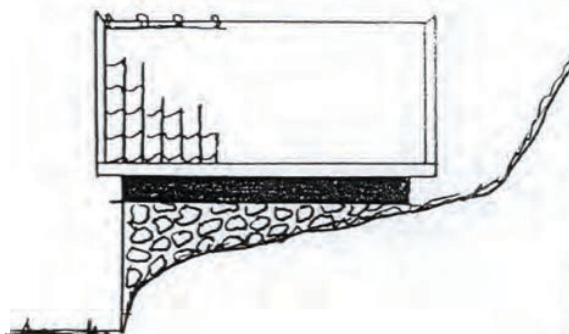
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD

SJØBOD	GNR. 47BNR74
FAM. ALF HODNEMYR	
MÅL 1:1000	



**Søgne kommune**

**Arealenheten**

Alf Hodnemyr

Støaveien 2  
4700 Vennesla

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2005/3771 - 5557/2006	Bjørg Holme	47/74	24.03.2006

---

## GODTATT MELDING

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

---

Eiendom/byggested: Urholmen - Røsstad 0 - 4640 Søgne	Gnr/bnr: 47/ 74
Tiltakshaver: Alf Hodnemyr	Adresse: Støaveien 2, 4700 Vennesla
Tiltakets art: Tilbygg som inneholder bod BRA=1,8 m <sup>2</sup>	

**I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om tilbygg som inneholder bod datert 22.11.2005, mottatt 29.11.2005, vedlagt kart og tegninger.**

**Det foreligger ikke protester til meldingen.  
Tiltaket tillates nå igangsatt.**

Ansvar:

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

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

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltak er ferdig/tatt i bruk, opplyse til kommunen om plassering slik det er utført, se vedlegg.

Planutvalget har 22.03.2006 innvilget dispensasjon fra byggeforbudet, i 100-metersbeltet langs sjøen og i LNF-området.

Behandlingsgebyr kr. 4160,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Med hilsen

Anne Karen Birkeland  
enhetsleder

Bjørg Holme  
byggesaksbehandler

Kopi:

Vedlegg: Skjema for ferdigmelding (NBR nr 5167 juli –2003)





Kristiansand  
kommune

Alf Hodnemyr  
Sentrumsvegen 24 D  
4700 VENNESLA

Vår ref.:  
HENV-23/03388-3  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
28.11.2023

## Røsstad-Urholmen 1 - GB 447/74 - naust båthus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 447 / 74 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Alf Hodnemyr

Viser til henvendelse vedrørende eiendommens naust/båthus.

Eiendommen 447/74 er avsatt til *Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)* i kommuneplan for (gamle) Søgne kommune, vedtatt 28.02.2019.

På eiendommen foreligger det tillatelse til oppføring av hytte datert 02.09.86, tillatelse til oppføring av lysthus datert 13.05.96 og tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende hytte datert 24.03.06

I kommunens arkiv er det registrert inn søknad om byggetillatelse for oppføring av båtnaust 22.03.90. Bebygd areal er oppgitt til å være 16,4 m<sup>2</sup>. Videre i kommunens arkiv er det 08.05.90 lagt inn et regnings skjema på saken for behandlingsgebyr. Det finnes ingen vedtak knyttet til behandlingen av søknaden.

I matrikkelen er bygningen registrert med bygningsnummer 19514900 og med et bruksareal på 16 m<sup>2</sup>. Bygningen er registrert tatt i bruk 26.06.96.

Etter en konkret vurdering av de samlede opplysninger, er bygningsmyndighetene kommet frem til at naust/båthus anses som lovlig oppført og godkjent. Det er vedlagte tegninger som er godkjente.

Med hilsen  
Renate Stensland  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Tegning

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
40038480

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529



Kristiansand  
kommune

Alf Hodnemyr  
Sentrumsvegen 24 D  
4700 VENNESLA

Vår ref.:  
BYGG-23/03427-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
20.02.2024

## Røsstad-Urholmen 1, GB 447/74 - ferdigattest for bruksendring av bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 447 / 74 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Alf Hodnemyr

Vi viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av bod, som vi mottok 19.02.2024. Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart. Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jmfør 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, jmfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for 2 boder, slik det er beskrevet i tillatelse av 12.12.2023.

