

Tyttbærheia 4

FLEKKERØY



Prisantydning: **kr 4 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Meget pen og innholdsrik enebolig med solrik og barnevennlig beliggenhet. Garasje med loft

OMRÅDE
FLEKKERØY

ADRESSE
**Tyttebærheia 4, 4625
FLEKKERØY**

Prisantydning
kr 4 950 000,-

Omkostninger: **kr 141 250,-**
Totalpris: **kr 5 091 250,-**
Formuesverdi: **kr 1 042 284,-**
Kommunale avgifter: **kr 10 152,- per år**
Eiendomskatt: **kr 5 434,-**

BRA-i: 138 m²
BRA-e: 26 m²
BRA Total: 164 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2009
Soverom: 5
Rom: 7
Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 336.3 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

TYTTEBÆRHEIA 4

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2, bnr. 662, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 138 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 164 m²
TBA: 7 m²

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

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Gang, bad/vaskerom, bod, 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 57 m² Stue/kjøkken/gang, bad, toalettrom, soverom.

3. etasje

BRA-i: 24 m² To innredede loftstue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 7 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje og uinredet loft.

Ikke målbare arealer

Uinredet garasjeloft har takhøyde på ca. 2,04 m. under møne og er ikke målbart iflg. NS-3940.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke plantegning på loftet. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

Tomtestørrelse

336.3 m² felles eiertomt

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med hage med plen, diverse beplantning og lun solrik platting. Det er i tillegg stor solrik terrasse med utgang fra stue.

Solforhold

Meget gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

Beliggenhet

Boligen har en ypperlig beliggenhet på Flekkerøyas populære østside. Flekkerøy er en idyllisk øy, ute i havgapet med kort kjørevei til Kristiansand sentrum. Flekkerøya er kjent for gode oppvekstvilkår med korte avstander til barnehage, skole og et rikt utvalg av fritidstilbud.

I det etablerte nabolaget finnes det mange barnefamilier med barn i barnehage- og skolealder. Her finner du flere lekeplasser like i nærheten. Flytter du til Tyttebærheia 4 vil du ha gangavstand til barnehager som Taremareskogen Barnehage, Solkollen Barnehage, og Læringsverkstedet Barnehage. Det er også kort sykkelavstand til Flekkerøy Barneskole hvor barna går fra 1. til 7. klasse, her tilbys også SFO. Lindebøskauen Ungdomsskole ligger i kort avstand fra boligen.

Like ved Lindebøskauen Ungdomsskole finner du Flekkerøyhallen. Her har hjemmelaget Fløy sin fotballbane, og du finner også en egen rullerløypen hvor du kan gå "1 nautisk mil" på ruller om du skulle ønske det. I Flekkerøyhallen vil du finne aktiviteter som fotball, håndball, ballspport, sirkeltreninger mm. Hallen er en flerbrukshall som også benyttes ved større arrangementer om 17. mai mm.

Sommerstid er Flekkerøya et yndet sted, både for de som bor her, men også for turister. Det finnes dermed flere badeplasser og svaberg i umiddelbar nærhet. Krageviga er i kort gangavstand fra boligen, hvor du finner sandstrand, brygge og gressplen. Paulens Geiderøy anbefales for gåtur og bading sommerstid. Skylleviga er også populært for barnefamilier sommerstid, hvor du finner en langgrunt strand. Du finner også flere turstier på Flekkerøya for både gåturer og treningsturer.

Dagligvarebutikk (Kiwi), som har post i butikk finner du ved rundkjøringen, kirken og bedehuset, midt på Flekkerøy. Forøvrig finnes det flere frisørsalonger, samt fotpleie og hudpleiesalong. På Geiterøya finnes det cafe og kunstutstilling. Kjøretid til Kristiansand sentrum er estimert til å være cirka 15-20 minutter i bil.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager på Flekkerøy, blant annet Solkollen Barnehage, Flekkerøy Barnehage, samt Taremareskogen Barnehage.

Skolekrets

Flekkerøy Barneskole, samt Lindebøskauen Ungdomsskole på Flekkerøy.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1: En feil på WC, ble fikset av autorisert rørlegger.

Pkt. 19: Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, litt skjeggkre.

Pkt. 25: Maling og satt opp en liten skillevegg under skråtaket. Arbeid utført av ufaglært i 2021.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende planløsning:

1.etg.: Hall, Bad/wc/vaskerom, 3 soverom og bod

2.etg.: Åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til stor solrik terrasse, Separat flislagt gjestetoalett, flott flislagt bad og romslig soverom.

3.etg.: To innredede loftsrom. Rommene er ikke godkjent til varig opphold.

Bortsettingskott i knevegger.

Standard

1. etasje:

Innbydende og romslig hall med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Rommet er innredet med pene fliser på gulv m/varmekabler og spotter i taket. Tre gode soverom hvor alle har 1- stavs eikeparkett på gulv og lyse pene veggflater. Ett av rommene har spotter i taket. Innvendig bod. Pent flislagt bad med opplegg til vaskemaskin. Rommet er forøvrig innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og heldekkende servant med underskuffer. Spotter i taket og varmekabler i gulv.

Flott eiketripp opp til 2. etasje:

Ett soverom som idag brukes som walk-in closet/garderobesrom. Pent flislagt bad som er innredet med innfelt badekar og dobbel servant med underskuffer. Spotter i taket og varmekabler i gulv. Separat toalettrom med vegghengt toalett og servant. Fliser på gulv m/varmekabler. Stuen ligger i delvis åpen løsning med kjøkkenet, og har flott peisovn, og god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og god plass for spisebord/langbord mellom kjøkkenet og stue. Fra stuen er det utgang til stor solrik veranda. Pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har fliser over kjøkkenbenk og integrert induksjonsplatetopp (ekstra bred), stekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjøleskap. Flott 1- stavs eikeparkett i alle rom med unntak av bad og toalettrom. Spotter i taket i stue/kjøkkenet.

3. etasje:

To innredede loftsrom. 1- stavs eikeparkett på gulv og spotter i taket.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Mangler data den 18.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (15.11.2024). 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.

Bygnings sakkyndigs konklusjon:

"Boligen ble oppført i 2009 og frittliggende garasje med uinnredet loft ble oppført i 2014 på eiendommen. Boligen fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. Byggemåte: Boligen er oppført i trekonstruksjoner på betong-dekke/plate på grunnen med betong-gulver i 1. etasje og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner. Boligen er kledd utvendig med stående trekledning og vinduer og ytterdører har 2.lags glass. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i trekonstruksjoner og med ukjent type undertak, betong-takstein som utvendig taktekke og stål-takrenner m/nedløp, luftelyrer, snøfangere, stigetrinn og pipen har helbeslag. Veranda og terrasse er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning -2. Det er påvist skader på innredning. Sideplaten på innredningen mot dusjkabinett har skade, fuktsvelling i topp og bunn. Reparasjon, utskifting kan påregnes.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Frittliggende garasje med bortsettngshems + parkering på tomten.

Forsikringselskap

JBF Forsikring Gjensidig-54

Polisenummer

1862877

Diverse

Det er pliktig medlemskap i Tyttebærheia vel

ENERGI

Oppvarming

Nyere varmepumpe, varme i gulv i vindfang og begge bad + toalettrom. Peis oven i stue.

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 10 152 for år 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4323,5. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 5 434 for år 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 042 284 for år 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 960 680 for år 2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

28.08.2009 - Dokumentnr: 630659 - Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om gjerde. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Ingen rettigheter registrert.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.08.2009. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 03.12.2014. Ferdigattesten gjelder bod/garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse til fasadeendring og bruksendring av bod, datert 09.11.2017.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. På plantegning godkjent av kommunen er det ikke tegnet inn noen rom på loftet. De to innredede loftsrommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan for tyttebærheia - gnr. 2, bnr. 14, m.fl. RB873, godkjent av Bystyret i Kr.sand 06.12.2006, mindre vesentlig endring §1, datert 01.03.2010.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Nei.

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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 4 950 000

Totalpris

Kr 5 091 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

124 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

141 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 074 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 091 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 113 390,00,- inkl. mva.

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

Selger

Marianne Stormark

Ansvarlig megler

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pål.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

10.01.2025

















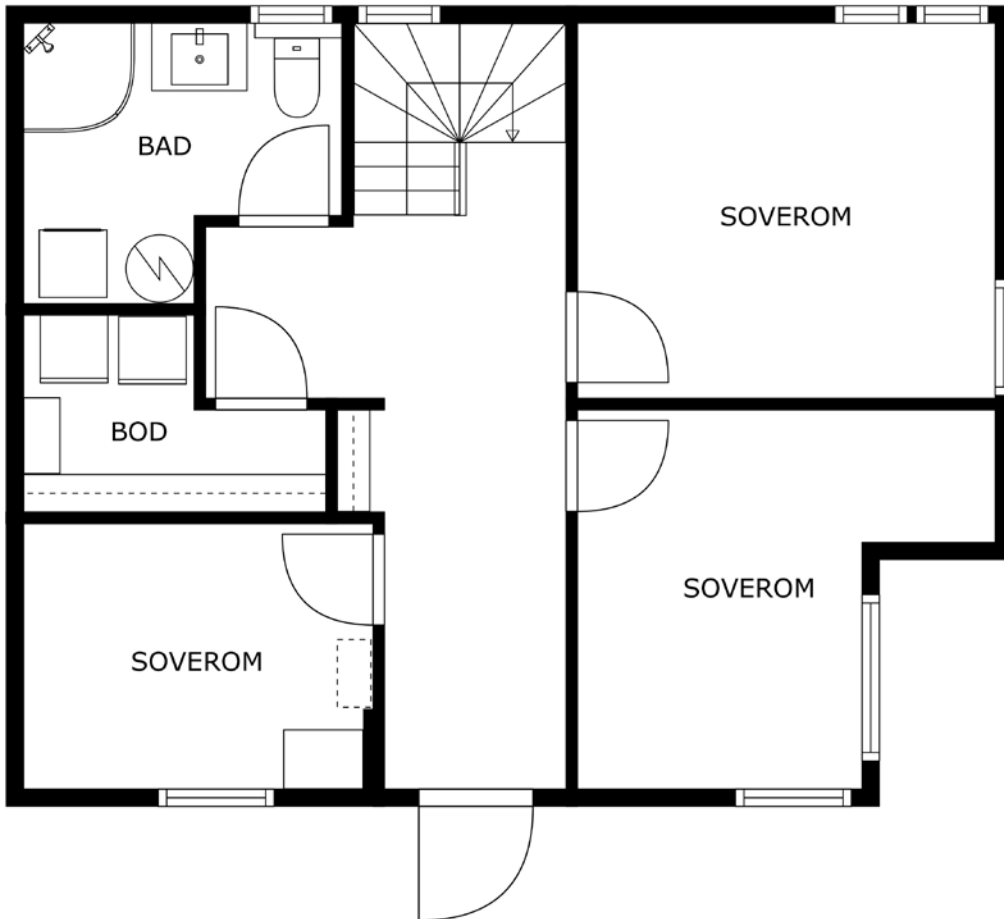


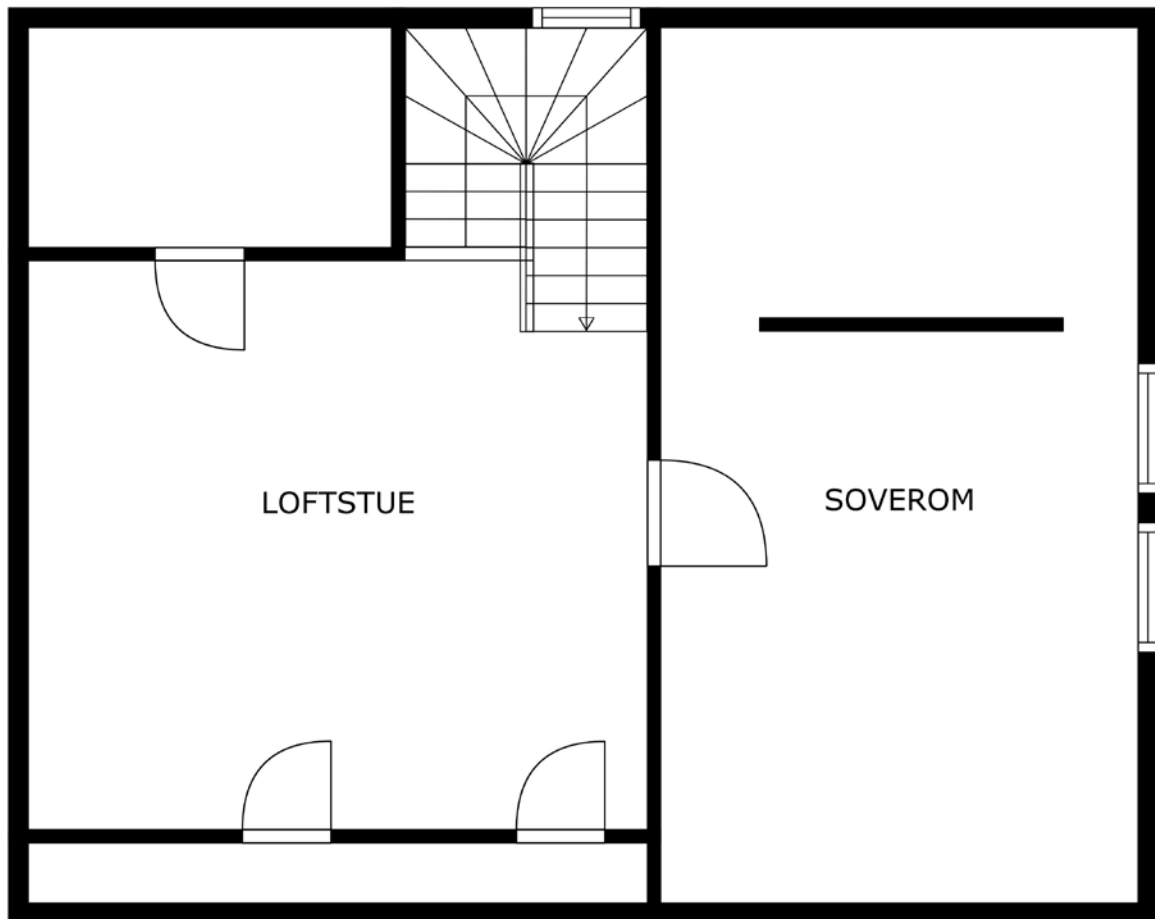
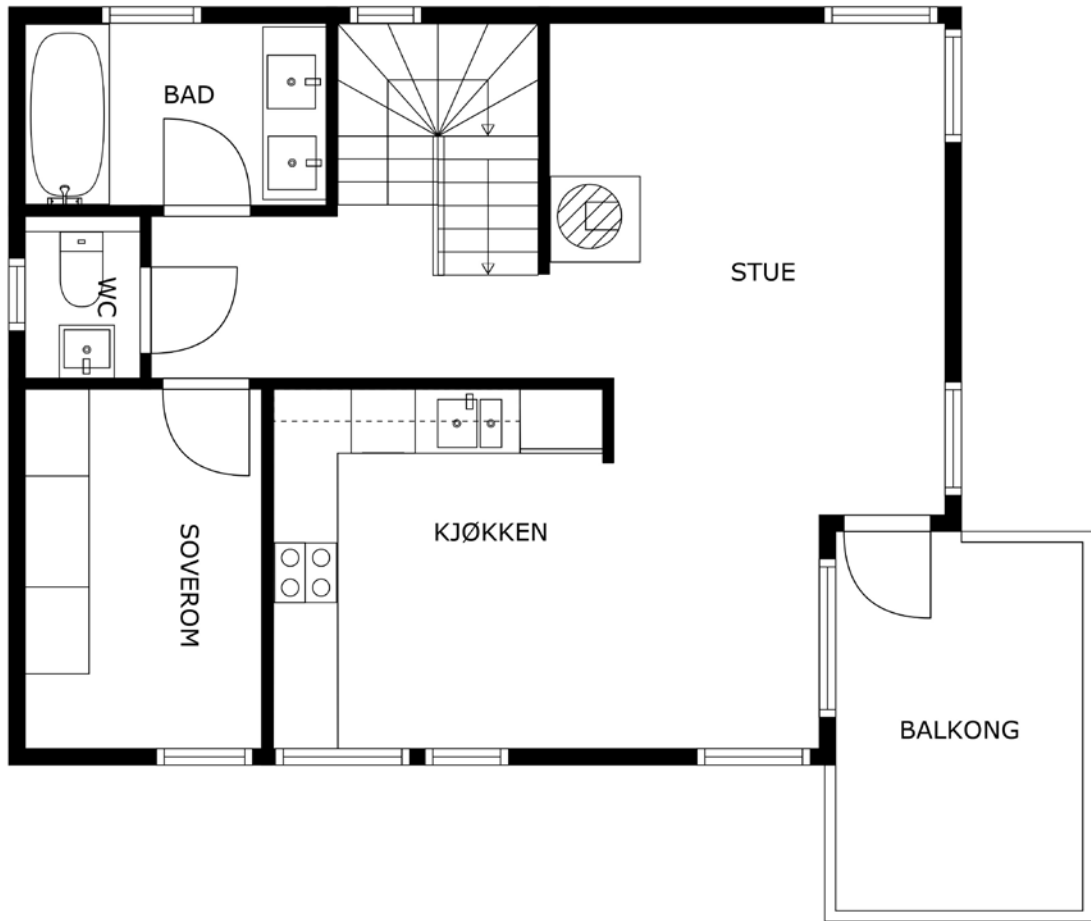












