

Beinestadheia 1

Drangsvann



Prisantydning: **kr 7 990 000,-**



SØRMEGLEREN



[sormeqleren.no](https://www.sormeqleren.no)



Pen enebolig med tilhørende garasje og fine uteområder



Solrik terrasse hvor deilige sommerdager kan nytes

Delikat enebolig i kjede med med en flott og gjennomgående standard og solrike uteplasser. Garasje. Velkommen!

OMRÅDE

Drangsvann

ADRESSE

Beinestadheia 1, 4638

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 7 990 000,-

Omkostninger: **kr 217 250,-**

Totalpris: **kr 8 207 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 083 454,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 544,- per år**

Eiendomskatt: **kr 9 014,-**



BRA-i: 235 m²

BRA Total: 235 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2022

Soverom: 5

Rom: 8

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 300.2 m²

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BEINESTADHEIA 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 67, bnr. 125, ideell andel 1/1

Gnr. 67, bnr. 235, ideell andel 1/7, sameietype: realsameie

Gnr. 67, bnr. 236, ideell andel 1/7, sameietype: realsameie
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 235 m²

BRA totalt: 235 m²

TBA: 112 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m² Trapperom, bod, vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken praktikantdel sør, soverom praktikantdel sør, bad praktikantdel sør, stue/kjøkken praktikantdel nord, bad praktikantdel nord, soverom praktikantdel nord.

1. etasje

BRA-i: 79 m² Hall m/trapp, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, garasje.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Trapperom, stue/kjøkken, toalettrom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

40 m²

1. etasje

46 m²

2. etasje

26 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. U. etasje: Dør til praktikantdel x 2 er ikke montert. 1. etasje: Ingen gang inn til garasje. 2. etasje: Bod er ikke bygd ved toalettrom.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de nødvendigvis opprinnelig er godkjent som.

Tomtetype/Tomtestørrelse

Eiet, 300.2 m²

Beliggenhet

Meget god beliggenhet, høyt og fritt på utsiktstomter. Boligene vil ligge i barnevennlig til med naturen og nydelig turterreng som nærmeste nabo. Like ovenfor vil det bli bygget en trampoline/lekeplass, og Drangsvann med badeplasser ligger like nedenfor.

På Drangsvann skal etter hvert 2000 boliger bygges og 6000 mennesker få et nytt hjem. Det skal bygges både skole, barnehage, butikk og mye mer. Drangsvann blir en videreutvikling av bydelen Randesund og ligger tett på skog, turløyper, vann, skjærgård og urørt natur. Turområdet man har like utenfor dørstokken vil by bla. på felles bryggeanlegg med kajakkhotell mm. Ikke minst ligger området sentralt i forhold til de fleste av Kristiansands arbeidsplasser, midt mellom Kvadraturen og Sørlandssenteret.

Hjemmebanene og treningsanlegget til idrettsklubben RIL ligger bare noen hundre meter unna de nye boligene, og det er en kort spasertur til butikkene i Rona og skolen på Strømme.

Området vil få et tilbud til barn i alle aldre - med terrengsklie, svevebane, huske og hengekøyer. Nord i området er det etablert en ballbane.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Reguleringsplan tilsier en buss/gangbro ved siden av tomten.

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

Det har oppstått knirk i laminatgulv enkelte plasser. Fått kompensasjon fra produsent, får så å forsøkt å fikse dette selv.

Gjort arbeid på bolig selv ettersom jeg er utdannet tømmer.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeqleren ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Beinestadheia ! Dette er en nyere enebolig i kjede over 3 etasjer med en gjennomgående god standard. Boligen ligger pent til med en flott utsikt og solrike uteplasser. Fra du setter fra deg bilen i garasjen eller på biloppstillingsplassen kommer du videre inn til boligens flislagte gang/entré. Her har du varmekabler i gulv og plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre inn i 1.etg finner du 3 gode soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Utgang via skyvedør til balkong fra hovedsoverom. Soverom 2 og 3 passer bra som barnerom eller gjesterom. Pent og romslig flislagt bad som inneholder dusjhjørne, servant med underskuffer, vegghengt wc og badekar. Varmekabler i gulv. Her er det en fryd å starte dagen!

I 2.etg. kommer du inn i en lys og deilig stue med fine vindusflater. God takhøyde i stue/kjøkken som gir en god romfølelse. Laminat på gulv og spotter i tak. God plass til sofagruppe, samt spisebord. Utgang til solrik terrasse med god plass til utemøblement. Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning fra Strai med sosial kjøkkenøy. Kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Her ligger alt til rette for god matlaging. Det er også et gjestetoalett i 1.etg.