### 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.

### Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post  
[renate.stensland@kristiansand.kommune.no](mailto:renate.stensland@kristiansand.kommune.no) dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Renate Stensland  
Rådgiver

Terje Axelsen  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
40038480

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529





Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av utvidet søknad den 22.1.2019 og tillatelse til tilkobling til eksisterende vannverk 14.2.2019.

### **Søknaden:**

Det søkes om å legge avløpsledninger til GB 47/60, 47/61 og 47/82. Det søkes om å legge vannledninger til GB 47/60, GB 47/61, GB 47/13 og GB 47/74. De eiendommene som kun skal koble seg til vann er koblet til avløpsanlegget fra før.

Søknaden omfatter legging av avløpsledninger og vannledninger. En tillatelse er avhengig av dispensasjon fra trafikkområde i sjø og vassdrag og friluftsområde på land, samt byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Etter at søknaden ble endret til også å omfatte legging av vannledninger til flere eiendommer er den også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og kommuneplanens formål: bruk og vern av sjø og vassdrag. Opprinnelig dispensasjonssøknad gjaldt dispensasjon fra LNF-formål. Dispensasjonssøknaden tolkes til også å gjelde dispensasjon fra bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen.

### **Spesielle forhold:**

Søgne kommune viser til registreringsplikten i drikkevannsforskriften som forvaltes av Mattilsynet. Brønner som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

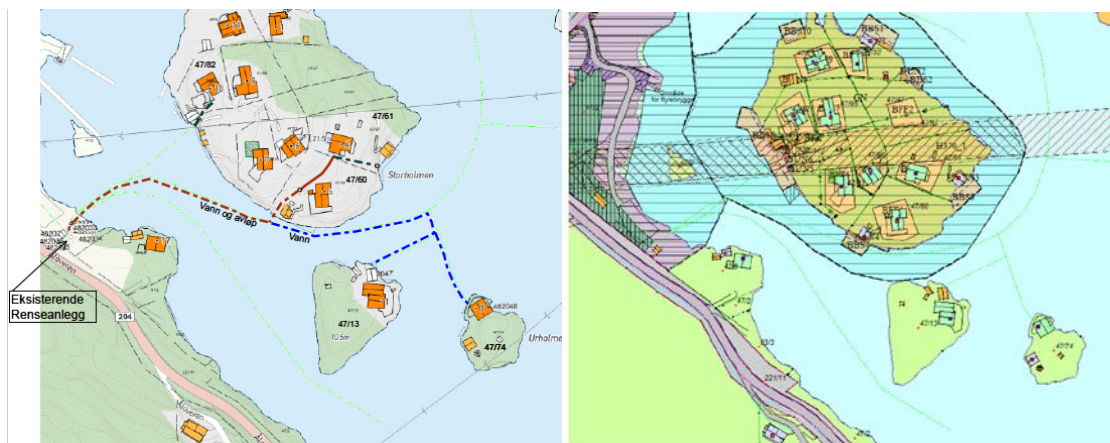
De aktuelle eiendommene som skal kobles til avløp ligger innenfor område regulert til naturområde og frittliggende fritidsbebyggelse i Detaljregulering for Storholmen-Røsstad. Reguleringsplanen er egengodkjent 27.10.2016.

Eiendommene som skal kobles til kun vann ligger innenfor område avsatt til LNF område i kommuneplanen.

Det berørte området på land er regulert til friluftsområde på land i reguleringsplan for Del av gnr. 47, bnr. 2 – Røsstad. Ledningene berører også område regulert til trafikkområde i sjø og vassdrag innenfor denne planen.

En annen del av det aktuelle området i vann er regulert til trafikkområde i sjø og vassdrag i reguleringsplan for Storholmen. Planen trådte i kraft 22.4.2010.

Deler av det aktuelle området er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen.



### Søknad om dispensasjon:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, kommuneplan, reguleringsplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen, formålet i reguleringsplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. PBL § 1-8, vedrørende legging av vann- og avløpsledninger.