Nabolagsprofil

Tyttebærheia 4 - Nabolaget Lindebø/Skålevik - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvennesviga Linje 57, 586T	1 min 0.1 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	8 min 5.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 12.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	18 min 12.7 km
Kristiansand Kjevik	32 min

Skoler

Flekkerøy skole (1-7 kl.) 382 elever, 22 klasser	26 min 1.8 km
Lindebøskauen skole (8-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	18 min 1.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	14 min 9.2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	20 min 13.9 km

Ladepunkt for el-bil

Lindebø Brygge - Kristiansand komm... 14 min

«Idyllisk og barnevennlig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

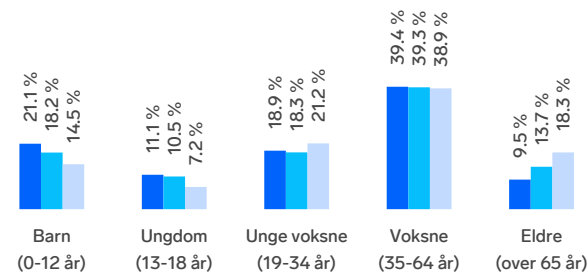
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindebø/Skålevik	1 731	594
Skålevik	3 637	1 347
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebøskauen Solkollen barnehage (1-5... 96 barn	13 min 0.9 km
Taremareskogen barnehage (1-5 år) 43 barn	14 min 1 km
Flekkerøya barnehage (0-5 år) 53 barn	24 min 1.7 km



Dagligvare

Kiwi Flekkerøy Post i butikk, PostNord	21 min 1.5 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	9 min 6.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

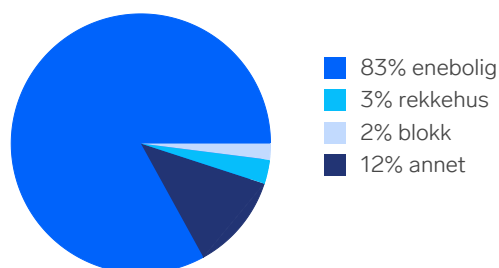
 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Flekkerøy idrettspark | 24 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 1.8 km |
|  Flekkerøy skole | 26 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 1.8 km |
|  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos | 12 min  |
|  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber | 13 min  |

Boligmasse



«Mange flotte naboer med godt samhold.»

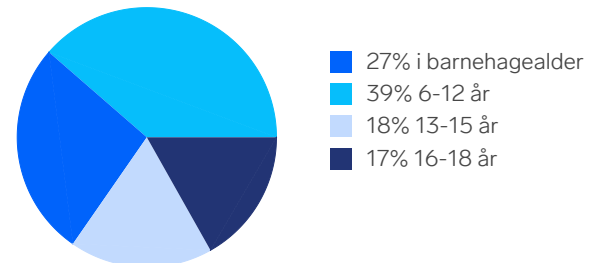
Sitat fra en lokalkjent



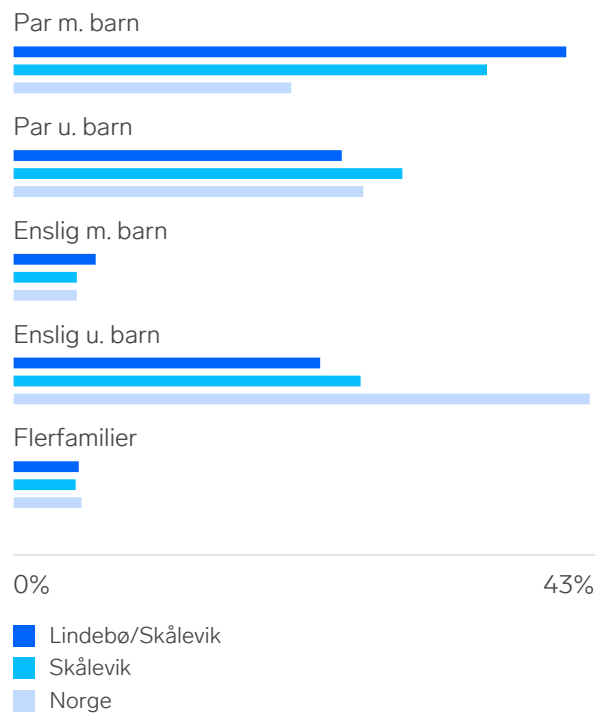
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  AMFI Vågsbygd | 13 min  |
|  Boots apotek Vågsbygd | 9 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

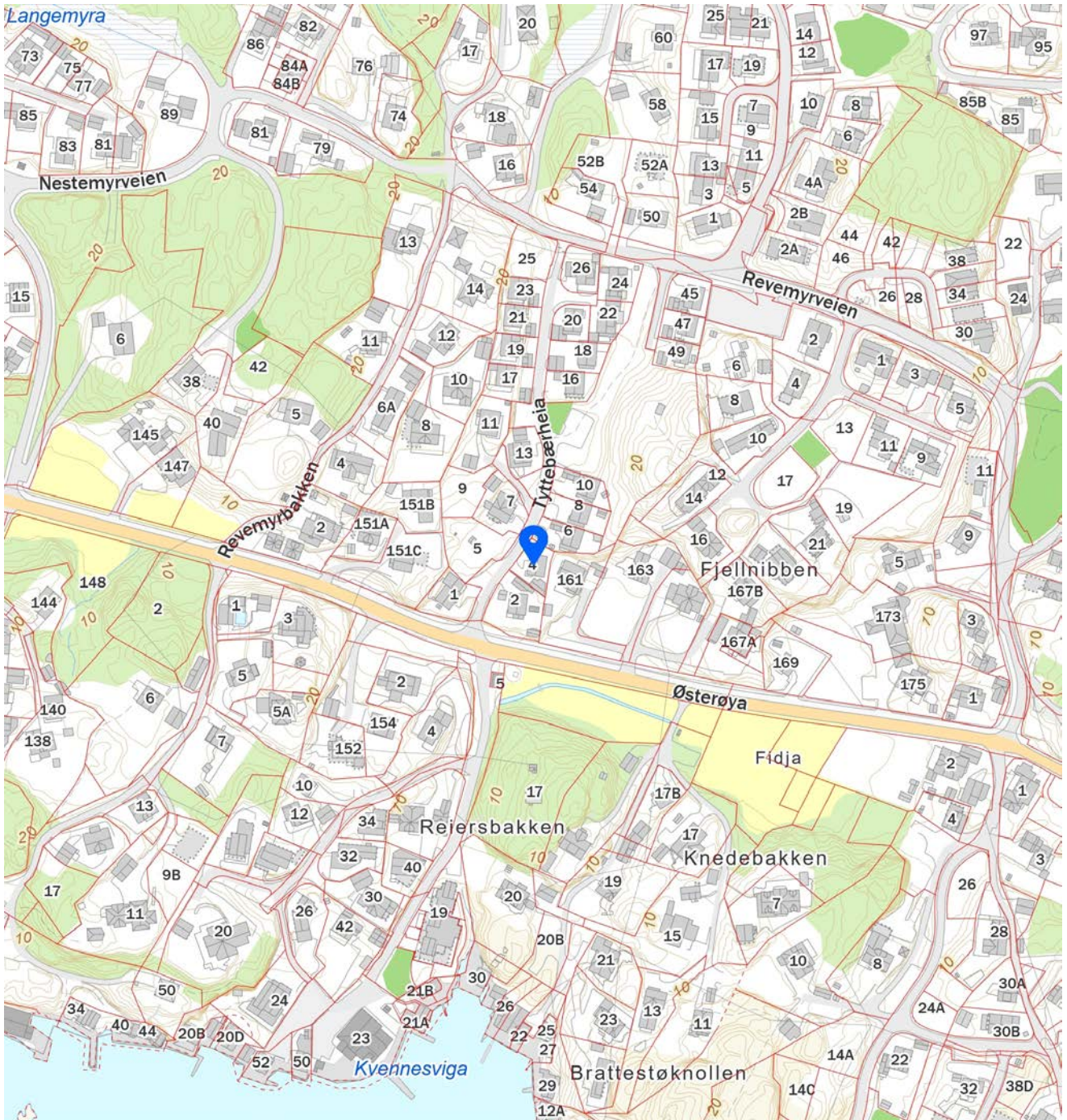
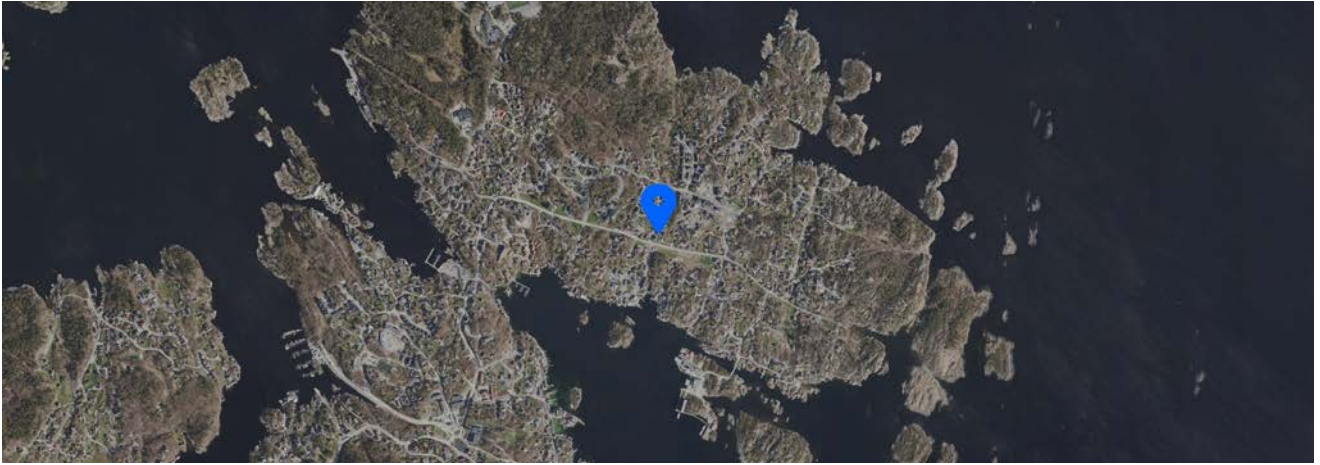


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Tyttebærheia 4, 4625 FLEKKERØY

05 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyttebærheia 4	Tyttebærheia 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden oktober 2018 til dags dato

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54, 1862877

Informasjon om selger

Hovedselger

Stormark, Marianne

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

En feil på WC, ble fikset av autorisert rørlegger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på 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 sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?



Litt skjeggkre

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2021

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Maling og satt opp en liten skillevegg under skråtaket.

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

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 94231181

Tilstandsrapport

 Tyttebærheia 4, 4625 FLEKKERØY

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 2, bnr. 662

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 10.01.2025

Oppdragsnr.: 19204-3652

Referansenummer: KY2641

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 2009 og frittliggende garasje med uinnredet loft ble oppført i 2014 på eiendommen. Boligen fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

Byggemåte:

Boligen er oppført i trekonstruksjoner på betong-dekke/plate på grunnen med betong-gulver i 1.etasje og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner. Boligen er kledd utvendig med stående trekledning og vinduer og ytterdører har 2.lags glass. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i trekonstruksjoner og med ukjent type undertak, betong-takstein som utvendig taktekke og stål-takrenner m/nedløp, luftelyrer, snøfangere, stigetrinn og pipen har helbeslag. Veranda og terrasse er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong-takstein som utvendig taktekke på boligen er i fra byggeår, samt stål-takrenner m/nedløp, luftelyrer, snøfangere, stigetrinn, helbeslag på pipen og brannstige er montert utvendig på gavl-veggen i fra loftet. Saltak oppført i trekonstruksjoner og med ukjent type undertak i fra byggeår. Utvendige gesims er ikke luftespalter og det er ukjent mht. om ca. 50 mm. lufting er etablert i skråhimlinger på loftet. Tak konstruksjonen har igjennkledde innvendige skråhimlinger på loftet, uten tilgang for kontroll av konstruksjoner, undertak eller lufting og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Boligen er kledd utvendig med stående trekledning i fra byggeår, vinduer i fra byggeår har 2.lags glass og ett vindu med 2.lags glass i toalettrom i 2.etasje og ett vindu i soverom i 1.etasje er i fra 2017. 3 takvinduer i PVC/plast i fra byggeår med 2.lags glass er montert på loftet, og inngangsdøren med 2.lags glass og balkongdør med 2.lags glass i stue/kjøkken er i fra byggeår. Veranda ut i fra stuen oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår med PVC/plast-fliser på terrassebord og rekkverk oppført i trekonstruksjoner har høyde på ca. 86 cm. og terrassen på grunnen ved 1.etasje er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater har normal bruksslitasje, og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i 1.etasje. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer noen steder og litt knirk. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken, loft på befaringen. Stål-pipe i fra byggeår med vedovn montert i stuen, og over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med ok rekkverker og håndløper montert på vegger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 2.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, flislagt badekar og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under badekaret og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under badekaret på befaringen. Plast-sluk i gulvet under badekaret med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

Bad/vaskerommet i 1.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, varmtvannsbereider på ca. 200 liter produsert i 2014 og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen, og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea-kjøkkeninnredning i fra byggeår og Sigdal benkinnredning har normal slitasje, og kjøkken ventilatoren har avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har fliser på gulvet med fotlister, malte platevegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ikke ventil eller elektrisk styrt vifte, men luftvindu og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i bad/vaskerommet i 1.etasje, samt varmtvanns bereder på ca. 200 liter produsert i 2014. Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventil i de fleste vinduene. Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk, og varmepumpe produsert i 2018 er montert i trappen. Sikringsskap med automat sikringer er montert i gangen i 1.etasje, røyk varslere er montert i boligen og brannteppe i boden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Ingen spesiell drenering å bemerke, boligen har ikke kjeller, underetasje, og ingen sprekker ble registrert i synlig utvendig ringmur på befaringen. Boligen ligger på flat tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

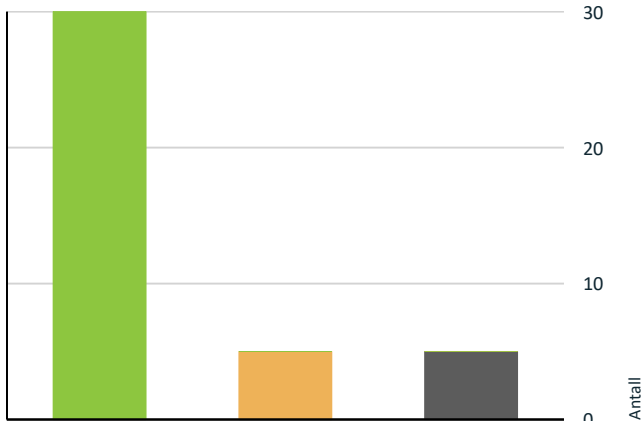
Det er ikke plantegning på loftet og rommene på loftet er ikke godkjent for varig opphold. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

Garasje

- 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.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder, trapper ol. er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

Boligen er kledd utvendig med stående trekledning i fra byggeår som har normal værslitasje med bla. litt sverte, grønske etc. på utsatte steder og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betong-takstein i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje med bla. litt mose etc. Normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra takvinduer, bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.

Nedløp og beslag

Stål-takrenner m/nedløp, luftelyrer, snøfangere, stigetrinn og helbeslag på pipen i fra byggeår har normal værslitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra takvinduer, bakkenivå og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert.



Veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjoner og med ukjent type undertak i fra byggeår. Utvendige gesimser har ikke luftespalter og det er ukjent mht. om ca. 50 mm. lufting er etablert i skråhimlinger på loftet. Takkonstruksjonen har igjennkledde innvendige skråhimlinger på loftet, uten tilgang for kontroll av konstruksjoner, undertak eller lufting og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Ytterlige kontroll anbefales.



Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Ett skråvindu på loftet tar noe i mot bunn karmen og trenger noe justering. Brannstige er montert utvendig på gavl-veggen i fra loftet.

Ett vindu med 2.lags glass i toalettrom i 2.etasje og ett vindu i soverom i 1.etasje er i fra 2017 og fremstår i normal god stand.