I boligens underetasje finner du et pent vaskerom samt bodplass til oppbevaring. Underetasjen inneholder 2 enheter som har vært leid ut for totalt kr 19 000,- (kr 10 500,- og kr 8.500,-). Begge inneholder inneholder stue/kjøkken, bad og soverom. Standard fra byggeår. Boligen er opprinnelig godkjent med to hybler i underetasjen. Krav til hybel er gjennomgang mellom hybel og hovedenhet. Døren i mellom hoveddel og enhetene er imidlertid blitt blendet igjen. Selger kan sette inn dører før overtakelse dersom dette er ønskelig av kjøper med veldig enkle grep.

God lydisolering mellom underetasje og 1.etg. Her er det gjort det meste av tiltak for å redusere lyd til underetasjen.

Boligen har også en isolert varm garasje med automatisk portåpner.

Er du interessert i en bolig du kan flytte rett inn i? Gode kvaliteter med gjennomgående god standard? Fine og solrike uteplasser høyt på Drangsvann?

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 22.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (17.10.2024). 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 2022 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig er det etablert fall til gulvsluket på våtrom. Det er ikke utført hulltaking i boligen da det er fremlagt dokumentasjon og boligen er kun 2 år gammel. STRAI kjøkkeninnredning er montert i hoveddel og har Induksjon platetopp m/integrert ventilator. Kjøkkeninnredning x 2 i praktikantdel er i god stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert i stue i 2. etasje ved utstikk i område ved terrassedør. Sikringsskap x 2 med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny bolig ligger elektronisk. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. 2. stk v.v.-beredere er montert og er på 112 og 194 liter. Elektrisk til oppvarming. Systemair-save boligventilasjon og Panasonic varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Våtrom > Underetasje > Bad , praktikantdel sør > Overflater Gulv.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv.

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.

Taklamper i trappeoppgang og på soverom medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk til oppvarming. Panasonic varmepumpe og Systemair-save boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

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

Energikarakter og energifarge

C - Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 544 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Eiendommen har vannmåler. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon fra Avfall Sør kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 8062. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 9 014 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 083 454 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 117 123 pr. 2022

Velforening

Det ligger en tinglyst bestemmelse på eiendommen om pliktig medlemskap i velforening. Selger opplyser at de p.t. ikke har hørt noe om kontingent/velavgift. Det gjøres oppmerksom på at ny eier vil kunne få fakturert årlig velavgift som må betales til velforeningen i området.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

03.03.2021 - Dokumentnr: 261604 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Kristiansand Kommune, org.nr: 820 852 982. Rett til reguleringer i tomtegrense, ha nødvendige skjærings-og fyllingsskråninger. Bestemmelse om vann/kloakk. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner. Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening. Bestemmelse om byggefrist - bygges innen 2 år. Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett. Gjelder denne registerenheten med flere.

03.03.2021 - Dokumentnr: 262219 - Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:67 Bnr:126. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:67 Bnr:127. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:67 Bnr:128. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:67 Bnr:129. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:67 Bnr:130. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:67 Bnr:131. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:67 Bnr:235. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand kommune, org.nr: 820 852 982. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om solidaransvar. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

03.03.2021 - Dokumentnr: 262219 - Bestemmelse om vann/kloakk. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand kommune, org.nr: 820 852 982. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om solidaransvar. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig i kjede datert 17.10.2022. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligen er registrert som kjede/atriumshus i matrikkelen, og omtales som enebolig i kjede i byggesaksdokumenter.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Det er opprinnelig tegnet inn en bod ved kjøkkenet, i tilknytning til WC. Deler av det ene soverommet i 1.etg. er omgjort til gang, og det er satt inn dør ut til garasje. Boligen er opprinnelig godkjent med to hybler i underetasjen. Krav til hybel er gjennomgang mellom hybel og hovedenhet. Døren i mellom hoveddel og enhetene er imidlertid blitt blendet igjen, noe som innebærer at enhetene fremstår som egne boenheter. Bruken av rommene samsvarer med det de er godkjent som på byggetegningene, og er godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt/rettet etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/kostnader som følge av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.