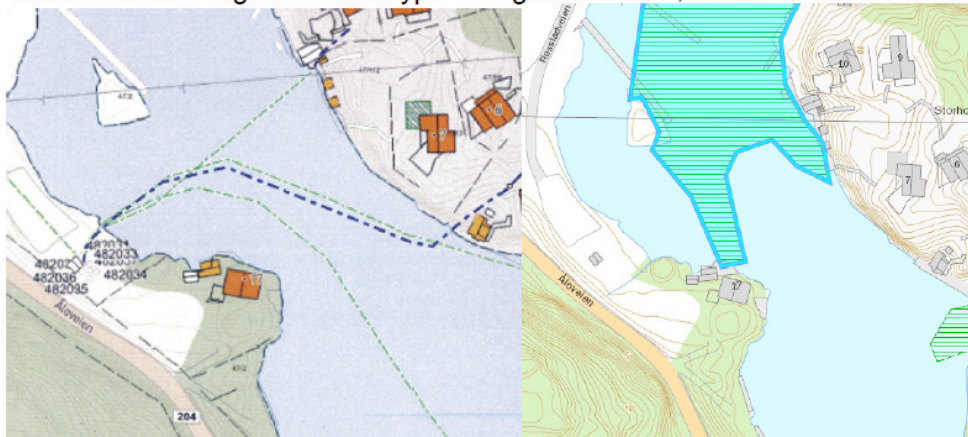
### Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen for uttalelse/godkjenning.

Fylkesmannen legger til grunn at tiltaket vil kreve minimalt med fysiske inngrep på sjøbunnen, og at det blir tatt forholdsregler for å unngå forringelse av ålegrassamfunn.

Fagleder miljø og landbruk uttaler følgende:

Tiltaket berører registrert naturtype - Ålegrassamfunn, verdsatt som lokalt viktig – C.



Ledningen bør om mulig senkes med lodd gjennom ålegresset, framfor nedspyling

Arealenheten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Det foreligger tillatelse etter Havne og farvannsloven datert 7.1.2019.

### Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

**Relevante punkter i søkers begrunnelse for at dispensasjon skal kunne innvilges (begrunnelsen gjengis med kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar):**

*Det søkes dispensasjon for tilknytning av GB 47/60 og GB 47/61 til godkjent renseanlegg på eiendommen 47/2, samt ny vannledning til disse to hyttene og til 2 hytter, GB 47/13 og GB 47/74, som allerede er tilkoblet renseanlegget.*

*Vilkår gitt i tidligere dispensasjon er lagt til grunn for planlegging og utførelse av omsøkte ledninger. De nye ledningene skal følge samme trase som allerede er godkjent.*

Det anses som en fordel for miljøet og de aktuelle eiendommene at de får oppdaterte vann- og avløpsløsninger.

### Konklusjon vedrørende dispensasjonssøknaden:

Tiltaket er i strid med kommuneplan og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Det er også i strid med byggeforbudet i 100-metersbeletet langs sjøen, jf. PBL 1-8.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2012, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Aktuelle reguleringsplaner er vedtatt i 2010 og 2016.

Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Planen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

#### Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

##### **§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Det aktuelle tiltaket anses ikke å være i strid med hensynet bak reguleringsplanen og kommuneplanen eller byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er en fordel at eksisterende fritidsboligeiendommer får oppgraderte og miljøvennlige vann- og avløpsanlegg som gjør eiendommene mer brukbare. De aktuelle ledningen vil ikke være til hinder eller ulempe for noen, og vil heller ikke være synlige etter noe tid.

Det anses som en fordel for miljøet at flere eiendommer får en oppgradert avløpsløsning ved å koble seg til et allerede eksisterende avløpsanlegg. Dette bidrar til å få ryddet opp i utslippsforholdene på stedet. Dette vil etter vår vurdering også være en fordel for alle brukerne av området, hytteeiere og allmennheten.

Vi mener derfor at hensynet bak planene og byggeforbudet langs sjøen, ikke vil bli skadelidende ved at dispensasjon innvilges.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon som søkt, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Da må det i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Administrasjonen kan ikke se at det er spesielle ulemper knyttet til tiltaket, hvis ledningene legges i eksisterende traseer som omsøkt, og vilkår stilt av fagleder miljø og havnesjefen følges.