3 takvinduer i PVC/plast i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Lukkede konstruksjoner og utvendig tetting, beslag etc. er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyste at ett knekt vindus glass i takvinduet over trappen skal skiftes ut av Vågsbygd Glasservice.



Noe værslitasje på utvendige glasslister på skråvinduer på loftet.

TG 1 Dører

Inngangsdør i fra byggeår med 2.lags glass og balkongdør med 2.lags glass i stue/kjøkken har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.



Inngangsdøren har noen merker i dørbladet utvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra stuen oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår med PVC/plast-fliser på terrassebord og rekkverk oppført i trekonstruksjoner har høyde på ca. 86 cm. Treverk har noe værslitasje, flass på topprekke, grønske etc. samt på terrassen på grunnen ved 1.etasje oppført i trekonstruksjoner med terrassebord. Fundamenter, understøttelser er ikke kontrollert, samt øvrige murer, gjerder ol. på eiendommen.

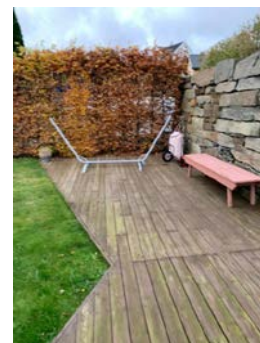
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har normal bruksslitasje med bla. noe merker i parkett-gulv i stue/kjøkken og på loftet. Øvrige merker ol. er ikke ytterlige kommentert.



Mindre sprekker i malte overflater enkelte steder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i 1.etasje. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer noen steder og litt knirk. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken, loft på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

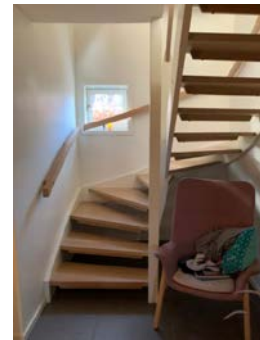
TG 1 Pipe og ildsted

Stål-pipe i fra byggeår med vedovn montert i stuen, og over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Ok avstand foran ildsted til brennbart materiale. Stål-pipen og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med ok rekkverker og håndløper montert på vegger.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Eier opplyste at det har vært litt skjeggkre, registrerte ingen på befaringen og forholdet er ikke ytterlige kontrollert av undertegnede.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, varmtvannsbereder på ca. 200 liter produsert i 2014 og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk/avløp under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig membran, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen, og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, varmtvannsbereder på ca. 200 liter produsert i 2014 og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Sideplaten på innredningen mot dusjkabinett har skade, fuktsvelling i topp og bunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon, utskifting kan påregnes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

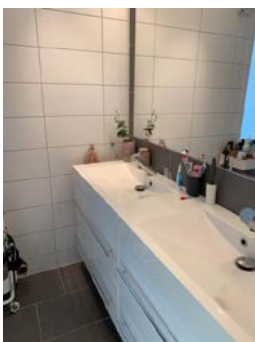
TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, flislagt badekar og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under badekaret og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under badekaret på befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk i gulvet under badekaret med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Noe lite avrennings hull i bunn av flislagt badekar, for avrenning til sluken under badekaret ved evt. lekkasje i fra utstyr. (Det er ikke tilleggs sluk i rommet)

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Ikea-kjøkkeninnredning i fra byggeår og Sigdal benkinnredning har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Krakkelering etter damp i topp av front på oppvaskmaskinen. TG 2
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har fliser på gulvet med fotlister, malte platevegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ikke ventil eller elektrisk styrt vifte, men luftevindu og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i bad/vaskerommet i 1.etasje, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventil i de fleste vinduene..

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk, og varmepumpe produsert i 2018 er montert i trappen.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter produsert i 2014 er montert i bad/vaskerom i 1.etasje, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



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 bygningsakknyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen i 1.etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Installert byggeår av Elektroexperten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

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

Røykvarslere er montert i boligen og brannteppe i boden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen spesiell drenering å bemerke, boligen har ikke kjeller, underetasje.

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker ble registrert i synlig utvendig ringmur på befaringen.

Terrenghold

Tilstandsrapport

Boligen ligger på flat tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Garasjen har en normal standard.

Vedlikehold
Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen fremstår som i fra byggeår i normal stand og vedlikeholdt. Garasjen er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

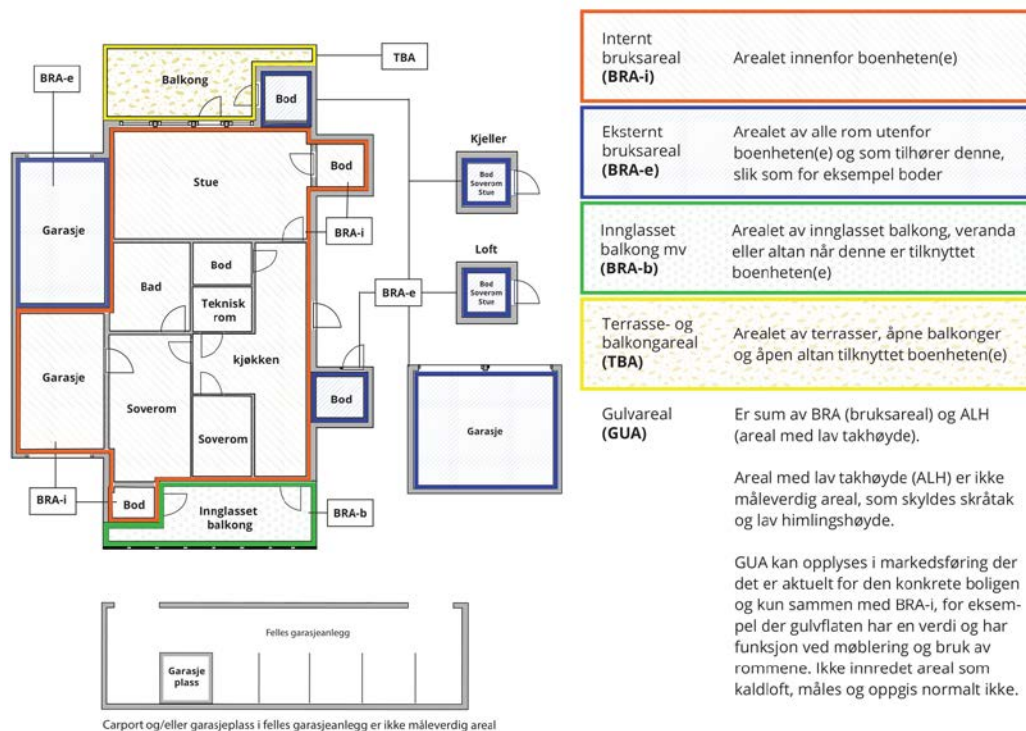
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	24			24	
2. etasje	57			57	7
1. etasje	57			57	
SUM	138				7
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	2 innredet loftsrom		
2. etasje	Stue/kjøkken/gang, Bad , Toalettrom , Soverom		
1. etasje	Gang , Bad/vaskerom , 3 soverom , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke plantegning på loftet og rommene på loftet er ikke godkjent for varig opphold. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

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: Rommene på loftet har takhøyde på ca. 2,02 m. under møne.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Uinnredet loft har takhøyde på ca. 2,04 m. under møne og rommet er ikke målbart iflg. NS-3940.

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)
Enebolig	134	4
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Marianne Stormark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	2	662		0	336.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyttebærheia 4

Hjemmelshaver

Stormark Marianne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.11.2024	Eier har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.11.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KY2641>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Møvik byggetjenester
Måkeveien 1 A
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200805273-5

Saksbeh: Tone Skajaa Rye

Dato:20082009

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	TYTTEBÆRHEIA 4	Eiendom:	2/662
Tiltakshaver:	Union Agder AS	Adresse:	Postboks 4, 4679 FLEKKERØY
Søker:	Møvik byggetjenester	Adresse:	Måkeveien 1 A, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Møvik byggetjenester
Måkeveien 1 A
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200805273-3

Saksbeh: Tone Skajaa Rye

Dato:20062008

VEDTAK - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 95b.

Byggeplass:	TYTTEBÆRHEIA 4	Eiendom:	2/662
Tiltakshaver:	Union Agder AS	Adresse:	Postboks 4, 4679 FLEKKERØY
Søker:	Møvik byggetjenester	Adresse:	Måkeveien 1 A, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig og garasje	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95b godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 040408, ligger til grunn for godkjenningen. Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Saksopplysninger:

- Det søkes om oppføring av en frittliggende enebolig i Tyttebærheia 4.
- Søknaden ble mottatt 28.04.08 og tegninger mottatt 10.04.08 ligger til grunn for godkjenningen. .
- BRA oppgis å være 110m² på boligen og 23m² på garasjen.
- Topp mønehøyde garasje er som vist på tegninger 5m.
- Mønehøyde på bolig er angitt til cote +16,2.
- Det foreligger ikke protester til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

RB873, Reguleringsplan for Tyttebærheia – Gnr. 2, bnr. 14 m.fl. Godkjent av Bystyret 06.12.2006, som sak nr. 161.

Tiltaket er i overensstemmelse med reguleringsbestemmelser for området, men dette forutsetter at bestemmelser vedrørende (BRA) bruksarealet utdypes noe. I reguleringsbestemmelsenes § 1 oppgis T-BRA pr. tomt opp til 110m², videre gis det tillatelse til oppføring av garasje hvor bruksareal ikke skal overstige 40 m². Plan- og bygningsetaten velger å tolke bestemmelser slik at BRA er opp til 110m² på bolig og 40m² på garasjen.

Byggetomten:

Tomta er relativ skrå i østenden og det må foretas en del sprengning og utfylling av arealene for å få tomta tilrettelagt i henhold til universell utforming. Mønehøyden er derfor senket fra cote +18 som vist på planen til cote +16,2 m. Senkning av mønehøyden forutsetter at fremtidig bebyggelse blir justert tilsvarende og i forhold til planen.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 10.04.08 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener tiltaket er vist god tilpasning til terreng og fremtidig bebyggelse.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som topp mønehøyde fastsettes til cote + 16,2 på boligen. Største tillatte avvik ved etterprøving/ måling er +/- 0,1 m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Møvik byggetjenester	Sentral	PRO/KPR SØK	1	Arkitektur
350,-	Skjærgårdsbygg AS	Sentral	UTF/KUT	1	Betong og tømmerarbeid
350,-	Jensen Graving og Transport	Sentral	UTF/KUT	1	Grunnarbeid, grøfter og utomhusarbeid
350,-	Landmåler Sør AS	Sentral	PRO/KPR UTF/KUT	2	Oppmåling, plassering og utstikking av tiltak
350,-	Murpartner AS	Sentral	UTF/KUT	1	Mur, puss, våtromsarbeid og fliser
350,-	Flekkerøy VVS	Sentral	PRO/KPR UTF/KUT	1 2	Rørinnstallasjoner
2100,-	SUM				

Foretak som benytter underleverandører/underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 12 000 /Bolig) + 5 500,- (Garasje) + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr.2 100,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr.19 950,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

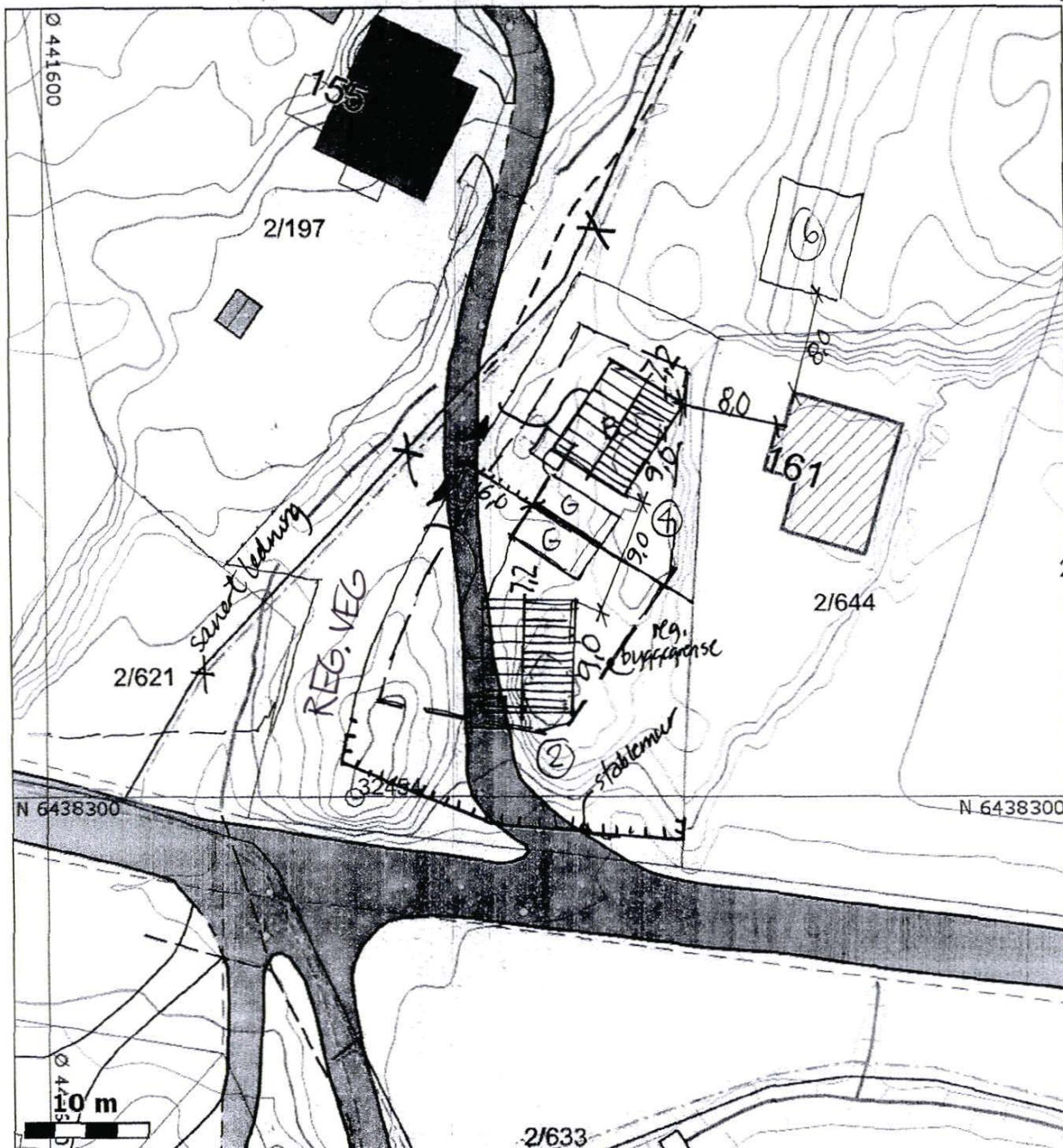
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang. <Eventuell klage over adressetildeling sendes oppmålingsvesenet>.