Eiendommen har felles stikkledninger for vann og avløp sammen med eiendommene i nrområdet (Benestadheia 3, 5, 7, 9, 11 og 13). Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles vannledninger med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr. Se vedlagt bestemmelse i salgsoppgaven for mer informasjon.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1520 for Benestad Bb1 og Bb5 (detaljregulering), datert 27.05.2020. Det ble gjort mindre endringer 29.06.2021, 24.09.2021, 03.01.2022 og 28.11.2022. Reguleringsplan tilsier en buss/gangbro ved siden av tomten. 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 er ikke godkjent med egne utleiedeler, og er godkjent med kun én boenhet. Deler av underetasjen er i dag innredet som 2 egne utleiedeler, endringene er ikke omsøkt hos Kristiansand kommune. Boligen er opprinnelig godkjent med to hybler i underetasjen. Krav til hybel er gjennomgang mellom hybel og hovedenhet. Døren i mellom hoveddel og enhetene er imidlertid blitt blendet igjen, noe som innebærer at enhetene fremstår som egne boenheter i dagens planløsning. Selger kan sette inn dører før overtakelse dersom dette er ønskelig av kjøper med veldig enkle grep. Bruken av rommene samsvarer med det de er godkjent som på byggetegningene, og er godkjent til varig opphold/beboelse. Rommene har tidligere vært leid ut for totalt kr 19 000,- i mnd. (kr 10 500,- og 8 500,-). Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt/rettet etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/kostnader som følge av dette.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen inkludert eiendom eid i realsameie er over to mål (samlet), og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 7 990 000

Totalpris

Kr 8 207 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

200 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

217 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

8 190 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

8 207 250,00 (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 avvike kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 75 000,00 inkl. mva. i provisjon.

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

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

Totalt kr 114 140,00,- 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

Irene Bentsdottir

Christian Stomnås Tollefsen

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius

Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

24.10.2024



Takhøyde i stue/kjøkkendel gir en god romfølelse



Stue med god plass til sofagruppe



Stue sett mot trapp ned til 1.etg.



Terrasse med spiler for å skjule innsyn



Terrasse med god plass til utemøbler



Stue sett ut mot spisestue



Innbydende stue med deilig takhøyde



Kjøkkenen fra ... med pen kjøkkenøy



Detalj



Wc i 2.etg



Gang/entré med skap til oppbevaring



God plass til dobbeltseng. Utgang til solrik terrasse.