For samfunnet og miljøet er det en fordel med oppgraderte vann – og avløpsløsninger.

I denne saken vil en dispensasjon medføre at man får en avløpsløsning som er i samsvar med avløpsforskriften som gjelder for Søgne kommune. Avløpet kobles til felles nett i stedet for å løses via en privat avløpsløsning med utslipp til sjø fra hver enkelt hytte. Dersom dette skaper presedens, anses dette å være av positiv karakter.

Arealenheten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen, planene og lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, foreligger.

Som vilkår er satt:

- Ledningen bør om mulig senkes med lodd gjennom ålegresset framfor nedspyling.

Kommunen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

#### **Naturmangfoldloven:**

Det vises til uttalelse fra fagleder miljø- og landbruk.

#### **Beliggenhet og høydeplassing:**

Ledningstrasé skal innmåles og innmålingsdata sendes til kommunen på SOSI format før tiltaket tas i bruk.

Plassering av tiltaket er en del av det totale ansvaret i saken i samsvar med erklæring om ansvarsrett.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

#### **Gjennomføringsplan:**

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

#### **Erklæring om ansvarsrett:**

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

#### **Tilsyn:**

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når

som helst i løpet av byggesaken. og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 andre ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

#### **Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:**

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

#### **Ferdigstillelse:**

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1, må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Komplett SOSI fil over alle rørtraseer må innsendes

**Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.**

Vi varsler samtidig om at hvis søknadsppliktige tiltak blir tatt i bruk uten at kommunen har utstedt ferdigattest eller brukstillatelse, vil det bli vurdert å ilegge overtredelsesgebyr, jf. PBL § 32-8 punkt d.

#### **Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

#### **Bortfall av tillatelse:**

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

#### **Gebyr:**

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 24 603,-. Regning blir sendt separat.

**Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.**

Med hilsen

Mette Erklev  
fagleder byggesak

Bjørge Holme  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift*

**Vedlegg**

1 Kart\_19122018

**Kopi til:**

Alf Hodnemyr	Sentrumsvegen 24 D	4700	
Eirik Ueland Nilsen	Andreas Harestads Vei 22	4070	Randaberg
Paal Dag Norheim	Håhammarbrautene 118	4045	Hafrsfjord
Trond Albert Joreid	Syrinvegen 11	4645	Nodeland
Anne Skisland	Stokkelandsvegen 2	4645	Nodeland
Eirin Johansen	Birkenesvegen 50	4647	Brennåsen
Linda Joreid	Syrinvegen 11	4645	Nodeland
Martha Irene Ugland	Erling Skakkes Vei 18	4633	Kristiansand S
Nina Ryen	Skinnarsmoen 36 A	4645	
Rune Johannessen	Birkenesvegen 54	4647	Brennåsen



Kristiansand  
kommune

Alf Hodnemyr  
Sentrumsvegen 24 D  
4700 VENNESLA

Vår ref.:  
BYGG-23/03427-3  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
12.12.2023

## Røsstad-Urholmen 1, GB 447/74 - tillatelse bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 447 / 74 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Alf Hodnemyr

Vi viser til søknad om bruksendring som vi mottok 01.12.2023, samt tilleggsinformasjon sendt inn i flere omganger og senest 11.12.2023.

Søknaden er godkjent. Det er tegningene og situasjonskartet som er vedlagt vedtaket, som er godkjent.

### Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.  
Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av byggesaken

Søknaden omfatter bruksendring av eksisterende 2 boder til rom med toalett og

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
40038480

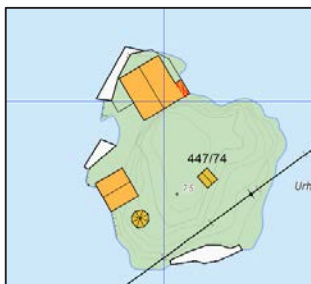
**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