Gyldighet:

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

Med hilsen

Tone Skajaa Rye



Avstand garasje - veggrense 6,0m

Situasjonskart s

For
 Adresse: Tyttebærheia 209 (4)
 Areal: Ukjent
 Målestokk: 1:500
 Dato 17.04.2008

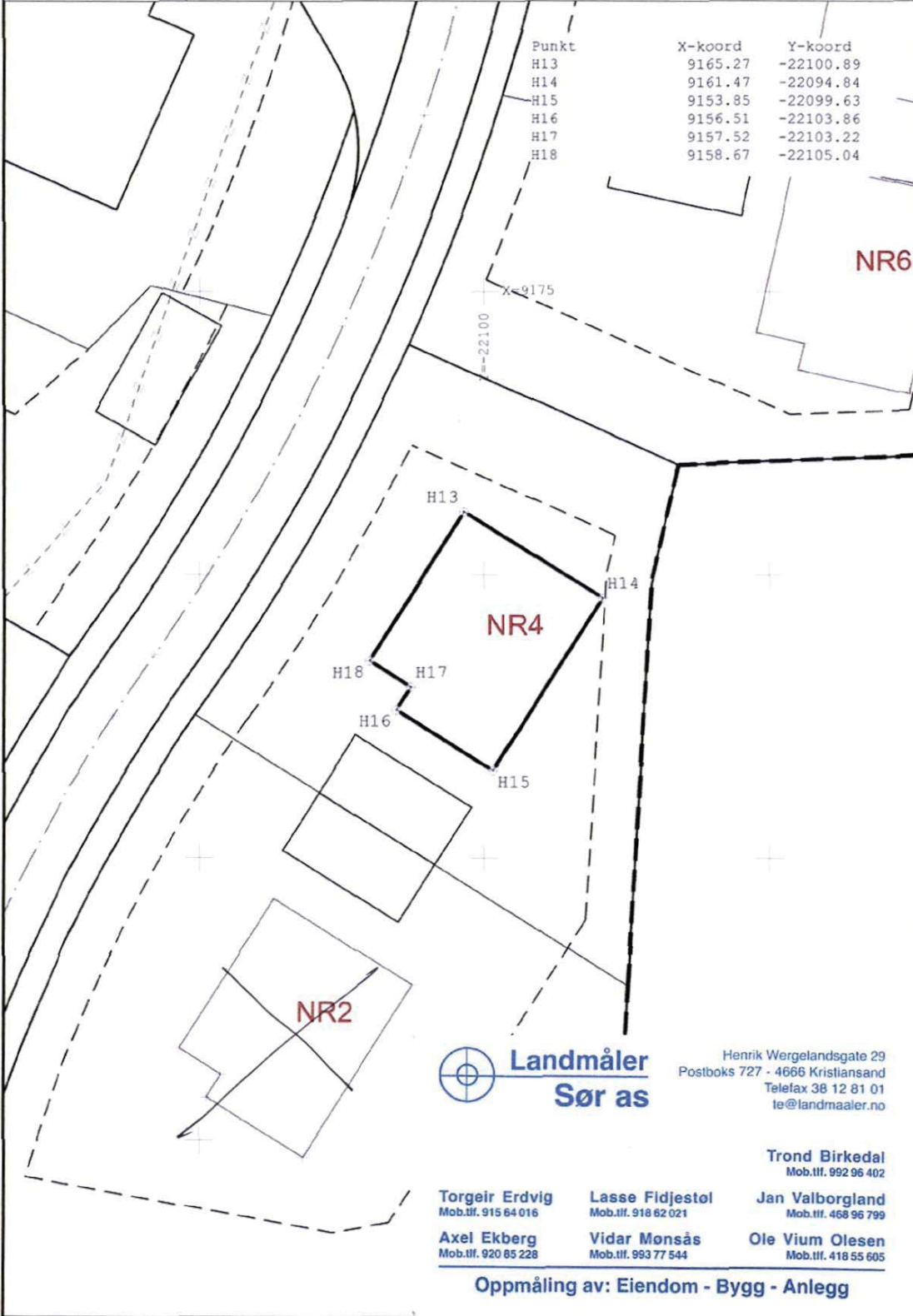


Stikningsplan
Tomt 4, Tyttebærheia
Dato : 01.04.2008

Målestokk : 1:250

Landmåler Sør AS v/Trond Birkedal

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat
H13	9165.27	-22100.89
H14	9161.47	-22094.84
H15	9153.85	-22099.63
H16	9156.51	-22103.86
H17	9157.52	-22103.22
H18	9158.67	-22105.04



Henrik Wergelandsgate 29
Postboks 727 - 4666 Kristiansand
Telefax 38 12 81 01
te@landmaaler.no

Trond Birkedal
Mob.tlf. 992 96 402

Torgeir Erdvig
Mob.tlf. 915 64 016

Lasse Fidjestøl
Mob.tlf. 918 62 021

Jan Valborgland
Mob.tlf. 468 96 799

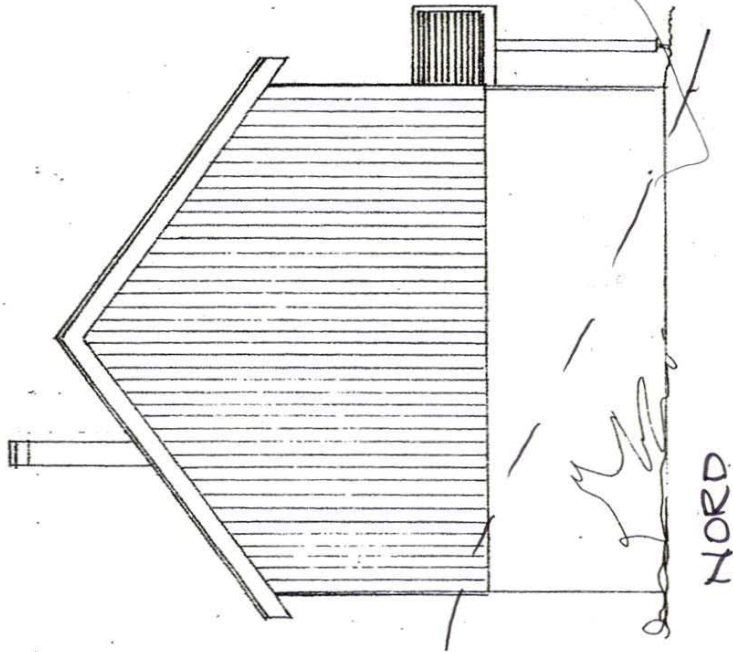
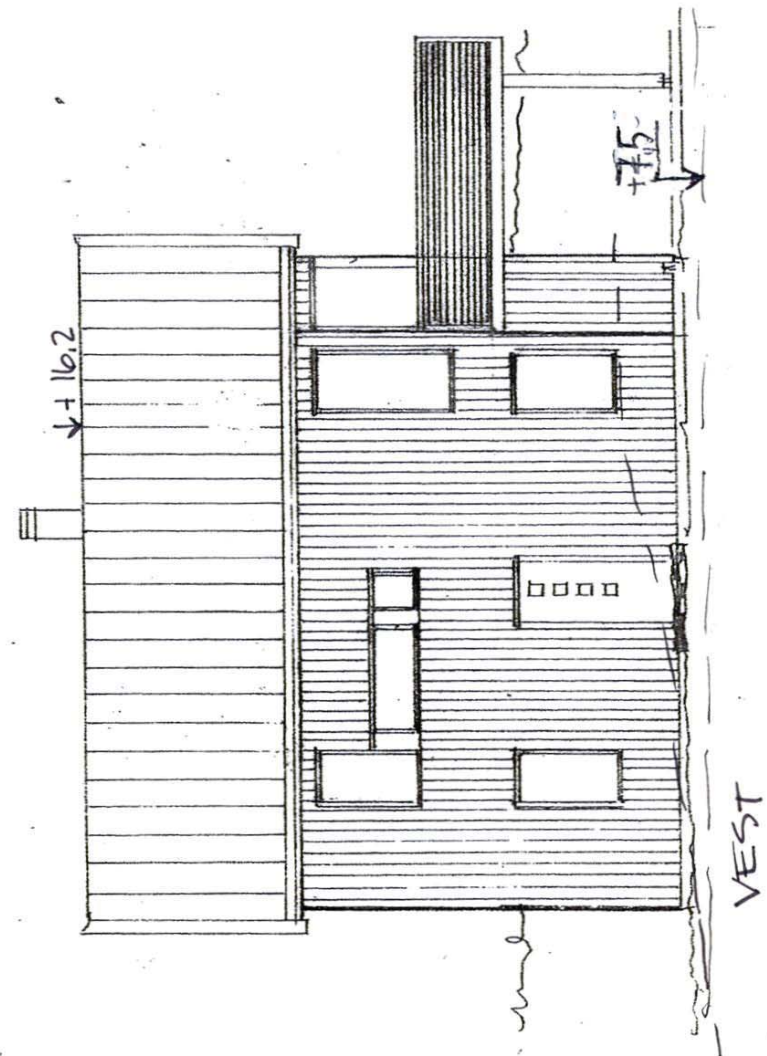
Axel Ekberg
Mob.tlf. 920 85 228

Vidar Monsås
Mob.tlf. 993 77 544

Ole Vium Olesen
Mob.tlf. 418 55 605

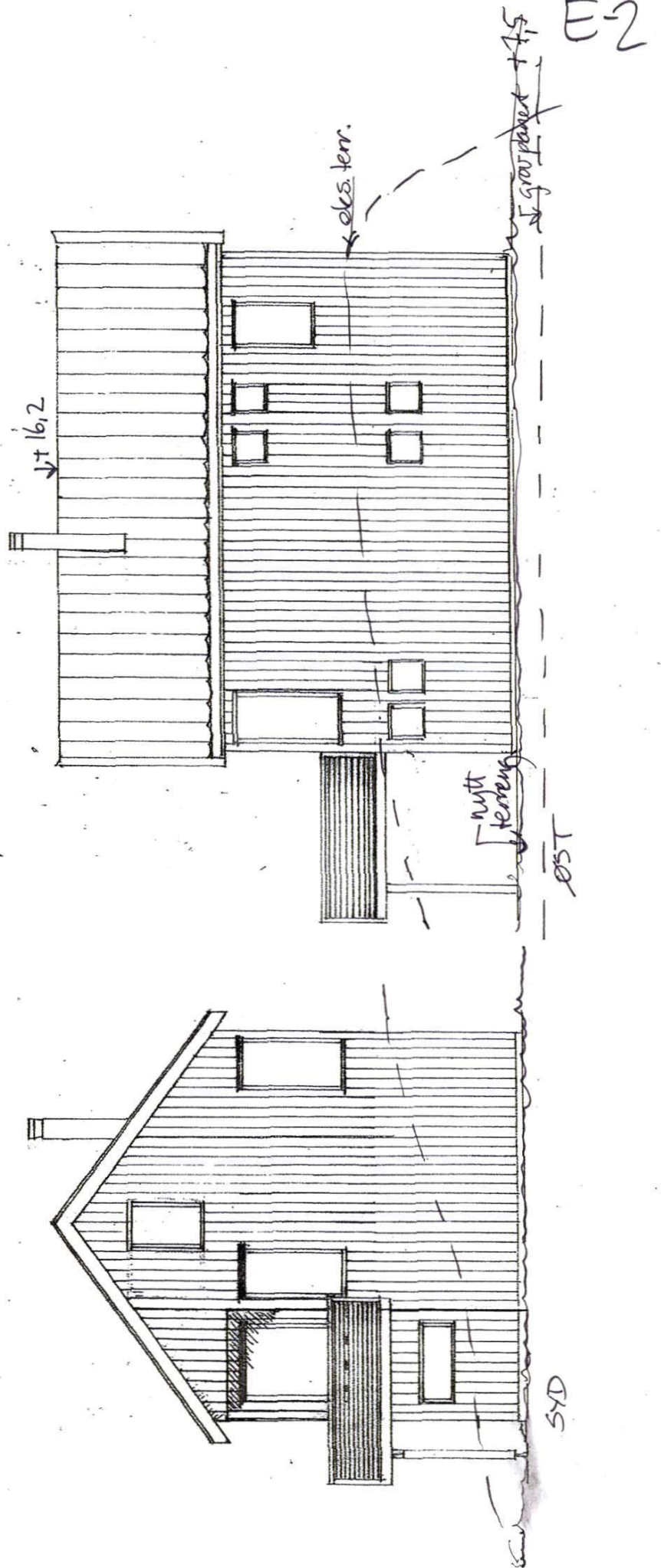
Oppmåling av: Eiendom - Bygg - Anlegg

Byggested: Tyttebærheia 4 gnr. 2 bnr. 14 m.fl. Flekkerøy Kristiansand kommune	Navn tiltakshaver: Utbygger: Skjærgårdsbygg A/S Postboks 4, 4679 Flekkerøy	Vedlegg:
M= 1: 100	Rev.: Rev.: Dato: 28. nov. 2007	Tiltak: Bolig – felt
Tegn: Møvik Byggetjenester Måkeveien 1a, 4623 Kr.sand Tlf: 38087172 - 97587172		



E-1

Byggested: Tyttebærheia 4 gnr. 2 bnr. 14 m.fl. Flekkerøy Kristiansand kommune	Navn tiltakshever: Skjærgårdsbygg A/S Postboks 4, 4679 Flekkerøy	Vedlegg:
M= 1: 100	Rev.: 4. apr 2008 Rev.: 28. nov. 2007 Date:	Tiltak: Bolig – felt
	Utbysger: Møvik Byggetjenester Måkeveien 1a, 4623 Kr.sand Tlf: 38087172 - 97587172	



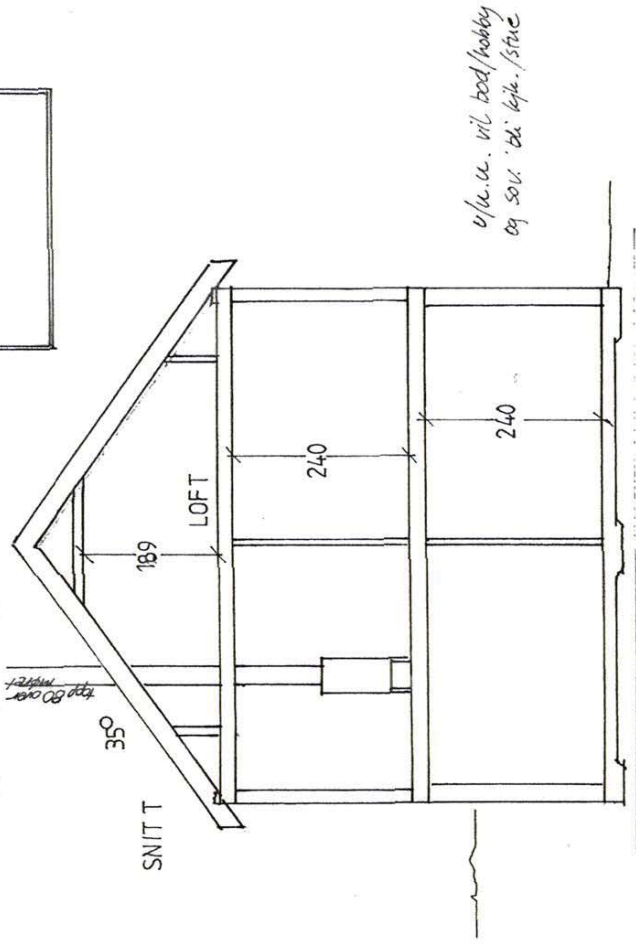
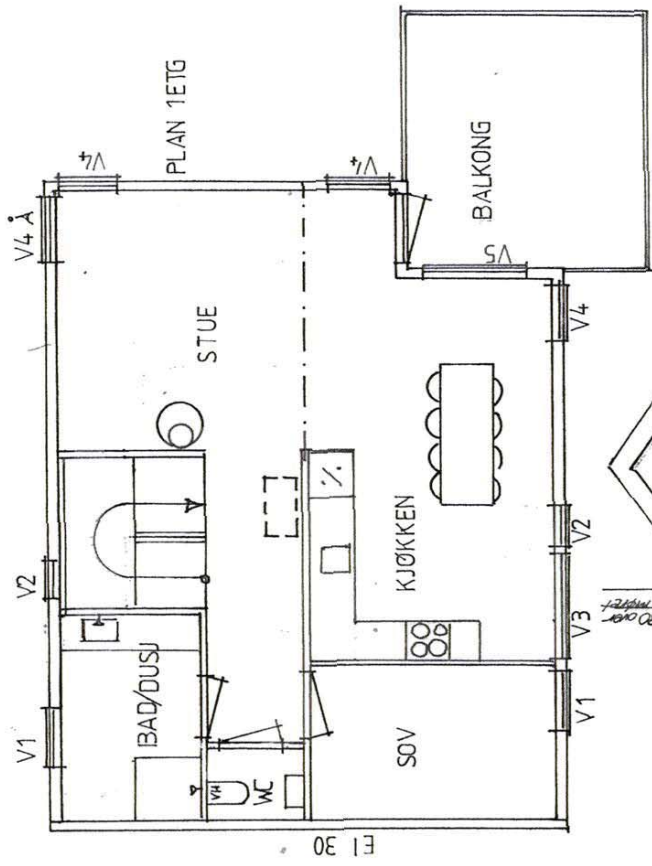
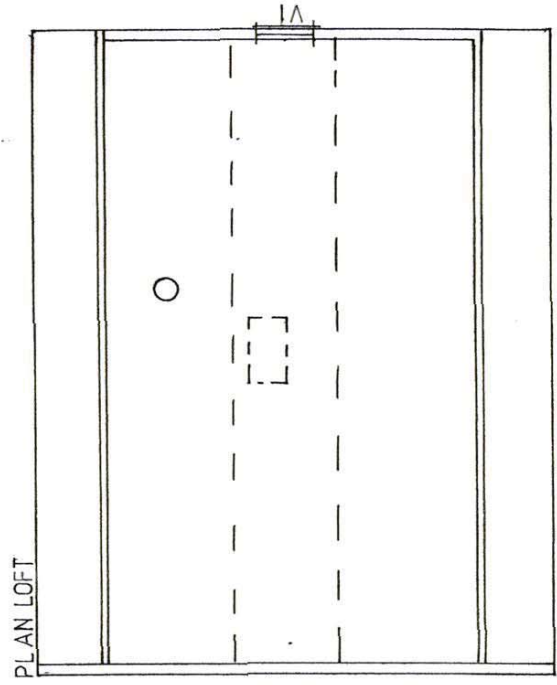
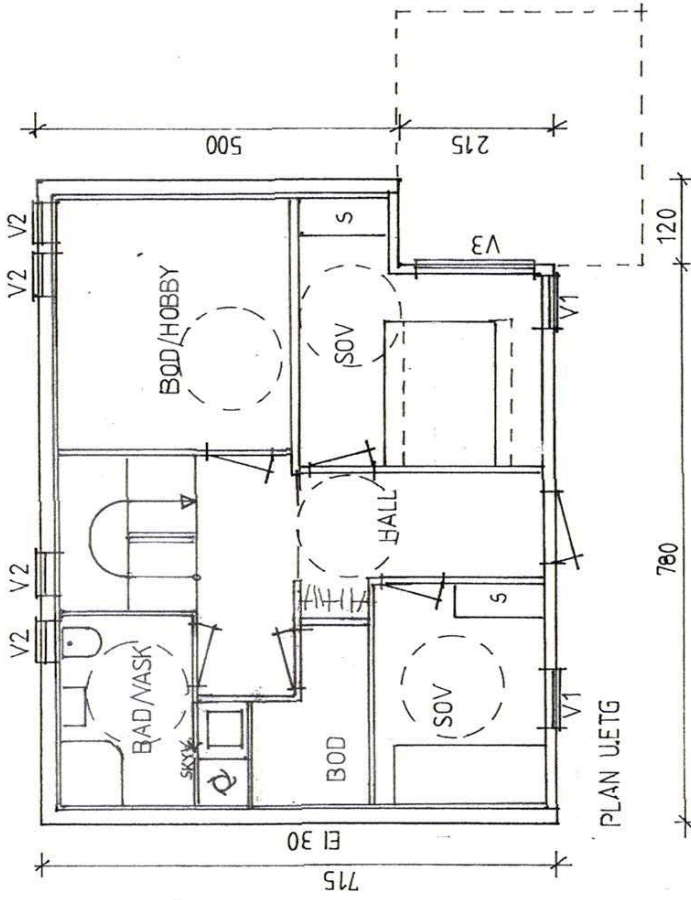
E-3