Delikat hovedsoverom med nydelig utsikt



Utsikt



Soverom 2 med god plass til seng



Soverom 3 passer bra som barnerom eller gjesterom



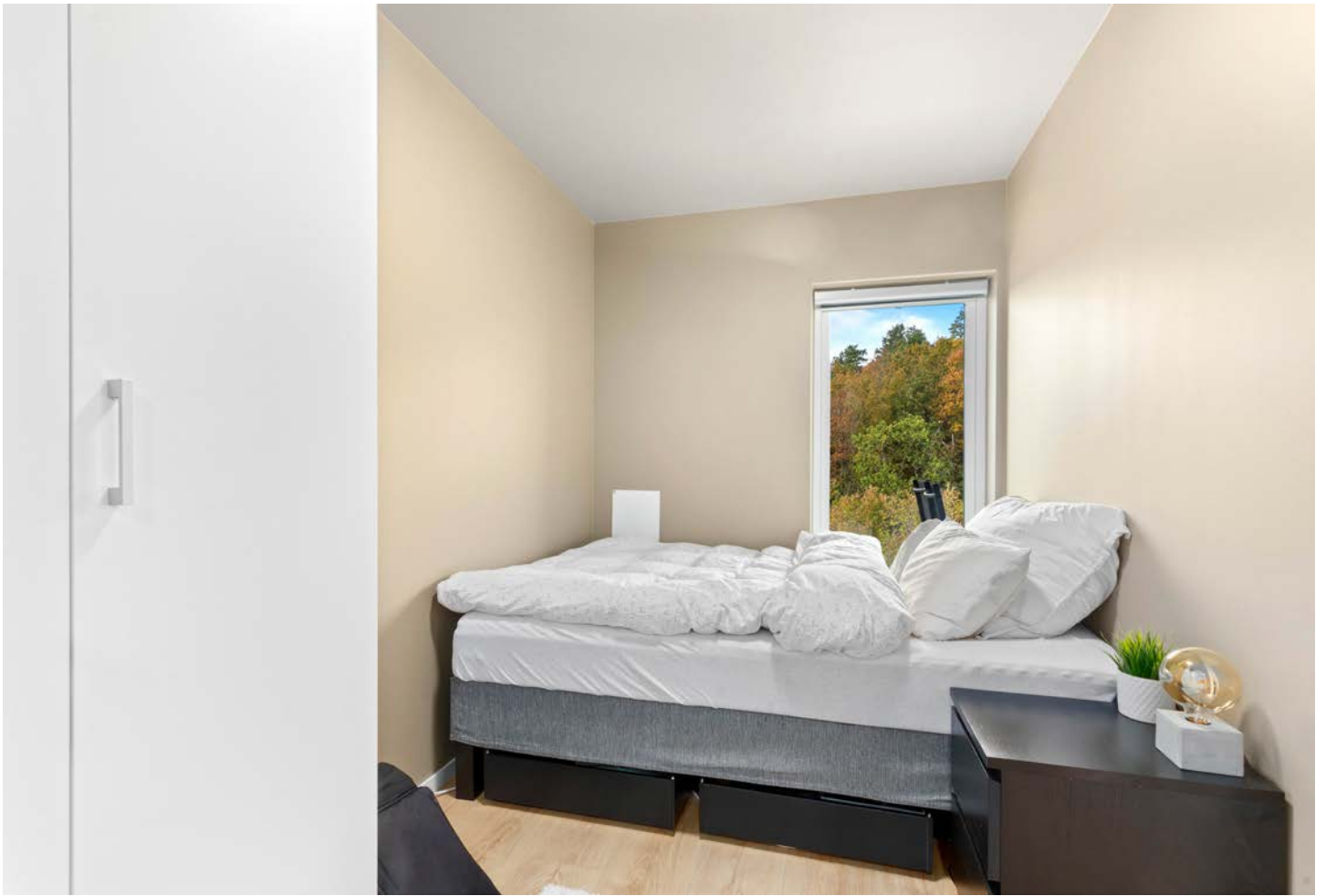
Flott og delikat flislagt bad med dusjhjørne, servant med underskuffer og wc



Vaskerom i underetasjen



Stue/kjøkken i underetasje. Enhetene i underetasjen er byggemeldt som 2 hybler. I dagens planløsning er dørene mellom hoveddel og enhetene blendet igjen. Endring fra hybel til selvstendig boenhet er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen.