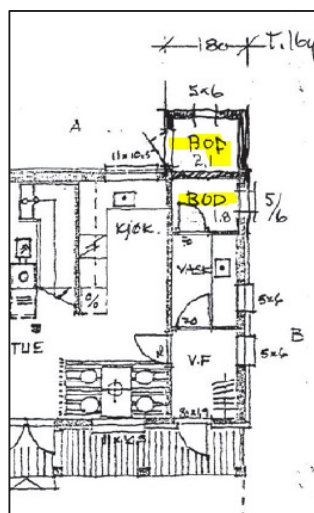
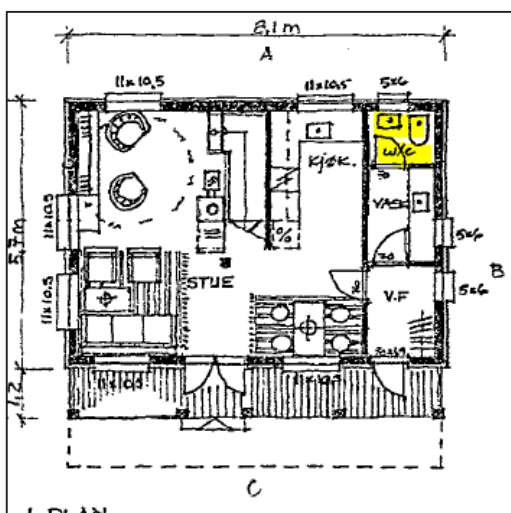
**Org. nummer** NO985713529



vask. Bruksareal på omsøkte rom er 3,9 m<sup>2</sup>.



Den ene boden er fra oppføringen av hytten i 1986 og her fremkommer det av plantegning at det søkes om wc. Ved søknad om tilbygg til fritidsboligen i 2005, ble det søkt om bod. Her har også rommet wc fra byggetiden blitt merket som bod.



Søker opplyser at rommene alltid har vært benyttet til bad og wc, og at det beror på en feil at det ved søknad i 2005 ble oppført bod som rombenevnelse.

Fritidsboligen er fra tidligere tilkoblet VA-ledninger, og tilgrensende rom er vaskerom.

Det er ved søknad om oppføring av fritidsbolig, søknad om tilbygg og søknad om VA-ledninger innvilget dispensasjoner fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og kommuneplanens LNF-formål.

Vi mottok søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel den 01.12.2023, og vi anser søknaden som komplett 11.12.2023.

### Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 161 Fritidsbolig

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01		1	1	

### Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til *Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)* i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune, vedtatt 28.02.2019.

Bygningsmyndighetene anser ikke at tiltaket er avhengig av dispensasjon da det kun er innvendig bruksendring, samt det er innvilget nødvendige dispensasjoner ved oppføring av byggene og ved legging av VA-ledningene.

#### **Tiltaket er ikke nabovarslet**

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av tiltaket, og byggesak legger dette til grunn.

#### **Privatrettslige rettigheter**

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

#### **Du har ansvar for utførelsen av tiltaket**

Det er ditt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven.

#### **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.

#### **Du må betale byggesaksgebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Bruksendring, mindre del av bolig	5082	7 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>8 500,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver - Alf Hodnemyr, Sentrumsvegen 24D, 4700 VENNESLA.

#### **Gyldighet**

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

#### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på e-post: [renate.stensland@kristiansand.kommune.no](mailto:renate.stensland@kristiansand.kommune.no)

Med hilsen

Renate Stensland  
Rådgiver

Terje Axelsen  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

#### **Du kan klage på vedtaket**

#### **Når kan du klage?**

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse.

For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg.

For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

### Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

### Hvor sender du klagen?

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller  
Kristiansand kommune, Byggesak  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Vedlegg:

scanner\_20231211\_155322



*Det avg. Rt. 1980*

*Legemiddel. jekt 1 a + b.*

Bl. nr. 727 b  
 RICH. ANDVORD A/S  
 ETABL. 1865  
 OSLO

# Skjøte

DAGBOKFØRT  
 22.11.85 D18686  
 KRISTIANSAND BYRETT

Undertegnede: Ellen Røststad  
adr. St. Olavs vei 33, Kristiansand S.  
 født: 16. mai 1924 Personnummer: 46817

skjøter og overdrar herved til  
Per Govert Røststad  
adr. Sollerudveien 44, 0283 Oslo 2.  
 født: 23. oktober 1922 Personnummer: 39326

min/vår eiendom: "Urholmen" på Røststad  
 g.nr. 47 b.nr.<sup>1)</sup> 74  
 matr. nr. til gate/vei<sup>1)</sup>  
 i: Søgne kommune.