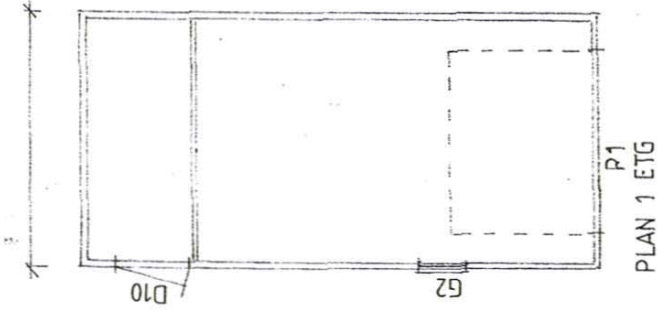
Tyttebærheia 4
 gnr. 2 bnr.
 Kristiansand
 kommune

Utbygger:
Skjærgårdsbygg A/S
 Postboks 4, 4679 Flekkerøy

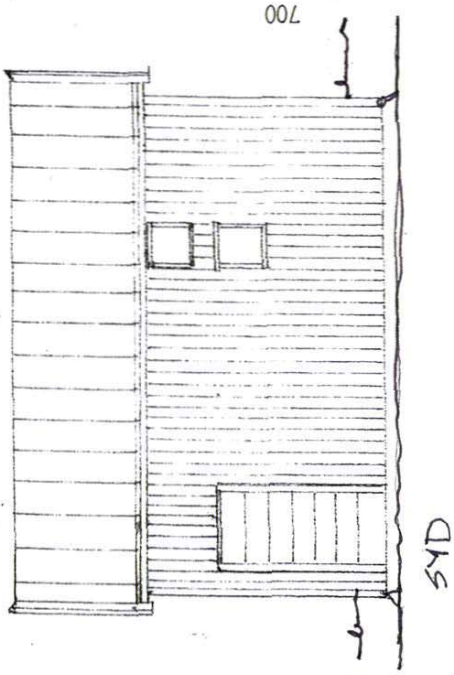
M= 1: 100

Rev.:
 Rev: 18. Feb. 2008
 Dato: 28. nov. 2007

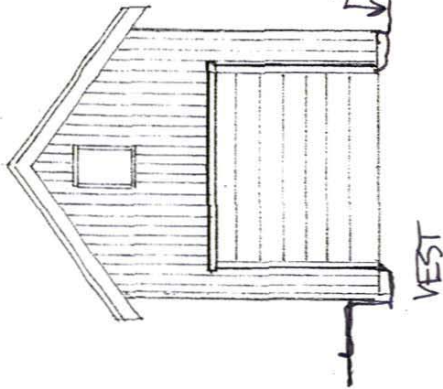




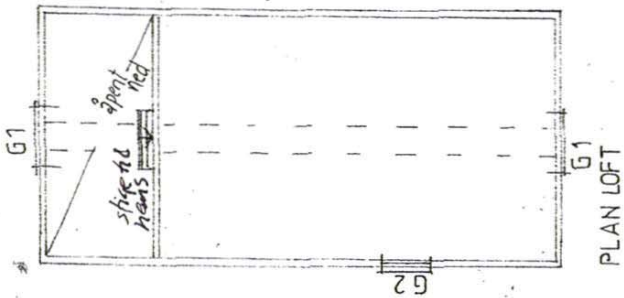
PLAN 1 ETG



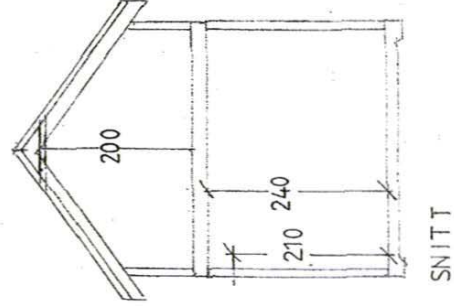
SYD



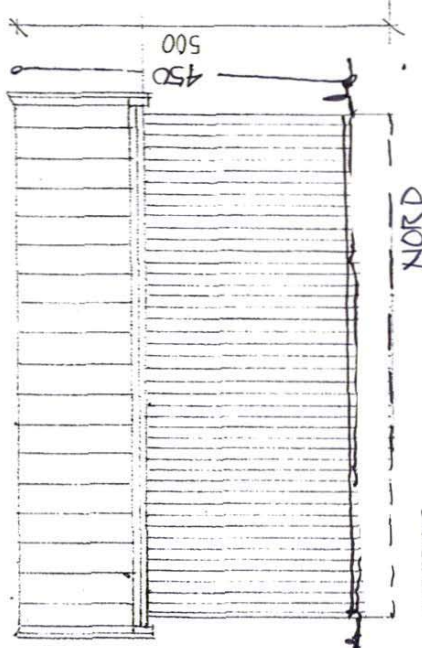
VEST



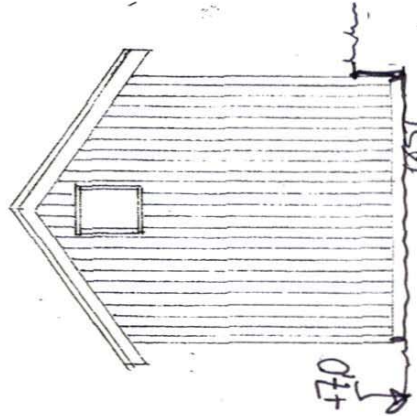
PLAN LOFT



SNITT



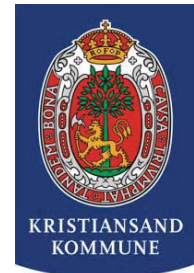
NORD



ØST

GARASJE

<p>festet:</p> <p>tebærheia 4</p> <p>r. 2 bnr. 14 m.fl.</p> <p>kkerøy</p> <p>stiansand kommune</p>	<p>Navn tiltaleshaver:</p> <p>Utbygger:</p> <p>Skjærgårdsbygg A/S</p> <p>Postboks 4, 4679 Flekkerøy</p>	<p>Vedlegg:</p> <p>Tegn:</p> <p>Møvik Byggetjenester</p> <p>Måkevelen 1a, 4623 Kr.sand</p> <p>Tlf: 38087172 - 97587172</p>
	<p>Rev.:</p> <p>Rav.</p>	<p>Tiltak:</p>



Møvik Byggetjenester AS
Andøyfaret 19B
4623 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201010989-12 /TSR
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 03.12.2014

Ferdigattest - Tyttebærheia 4 - 2/662 - garasje

Byggeplass:	Tyttebærheia 4	Eiendom:	2/662
Ansvarlig søker/Tiltakshaver:	Trond Richardsen	Adresse:	Tyttebærheia 4
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 26.03.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av garasje, slik det er beskrevet i tillatelse av 03.10.2011.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Trond Richardsen
Tyttebærheia 4
4625 FLEKKERØY

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201010989-8

Saksbeh: Tone Skajaa Rye

Dato:03102011

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1
Vilkår for igangsetting

Byggeplass:	TYTTEBÆRHEIA 4	Eiendom:	2/662
Tiltakshaver:	Trond Richardsen	Adresse:	Tyttebærheia 4, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Trond Richardsen	Adresse:	Tyttebærheia 4, 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 02.12.2010 ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes om oppføring av garasje.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 12-4, som omhandler "Rettsvirkning av reguleringsplan". Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrensen mot øst, og mot nabo som bor på gnr. 2, bnr 644. Tomten er disponert slik at det vil bli vanskelig å få plassert garasjen på annen måte.

Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

- Søknad om dispensasjon fra byggegrense til oppsetting av garasje ble første gang mottatt 02.12.2010.
- 25.01.2011 mottok kommunen reviderte tegninger, hvor rombeskrivelser og mål er mer detaljert.
- I mars 2011, ble byggesøknaden avvist av kommunen fordi den viste seg å overskride planens bestemmelser for BYA. Søknaden oppga BYA til å være 146m².
- I mail datert 24. august ber tiltakshaver kommunen om å gjøre en ny vurdering av søknaden, siden det viser seg at tidligere oppgitte tall var basert på en regnefeil.
- Garasjens areal er på 28m² og totalt BYA for hele tiltaket blir etter nye beregninger 106m²,

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket kommer inn under : «Reguleringsplan Nr. 873, Reguleringsplan for Tyttebærheia – Gnr. 2, bnr. 14 m.fl.»

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 06.12.2006 som sak nr. 161.
Mindre ves. endr.,§1, godkjent Plan- og bygningssjefen, 01.03.2010.

Tiltaket strider mot reguleringsplanens byggegrense og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne behandles.

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

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

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

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 25.01.2011 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og eksisterende bebyggelse.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens byggegrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt om dispensasjon:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet til å følge planen:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1, er det søkt om dispensasjon fra planens byggegrense. Som begrunnelse for søknad om dispensasjon, oppgir tiltakshaver følgende:

I forbindelse med garasjebygging søker vi om dispensasjon fra byggegrensen på Gnr. 2 / Bnr. 662. Vi ønsker å overskride grensen med ca 90 cm inn mot Gnr. 2 / Bnr. 644.

Grunnen til dette er at det vil være vanskelig å få satt opp en fornuftig garasje hvis vi skal holde oss innen byggegrensen.

Huset på tomten ligger ikke slik det ser ut på originale reguleringskart. Dette medfører at det ikke er mulig å dra garasjen lengre frem. Hvis den skal kortes inn blir den i korteste laget for en bil.

Vedlagt ligger situasjonskart, pluss et kart hvor vi har klippet og limt for å markere hvordan huset virkelig ligger og hvordan garasjen blir liggende.

Garasjen er tegnet inn 1 meter fra grensen, noe også eiere av Gnr. 2 / Bnr. 644 har godkjent uten innvendinger.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er generelt å sørge for at tomter får lys og luft og at det blir satt av nok areal til gode og funksjonelle uteområder. I dette boligområdet har byggegrensen mot vest hatt til hensikt å verne naboarealet mot bebyggelse. For Tykkelimoen 6,8,og 10 har byggegrensen i tillegg vært viktig for å unngå privatisering av friområdet.

Vurdering:

Plan- og bygningsetaten er enig med tiltakshaver i at det ikke vil være vanskelig å få satt opp garasjen på en hensiktsmessig måte dersom byggegrensen ikke skal overskrides. Tomten vil da få mindre uteareal og mindre manøvreringsareal til bilkjøring. Med mindre snuareal foran garasjen kan dette i tillegg gå ut over sikkerheten ved inn- og utkjøring.

Naboen som bor på gnr 2, bnr 644, har godkjent garasjens plassering. Tiltaket vil ikke gi vesentlig skygge eller tap av verdifull utsikt for naboen. Tvert imot vil plasseringen hindre noe innsyn på naboens tomt.

Omsøkt plassering vil heller ikke føre til endring av området karakter. Det er gitt tilsvarende dispensasjoner i forhold til byggegrensen på tomt 6,8 og 10, og kommunen kan ikke se at tiltaket vil kunne gi uheldige føringer i forhold til flere boliger i dette området.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler. Det må legges ved en gjennomføringsplan som viser hvem som skal gjøre tiltaket og når

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Det er foreløpig ikke godkjent noen foretak i forhold til ansvarsrett. Det er heller ikke søkt om ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan": Dette er et vilkår for igangsetting av garasjen.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 8000,- + behandlingsgebyr for dispensasjon Kr. 5000,- , + kartavgift kr. 450,- til sammen kr.13 450,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

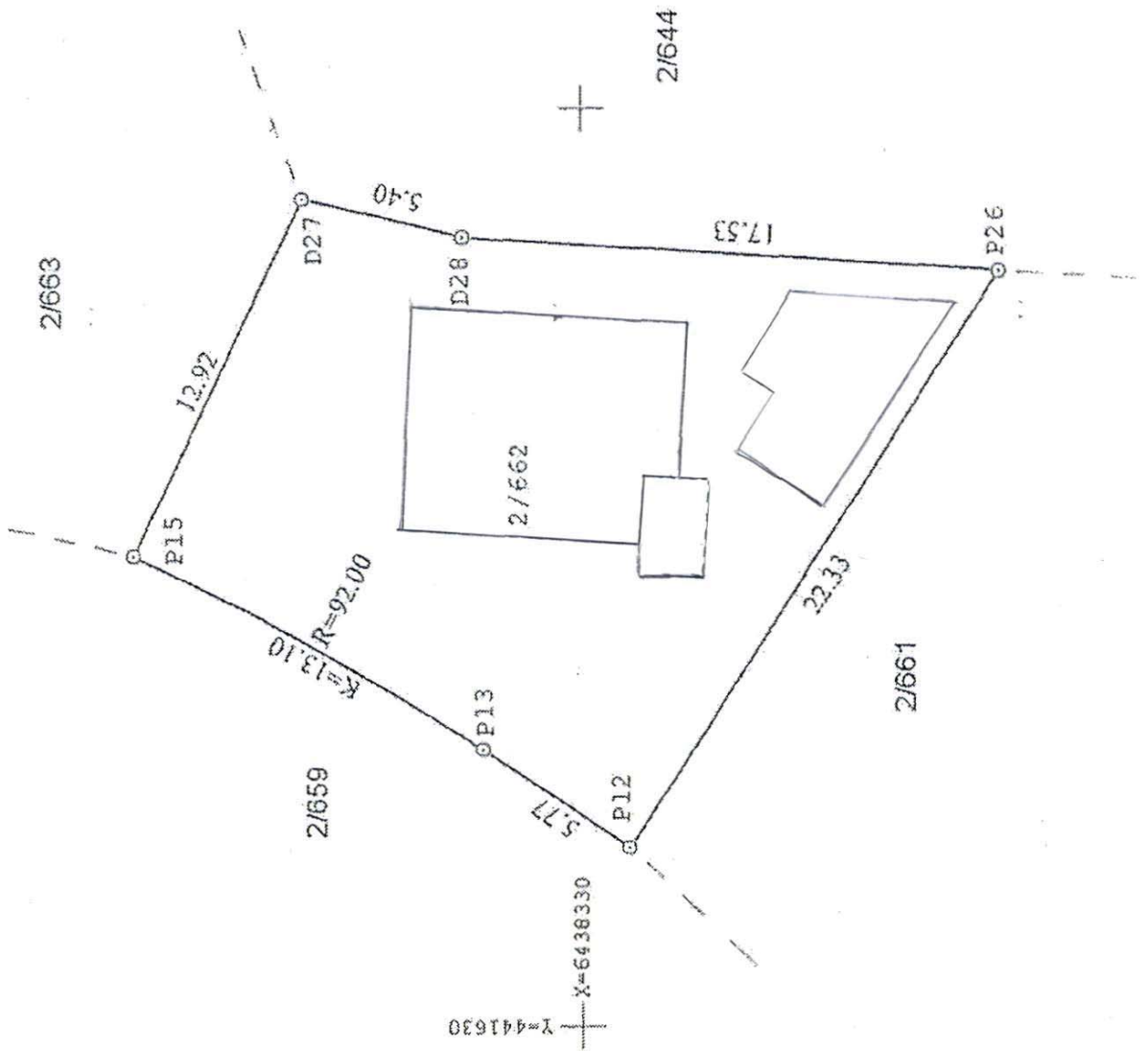
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