Soverom i underetasje



Bad i underetasje



Stue/kjøkken 2 i underetasje



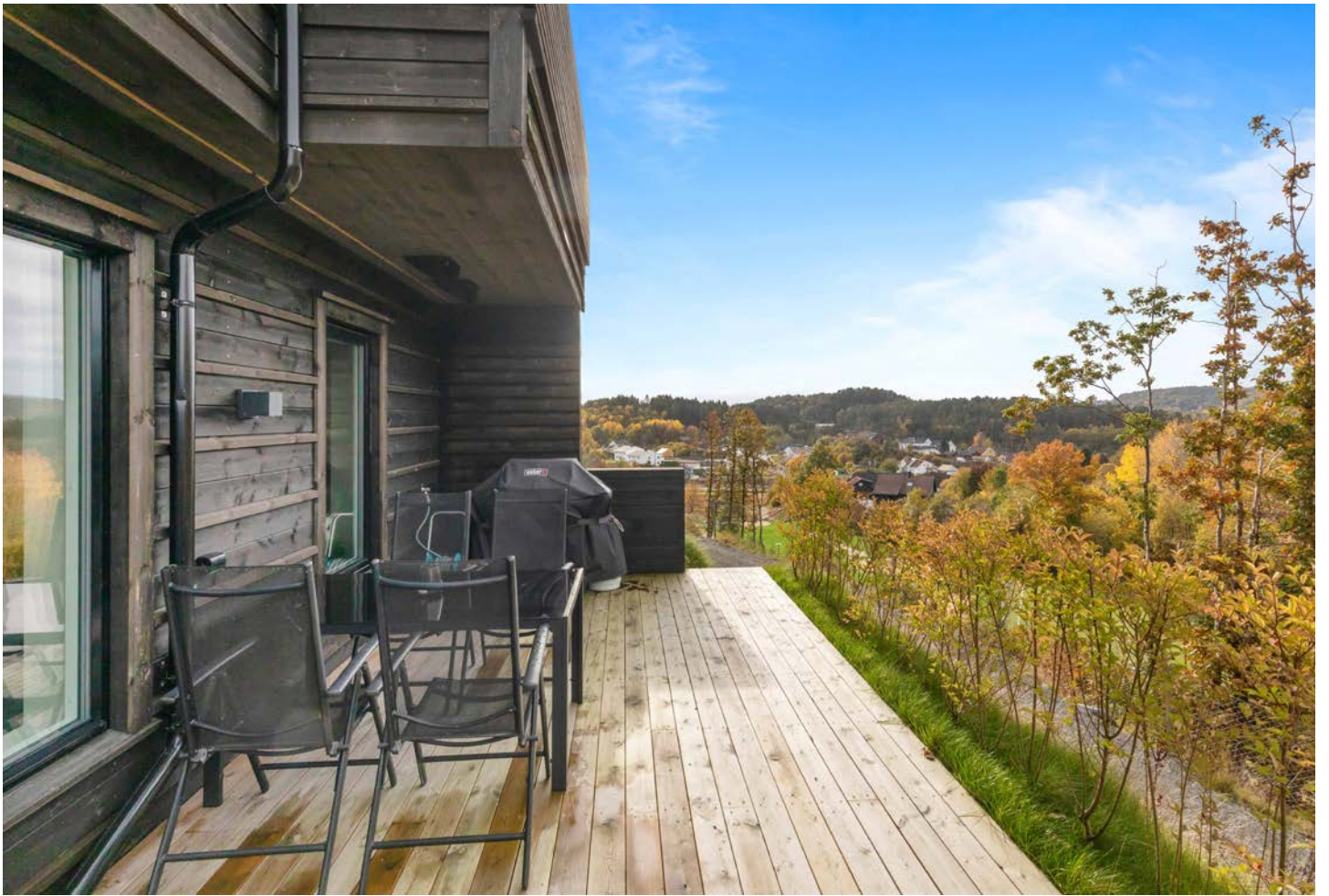
Stue/kjøkken 2 i underetasje



Soverom 2 i underetasje



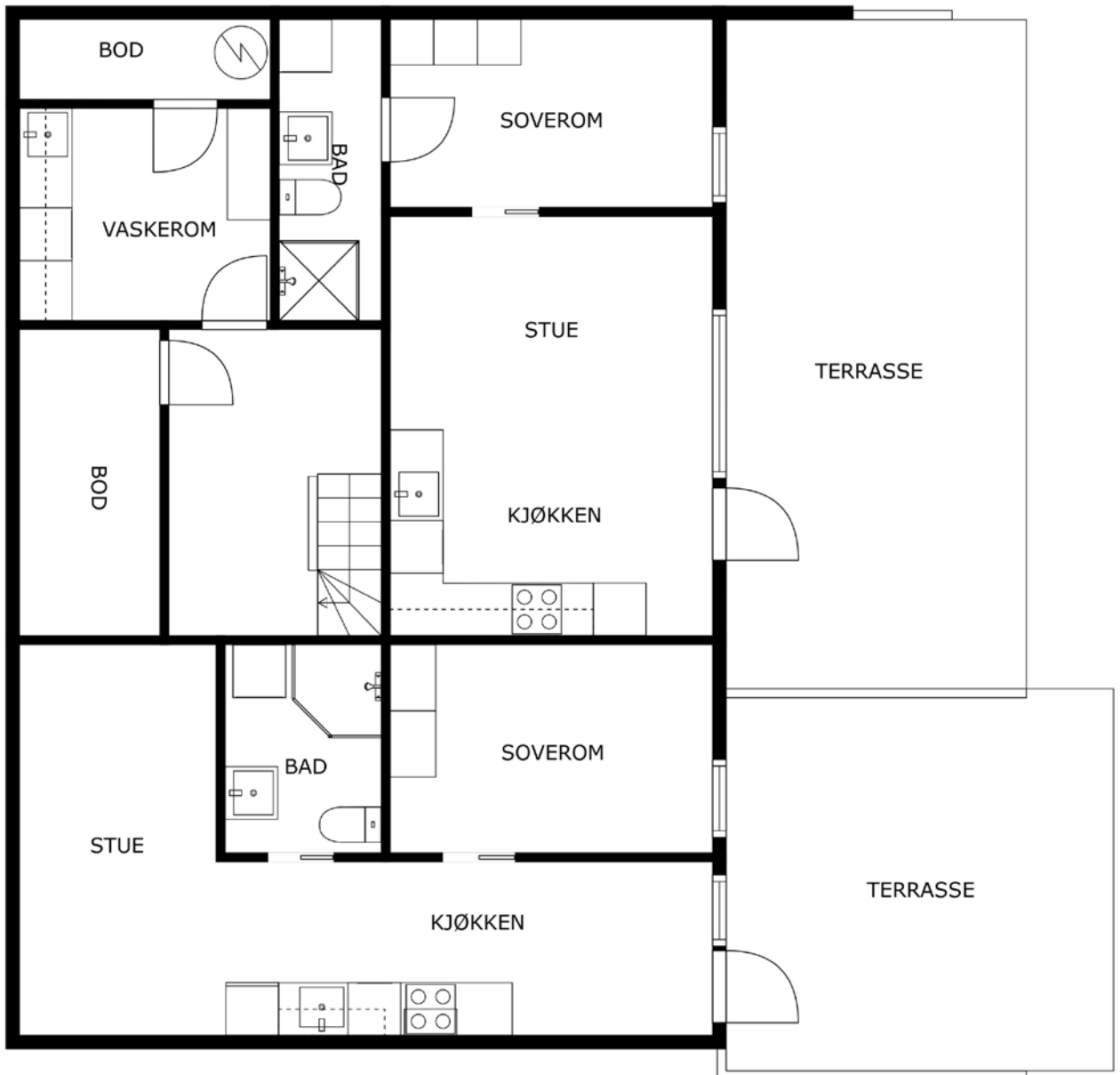
Bad 2 i underetasje



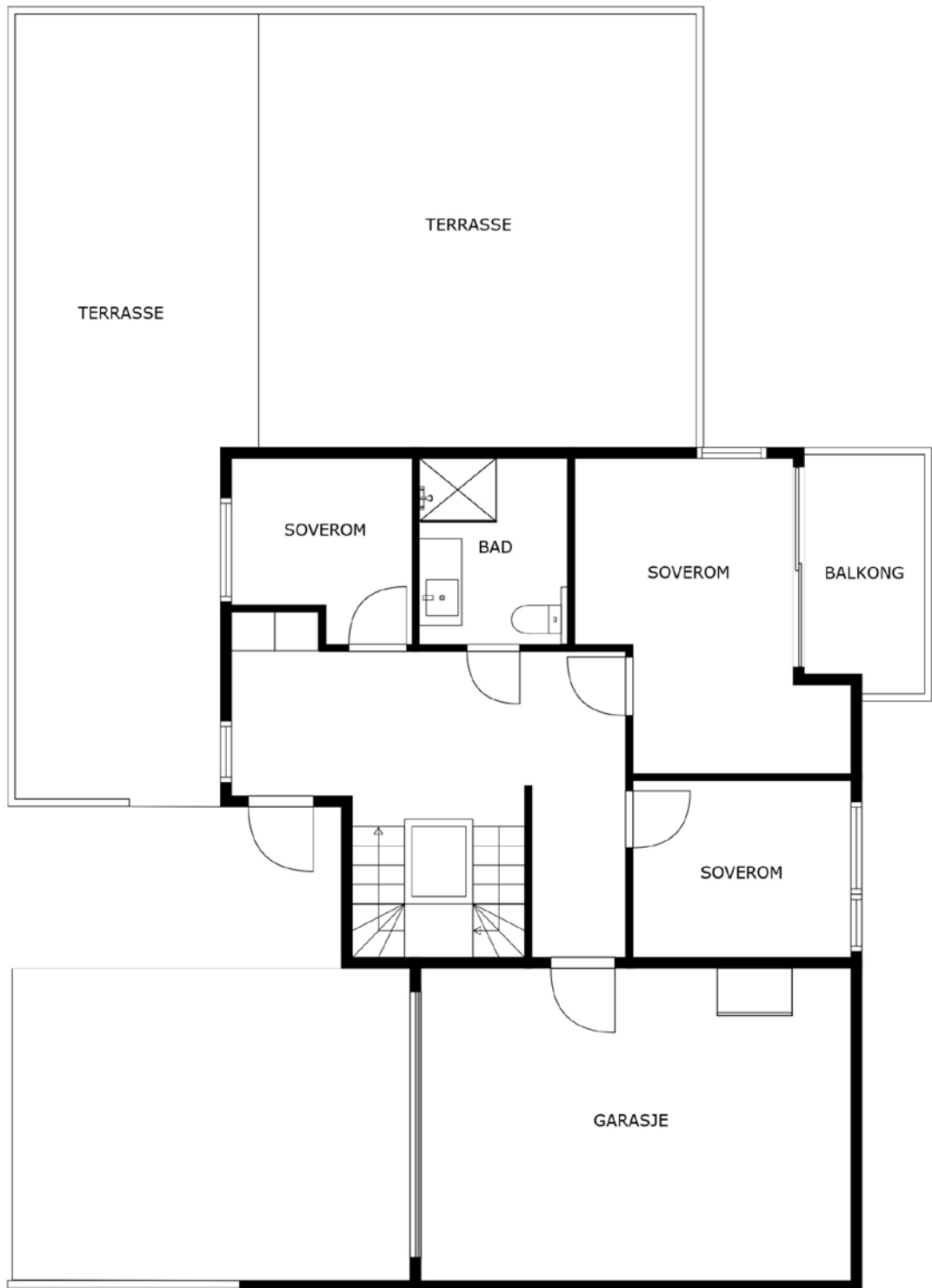
Terrasse på bakside



Fasade



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Beinestadheia 1 - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Sommerro Linje 139, 588 | 9 min | 0.7 km |
| Rona Buss, flybuss | 3 min | 2 km |
| Kongshavn brygge Linje 91 | 8 min | 5.4 km |
| Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog | 10 min | 8.3 km |
| Kristiansand stasjon Linje F5 | 11 min | 8.8 km |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser | 4 min | 2.7 km |
| Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser | 5 min | 2.8 km |