Kjøpesummen kr. 6000.- (seks tusen) er innbetalt i 1971  
 er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser <sup>2)</sup>

**Til Urholmen medfølger båt plass i 3 meters bredde ved såkalte Gunnars Øygaard med adgang over selgers eiendom fra riksveien Lunde-Ålo. Videre medfølger parkeringsplass for 2 biler ved Frøyslandsveien, opparbeidet av kjøper. Det er offentlig vei mellom parkeringsplass og båtplassen på landsiden.**

*Rettighetene overføres fra min 1/45 del med Ellen Røststad (92655) 11/12-1985  
 & Johansen*

Jeg er ugift <sup>3)</sup>  
 Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet hvervirs virke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Kristiansand S. den 8. nov. 19 85

*Ellen Røststad*  
 Utstederens underskrift

personnr. 46817

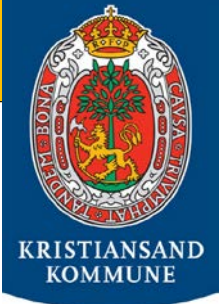
Vi/jeg bekrefter at: Ellen Røststad *Sønn: Nils Petter Røststad*  
 har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Kristiansand S. den 8. nov 19 85

*Siddis Røststad Sign.* *Aage Pogg Røststad*  
 Navn Navn

Født: 28-12-29 Født: 17-7-27

Toftlandsveien 34 Toftlandsveien 34  
 Adresse Adresse



# KARTUTSKRIFT

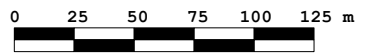
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Røsstad - Urholmen

Målestokk: 1:3000

Dato: 19.09.2023



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





# Ring oss for tilbud!

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

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



**Liv Marit Wilhelmsen**

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



**Magne A. Utsogn**

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



# BUDSKJEMA



Eiendom:

Røststad-Urholmen 1, 4641 SØGNE

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

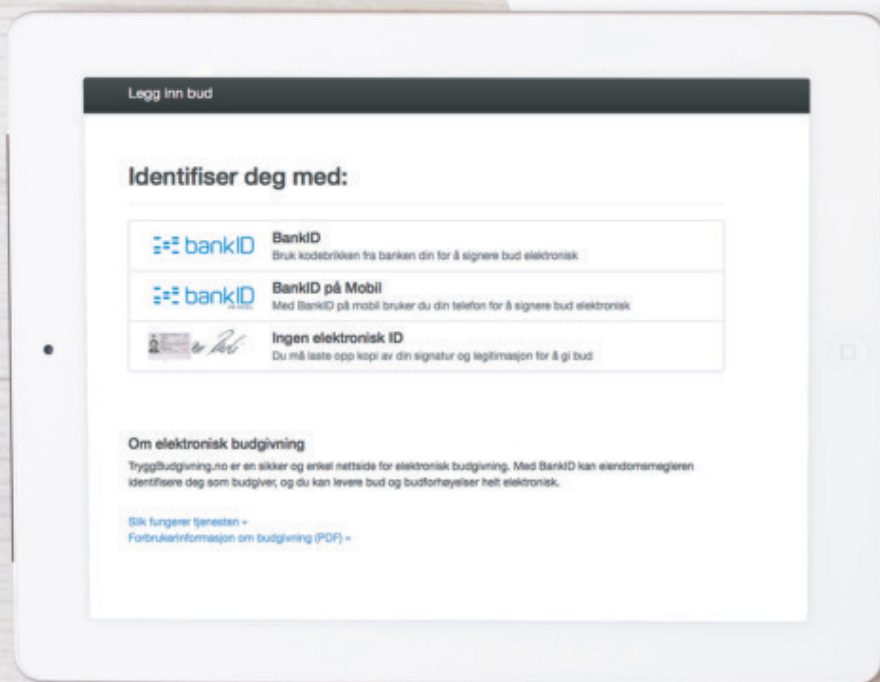
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

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



#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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