1: 223



Veell. # 2





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



Gnr.: 2 Bnr.: 662 Fnr.: Snr.:
Adresse: Tyttebærheia 4
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

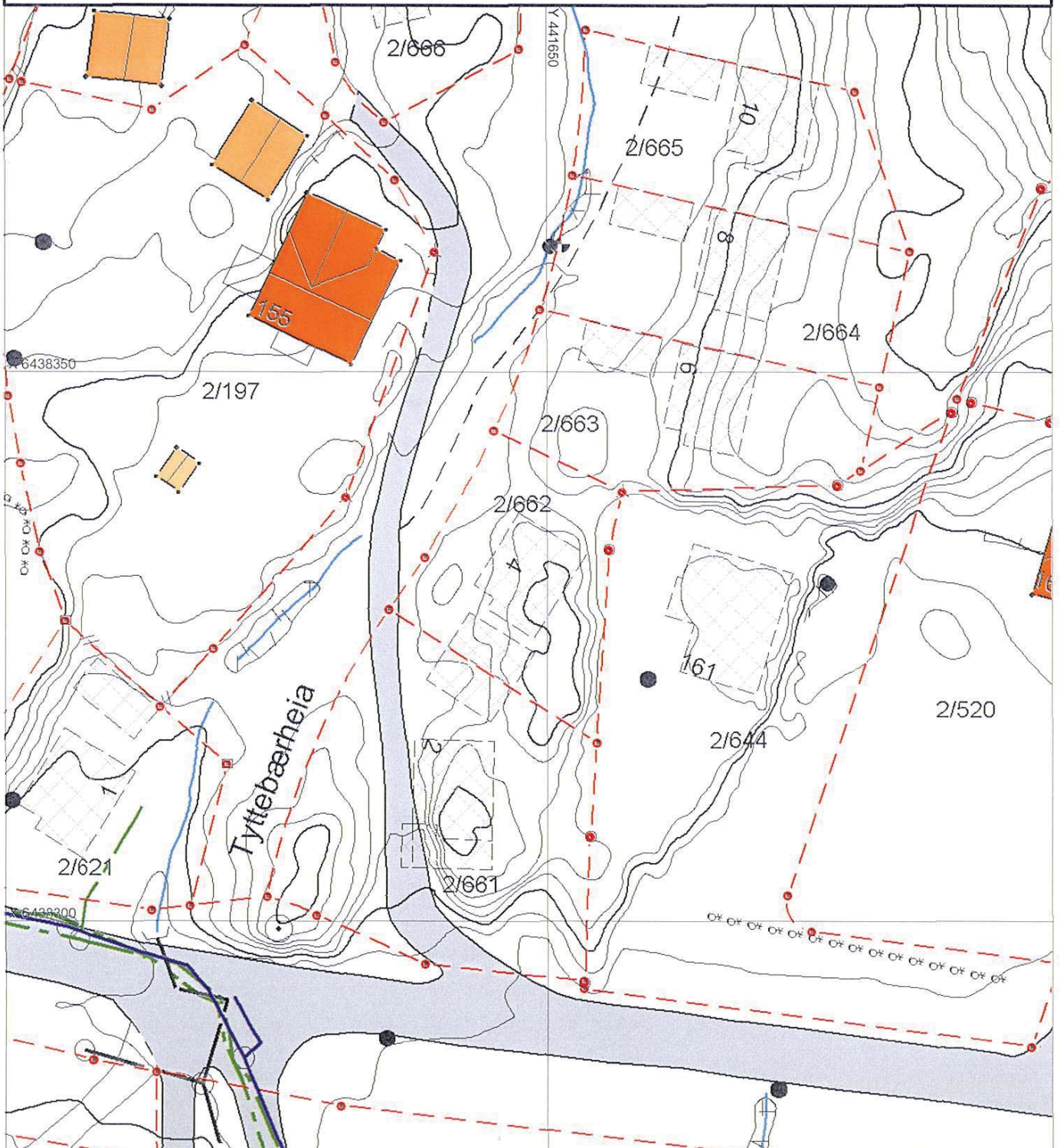
Målestokk: 1:500



Dato: 04.11.2010

Sign.: Ragnhild Brevik

RB



Vedlegg 3



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



Gnr.: 2 Bnr.: 662 Fnr.: Snr.:
Adresse: Tyttebærheia 4
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

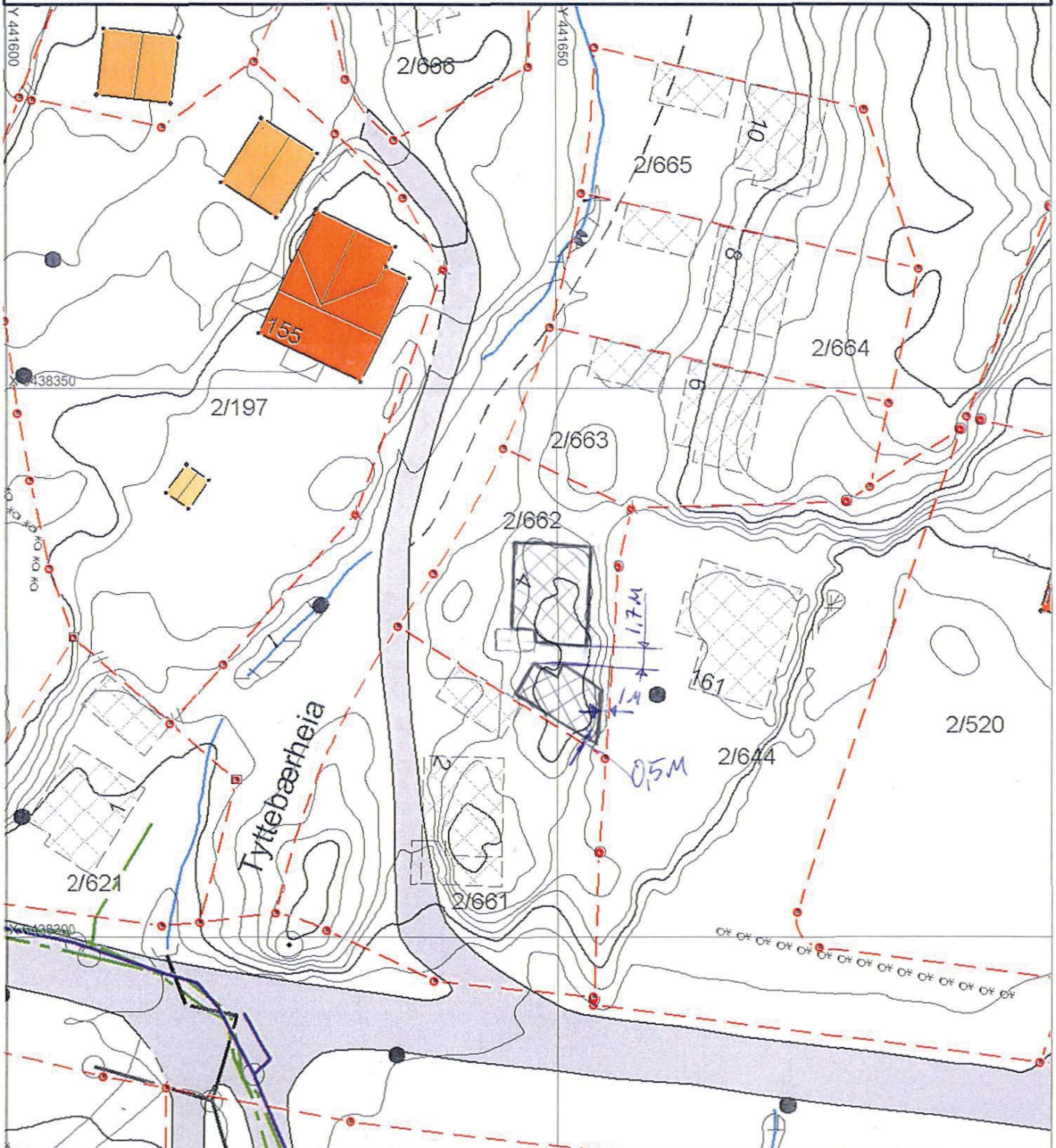
Målestokk: 1:500



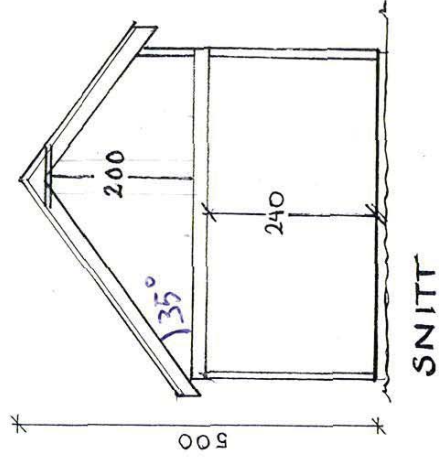
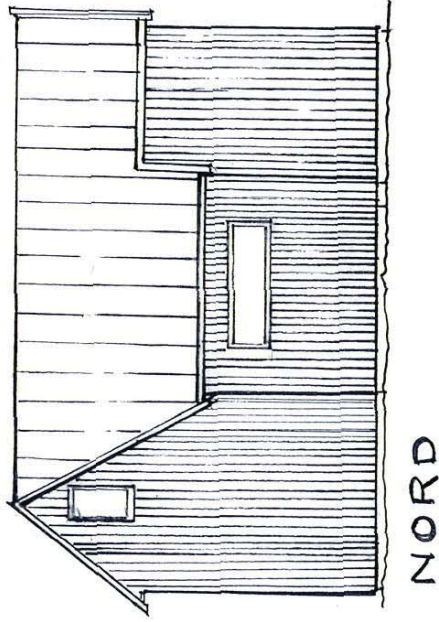
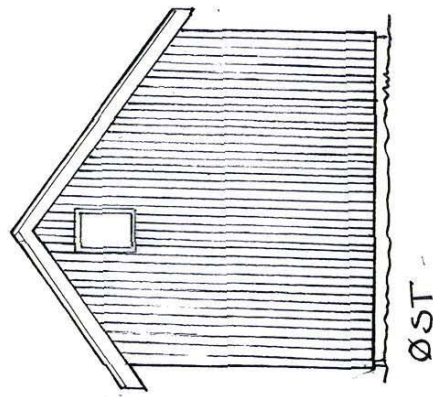
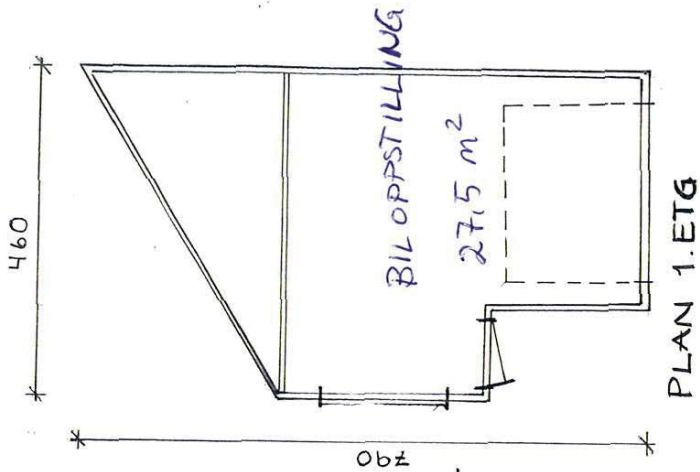
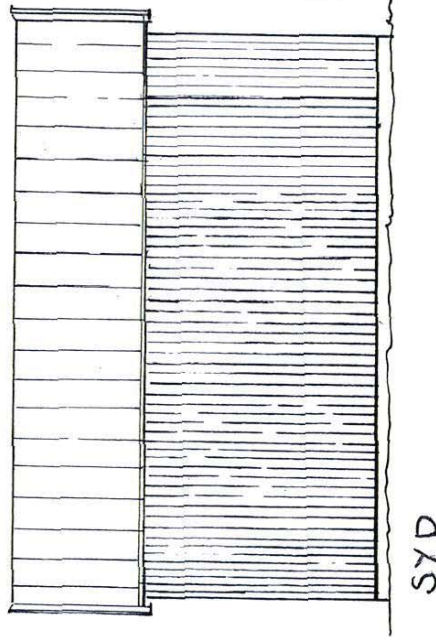
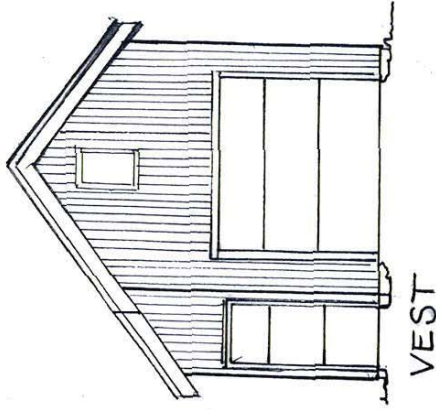
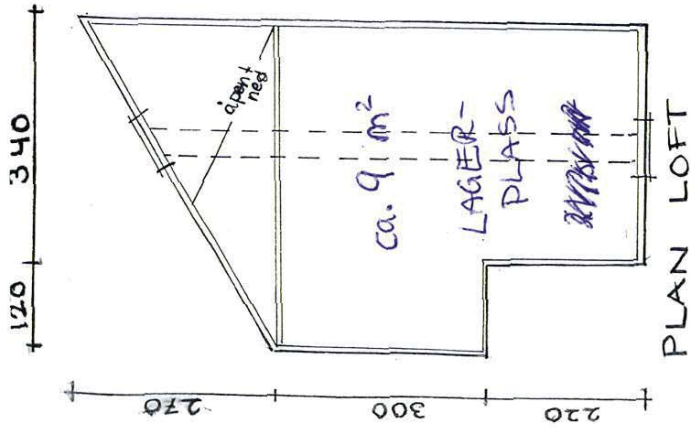
Dato: 04.11.2010

Sign.: Ragnhild Brevik

RB



Vedlegg 4



Byggested: Tyttebærheia 4
Gnr 2 Bnr 662
Flekkerøy
Kristiansand Kommune

Målestokk: 1:100

Vedl. 2.5

Kommunens saksnr.

201713974-2

Nullstill



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	2	662					Kristiansand
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Tyttebærheia 4				4625	Flekkerøy	

Ferdigattest	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadpliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
		Vedlegg nr. K -
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Annet	
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme		<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner	

Erklæring	
<input type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	–	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	–	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	–	<input type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)		
Foretak			Navn		
			Trond Richardsen		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
					91324659
E-post			E-post		
			trondric@gmail.com		
Dato	Underskrift		Dato	Underskrift	
			13/6-18	Trond Richardsen	
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver		
			Trond Richardsen		



Trond Richardsen
Tyttebærheia 4
4625 FLEKKERØY

Vår ref.:
201713974-2 /SVLI
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 09.11.2017

Tyttebærheia 4 - 2/662 - tillatelse til fasadeendring og bruksendring av bod

Byggeplass:	Tyttebærheia 4	Eiendom:	2/662
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Trond Richardsen	Adresse:	Tyttebærheia 4 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Fasadeendring		

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 30 okt. 2017

Søknaden omfatter en fasadeendring og bruksendring av bod til soverom. Det etableres ikke en selvstendig boenhet ved bruksendringen.

Reguleringsplan for Tyttebærheia, gnr. 2 bnr. 14
Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Tiltaket tilfredsstillende krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det minnes om at det skal være en sportsbod på 5 kvm for barnevogner, sykler, ski etc..