| Vardåsen skole (1-7 kl.) 325 elever, 15 klasser | 7 min | 4.1 km |
| Vigvoll skole (8-10 kl.) 208 elever, 9 klasser | 7 min | 4.4 km |
| Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser | 9 min | 5 km |
| MARITIM vgs. Sørlandet | 9 min | |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 10 min | |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

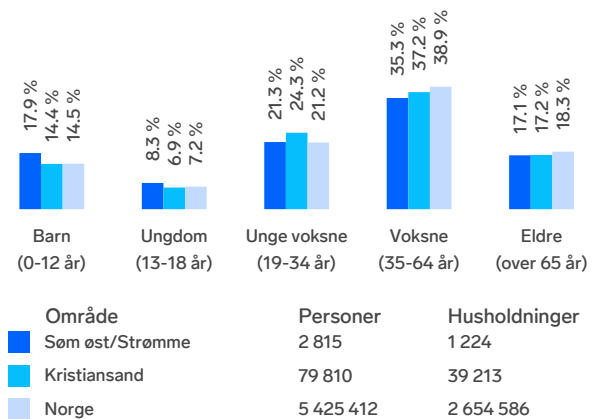
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | | |
|--|-------|--------|
| Veslefrikk barnehage (0-5 år) 72 barn | 5 min | 2.7 km |
| Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn | 6 min | 3.2 km |
| Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn | 6 min | 3.7 km |

Dagligvare

| | | |
|--|--------|--------|
| Meny Rona | 26 min | |
| Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent | 4 min | 2.4 km |



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



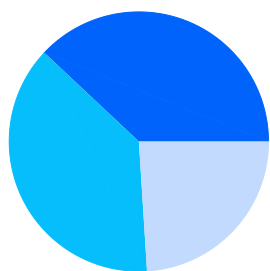
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

| | |
|------------------------------------|--------|
| Sukkevann Idrettspark | 26 min |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | |
| 1.9 km | |
| Strømme terrasse ballfelt og skate | 5 min |
| Ballspill | |
| 2.3 km | |
| Fresh Fitness Rona | 26 min |
| Randesund fysio og Tr.senter | 6 min |

Boligmasse



38% enebolig
38% rekkehus
24% annet

«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»

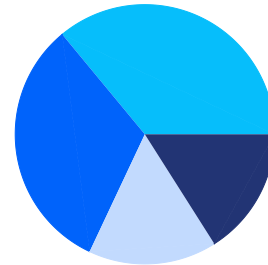
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|---------------|--------|
| Rona Senter | 26 min |
| Apotek 1 Rona | 26 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