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

Før soverommet kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadsppliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Sverre Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 32

E-postadresse
postmottak@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746



FORENKLET SITUASJONSKART

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



Gnr.: 2 Bnr.: 662 Fnr.: Snr.:

Adresse: Tyttebærheia 4

Sokkelhøyde:

VEDLEGG D: 3

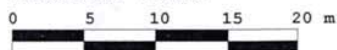
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

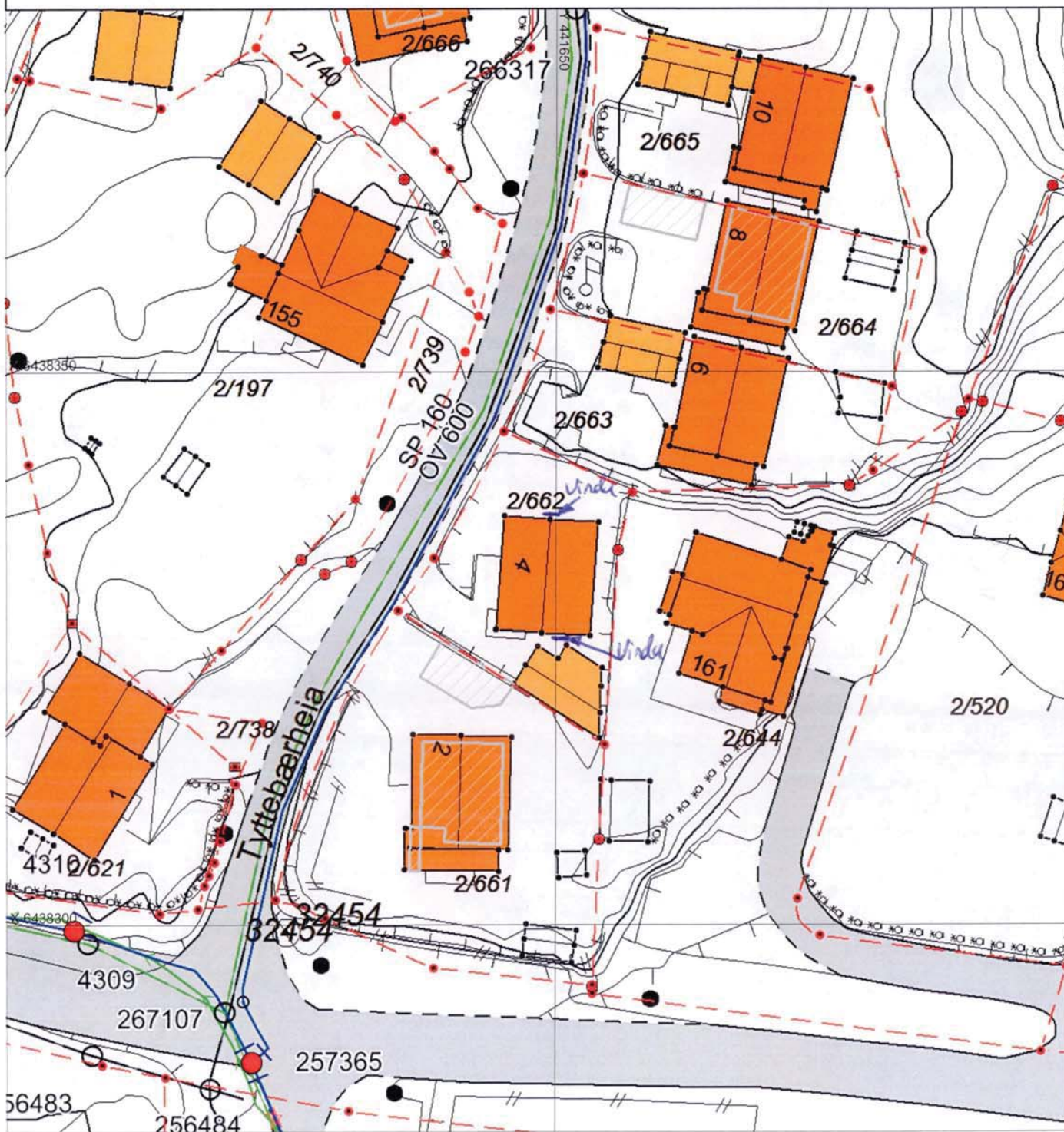
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 14.07.2016

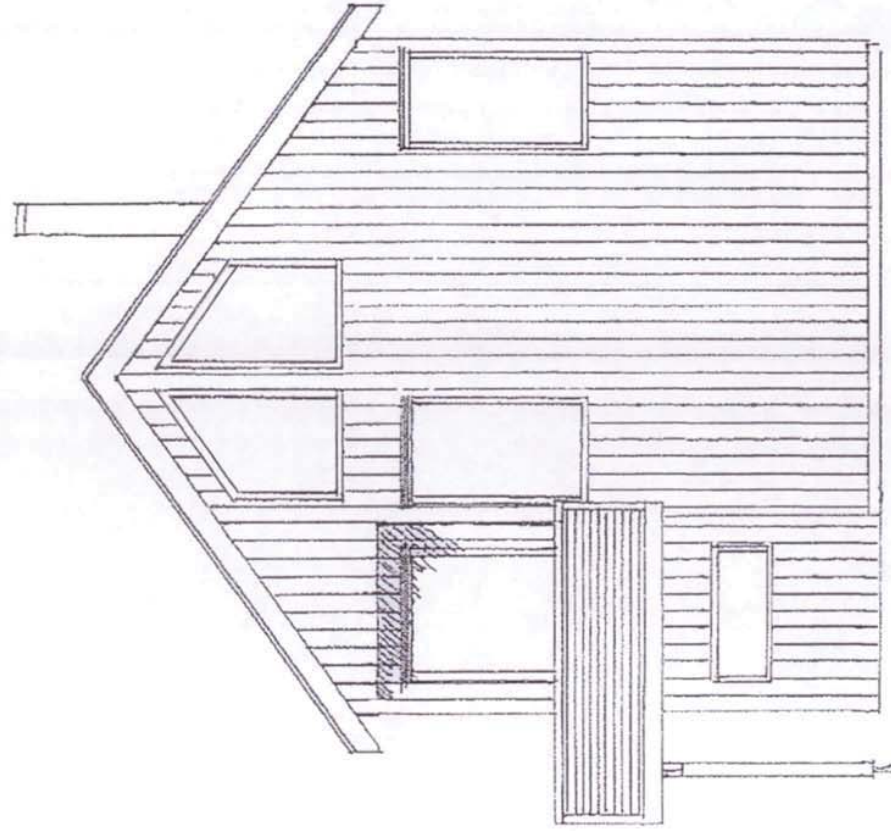
Sign.: Astrid A.Syvvertsen



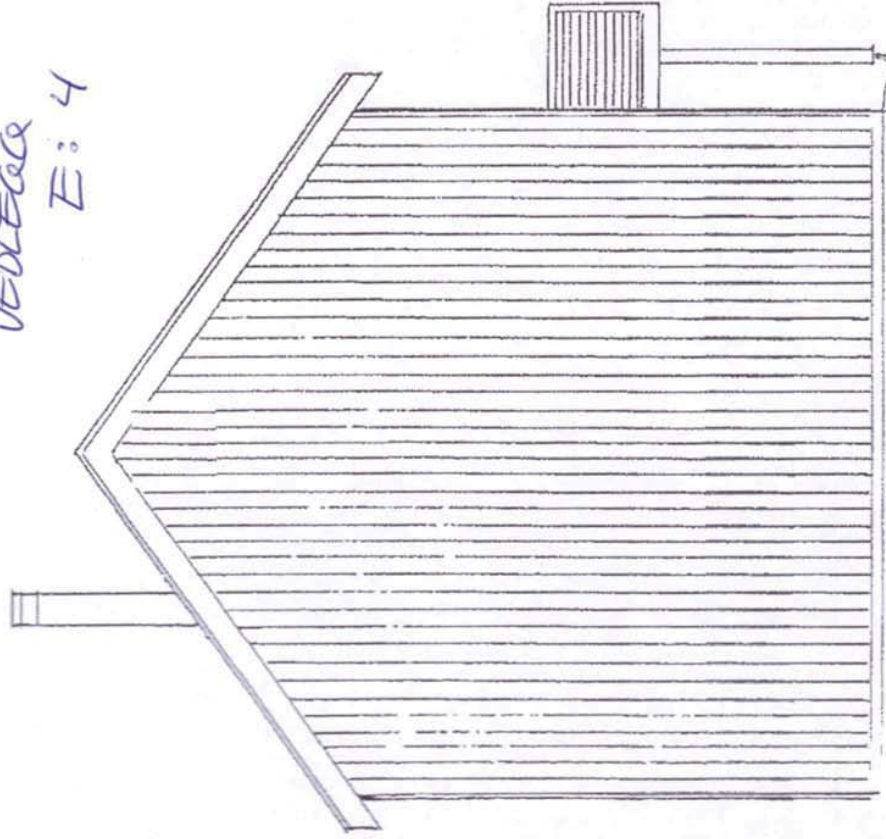
Tegning av nåværende fasader - 23.10.2017

Tyttebærheia 4
4625 Krisiansand
M = 1:100

VEDLEGG
E: 4



Sør



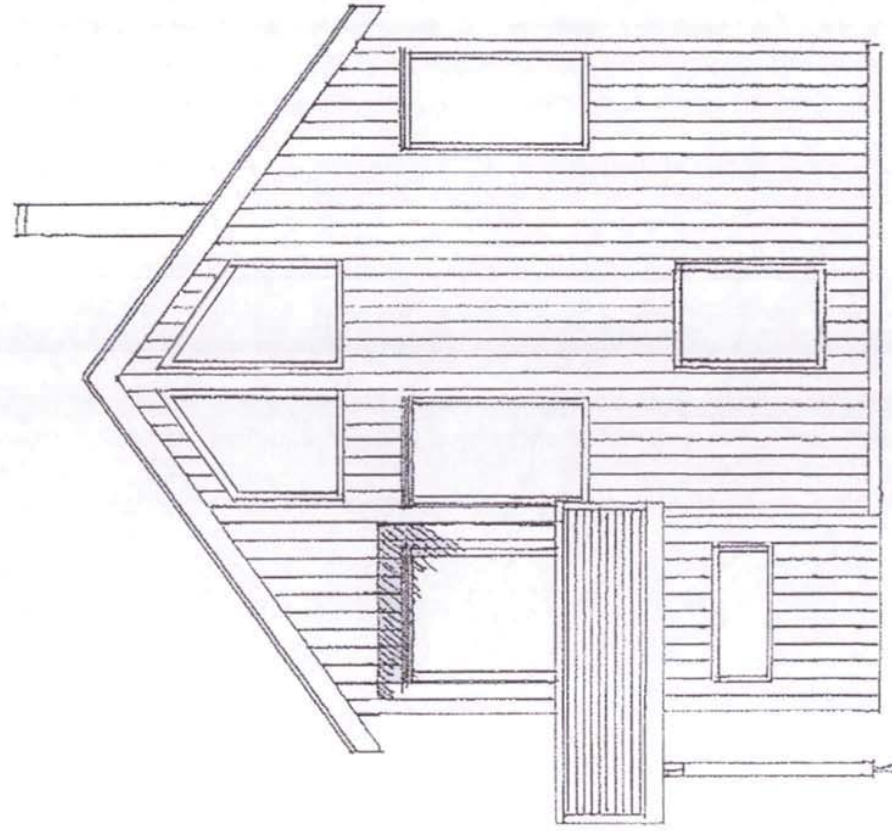
Nord

Tegning av ønskede fasader - 23.10.2017

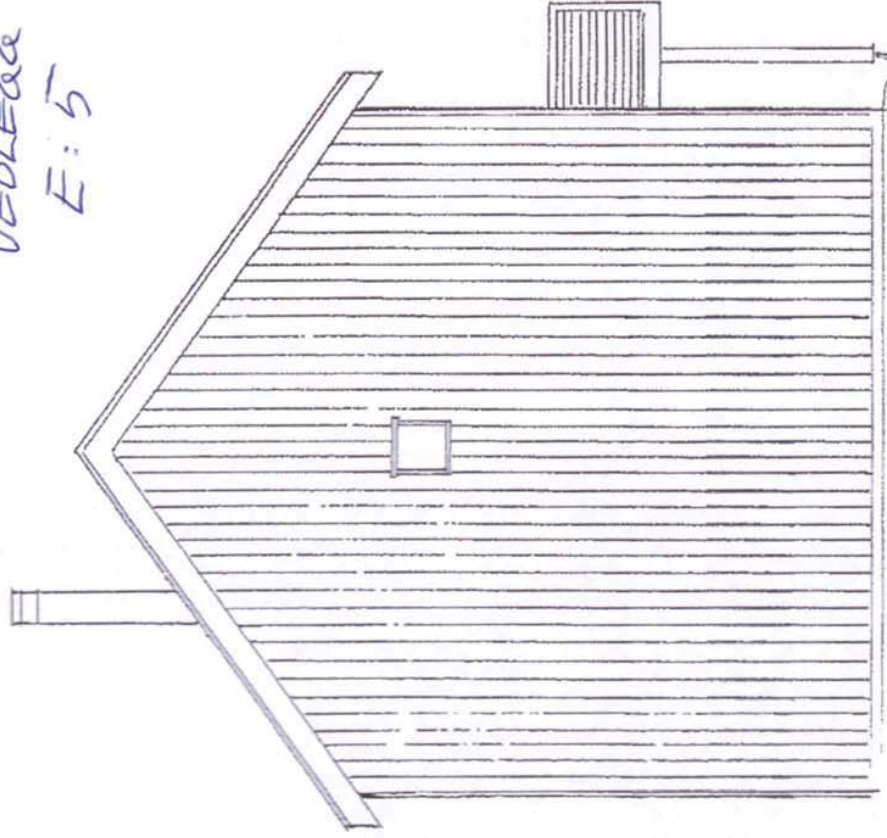
Tyttebærheia 4
4625 Krisiansand

M = 1:100

VEDLEGG
E: 5



Sør

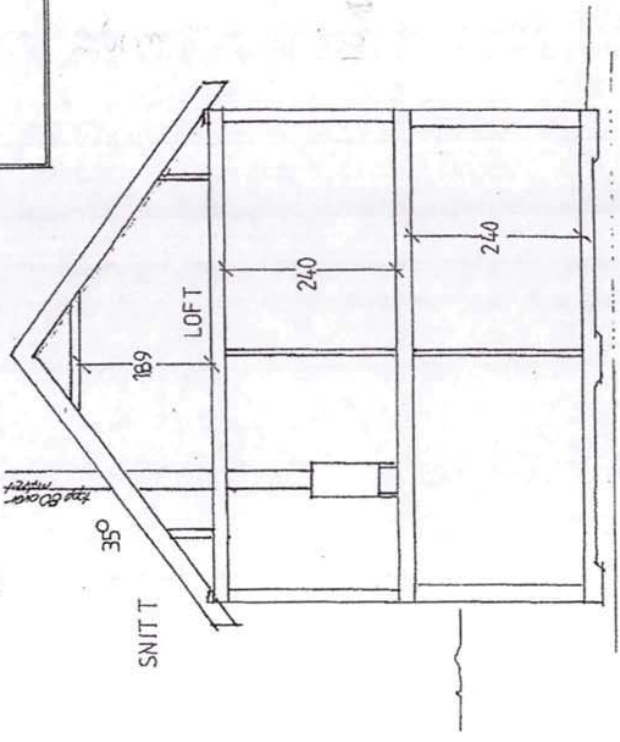
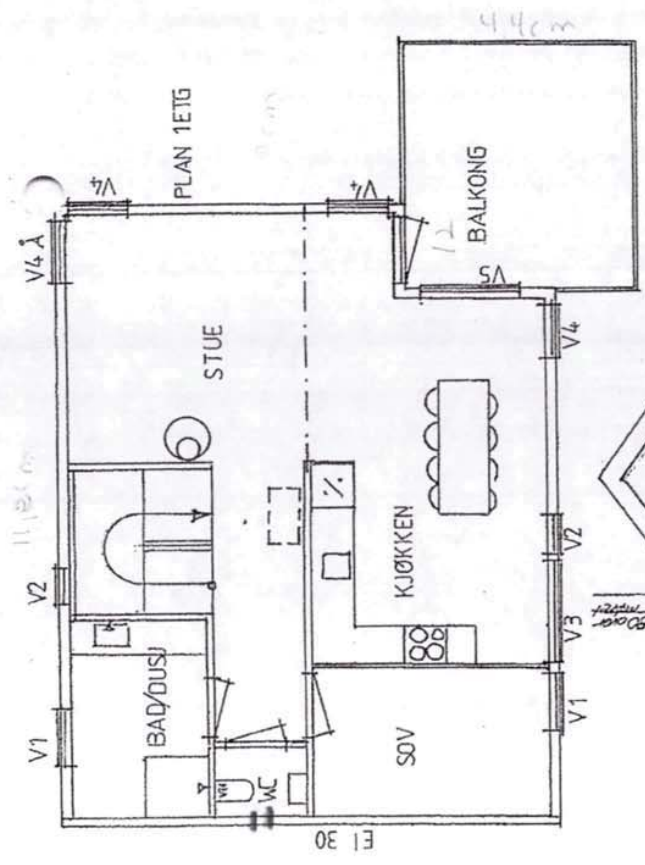
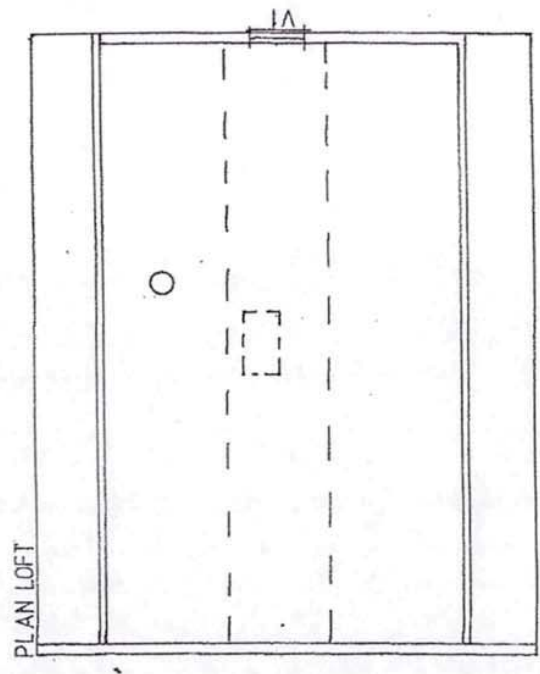
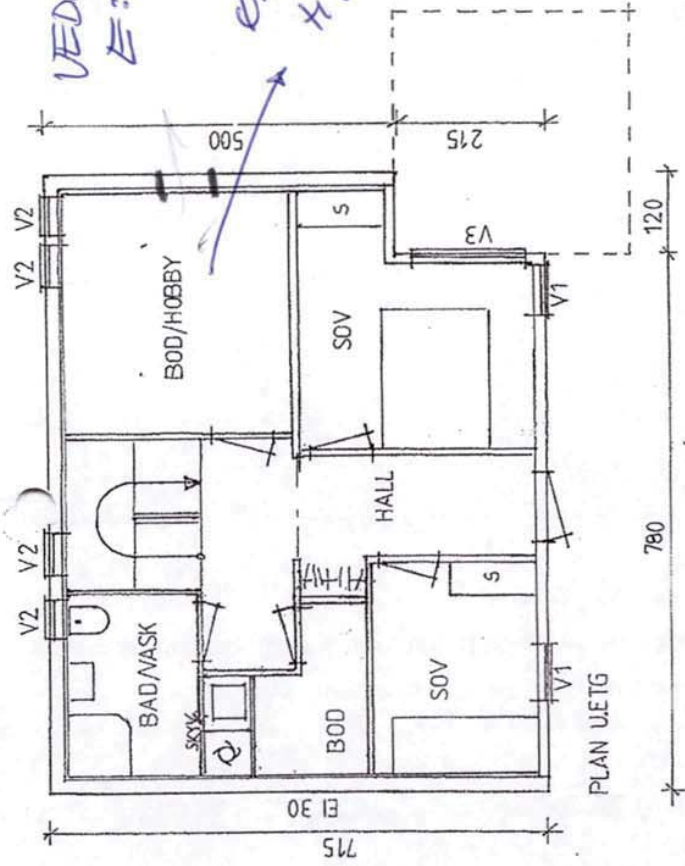


Nord

VEDLEGG
E: 6

*Diskes omgjort
til soverom*

Byggested: Tyttebærheia 2 gnr. 2 bnr. Kristiansand kommune	Navn tiltakshaver: Utbygger: Skjærgårdsbygg A/S Postboks 4, 4679 Flekkerøy
M= 1: 100	Rev.: Rev: 18. Feb. 2008 Dato: 28. nov. 2007





KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 2 Bnr.: 662 Fnr.: Snr.:

Adresse: Tyttebærheia 4

Areal i m²: 336

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

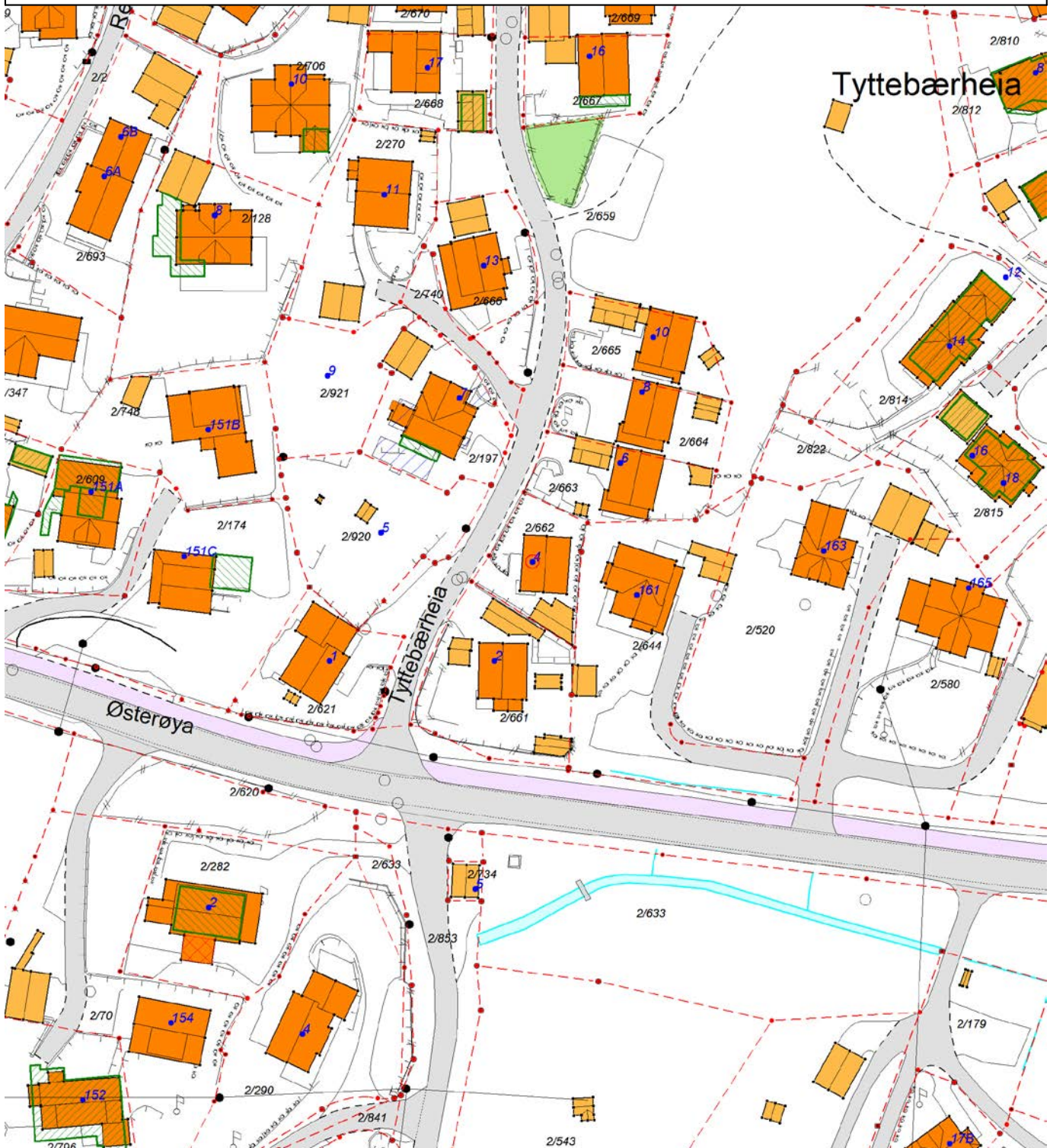
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 31.10.2024

Sign.: Suzana Rijic





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Tyttebærheia 4

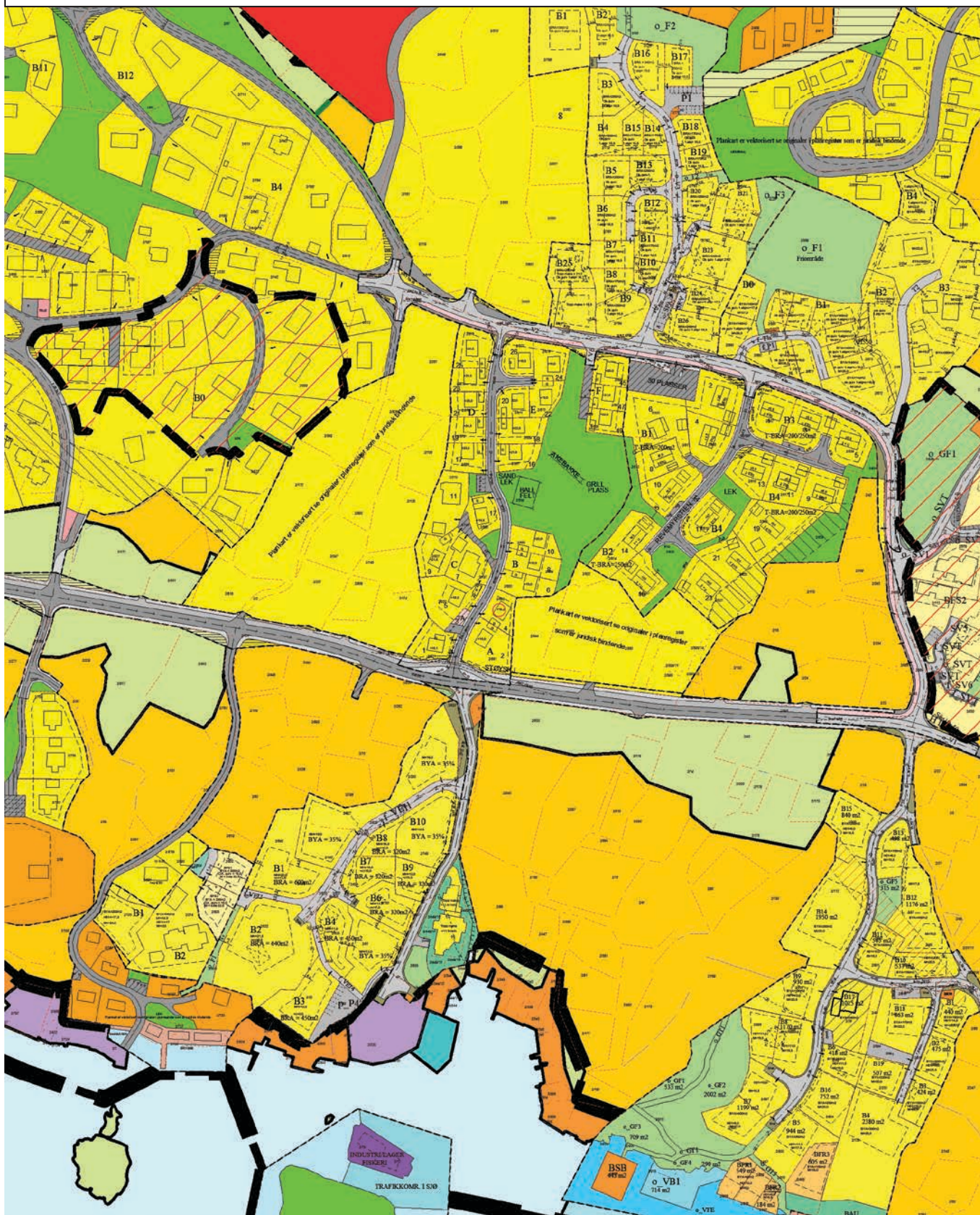
Målestokk: 1:3000

Dato: 31.10.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



RB873

Reguleringsplan for Tyttebærheia – Gnr. 2, bnr. 14 m.fl. Reguleringsbestemmelser.

§ 1

Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

Hvert felt skal ha enhetlig utforming med hensyn til takvinkel møneretning og materialbruk.

Bygningene skal ha takvinkel mellom 35° og 50°.

Bygningene skal ha underetasje i alle felt unntatt i felt E. Tillatt bebygd areal pr tomt er BYA=135. Ved beregningen av tillatt bruksareal regnes ikke med arealer under terreng.

Maksimal mønehøyde skal være som angitt på planen.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal ligge innenfor byggegrenser.

Hvor avstand til nabobygg eller eiendomsgrense gjør at det stilles krav til brannsikring eller vindusfrie vegger, er det bygningen som på planen har vegg i eiendomsgrense som skal tilfredsstille kravene.

Det tillates 1 boenhet per tomt.

Garasjer kan oppføres med maksimal mønehøyde 5 m og bruksareal ikke over 40 m².

§ 2

Friområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 4)

Det skal utarbeides utomhusplan for regulerte friområder, som skal godkjennes av kommunen.

§ 3

Fellesområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles adkomst gjelder for de eiendommer som på planen har vist adkomst til felles vei.

§ 4

Rekkefølgebestemmelser (pbl § 26)

Utbygging av gang/sykkelvei fra Lindebø skal være ferdigstilt fram til kryss til Tyttebærheia før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Gang/sykkelvei skal utføres i samsvar med godkjent plan, og avkjørsler til fylkesvei K-8 som er forutsatt stengt, skal være stengt før igangsettingstillatelse gis for boliger.

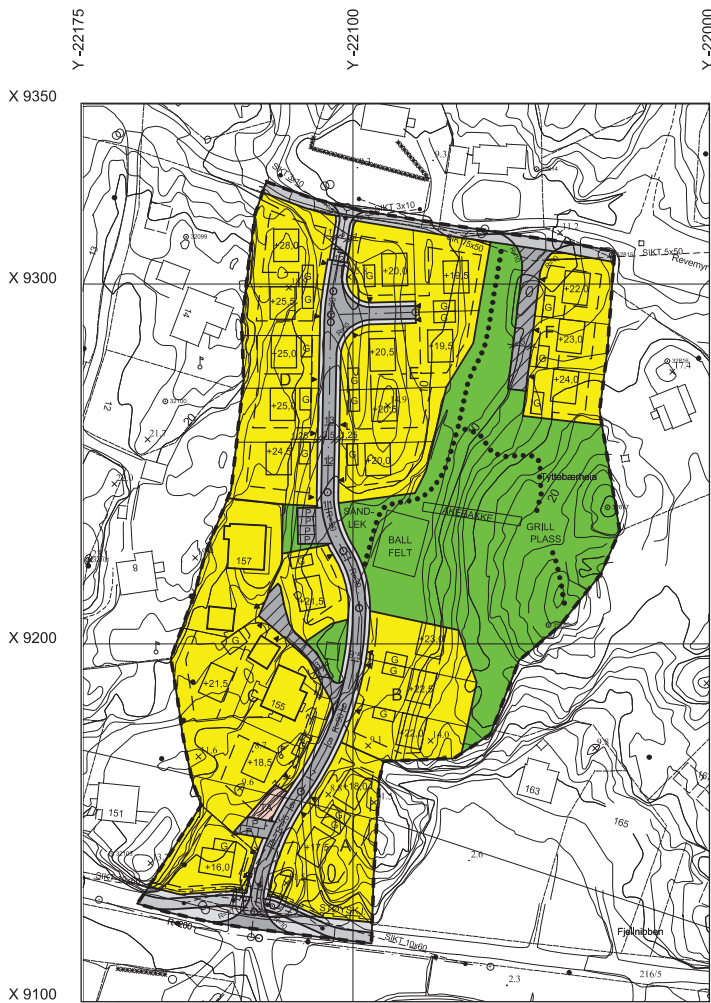
Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeidet, skal det foreligge godkjente tekniske planer for hele området. Før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 7 skal det foreligge godkjent utomhusplan for friområdene.

25.10.2006.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 06.12.2006 som sak nr. 161

Plan- og bygningsetaten.

Mindre ves. endr., §1, godkjent Plan- og bygningssjefen, 01.03.2010.



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

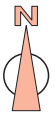
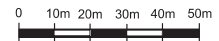
- 1. BYGGEOMRÅDER**
 BOLIGER
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
 KJØREVEI
 GANG-/SYKKELVEG
 ANNEN VEIGRUNN
 PARKERINGSPLASS
- 4. FRIOMRÅDER**
- 6. SPESIALOMRÅDER**
 FRISIKTSONE VED VEI
- 7. FELLESOMRÅDER**
 FELLES ADKOMST
 FELLES TEKNISK ANLEGG OG INSTALLASJONER

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
 FORMÅLSGRENSE
 TOMTEGRENSE
 REGULERT SENTERLINJE VEI
 BYGGELINJE
 FRISIKTSLINJE VEIKRYSS
 STI
 EKISTERENDE BYGNINGER SOM INGÅR I PLANEN
 PLANLASTE BYGNINGER MED MAX HØNDEHOYDE
 STØYSKJERM
 FYSISK SPERRE/SLUSE

Kartgrunnlag fra:
Kristiansand Oppmålingsvesen

Kart målestokk: 1:1000
Ekvidistanse: 1 meter



DIGITALISERING:
Torstein Ormestad - 38 12 37 09 - lomestad@online.no

REGULERINGSPLAN FOR: TYTTEBÆRHEIA, GNR. 2 BNR. 14 M.FL.

Revisjoner	SAKSNR.	DATO	SIGN
		05.04.2002	HV
		18.06.2002	HV
		17.10.2002	HV
		27.12.2002	HV
		24.02.2003	HV
		16.09.2005	HV
		06.10.2006	HV
1. gangs behandling i Byutviklingsstyret Offentlig ettersyn fra til		06.04.2006	
2. gangs behandling i Byutviklingsstyret Bystyrets vedtak		06.12.2006	

PLAN ER UTARBEIDET AV:

VALDAL BYGGTJENESTE AS
 Gyldenløvs gate 34
 4614 Kristiansand
 Tlf. 38 07 16 40

VALDAL
byggjeneste as



Standard kommunale heftelser

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingskrånninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtkjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantennar tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning.
8. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
10. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens kap. 32.
11. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
*
12. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Trond Richardson
 M. R. ...
 Geir Pedersen
 Steinar H. Sørensen
 Vidar ...

[Handwritten signature]



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Tyttebærheia 4, 4625 FLEKKERØY

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

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