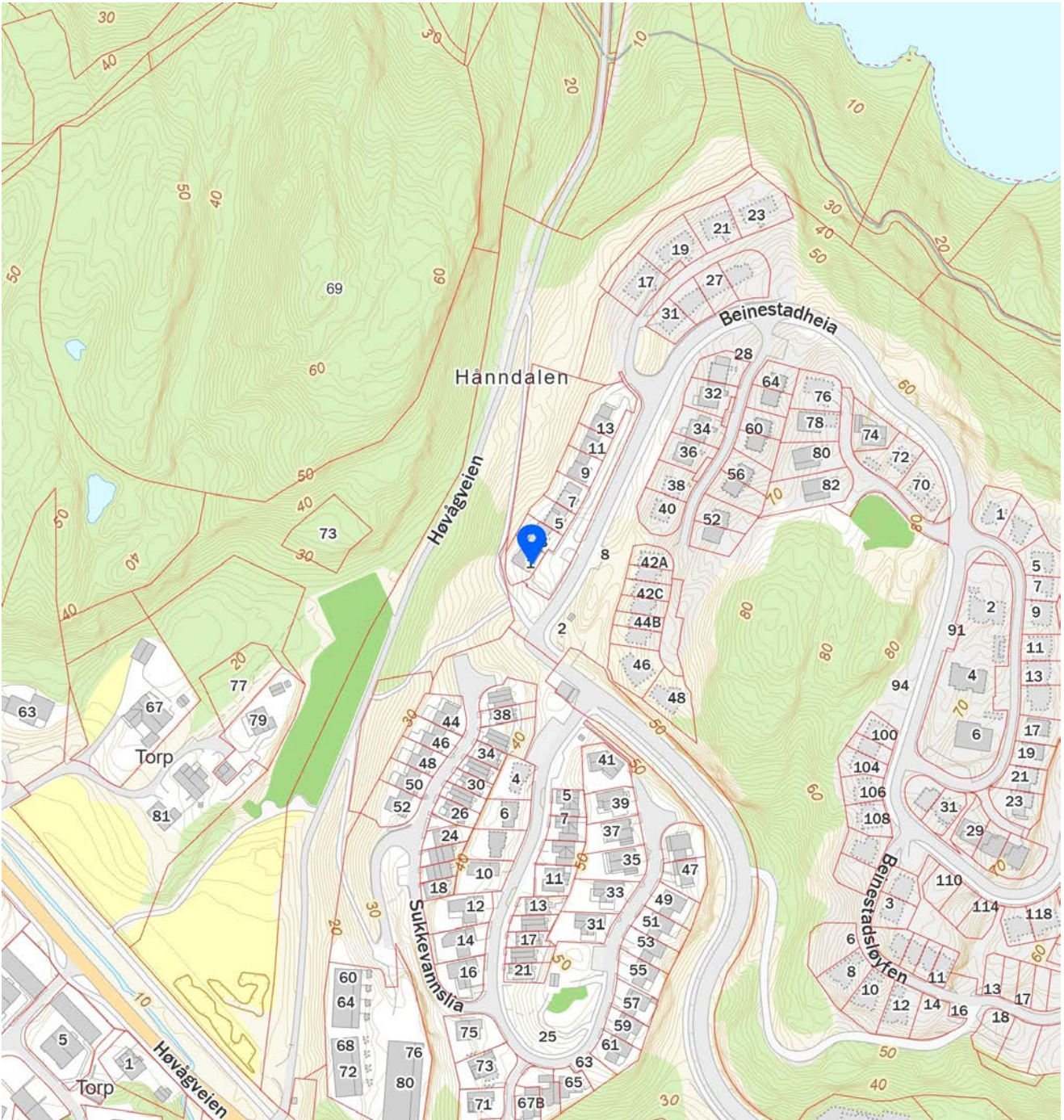
0%

45%

Søm øst/Strømme
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |





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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Beinestadheia 1, 4638 KRISTIANSAND S

17 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Beinestadheia 1 | Beinestadheia 1 | |

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?

Mai 2022

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.

2,5 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Bentsdottir, Irene

Medselger

Tollefsen, Christian Stommås

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekk i flis på bad i dusjen i 1 etg.

Setningsprekker i mønredrager. Delvis små normale setningssprekker i mellomgang mellom takvegg.

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Reguleringsplan tilsier en buss/gangbro ved siden av tomten.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det har oppstått knirk i laminatgulv enkelte plasser. Fått kompensasjon fra produsent, får så å forsøkt å fikse dette selv.

Gjort arbeid på bolig selv ettersom jeg er utdannet tømrer.

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 94165825

Tilstandsrapport

📍 Beinestadheia 1, 4638 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 67, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 18128-1946

Referansenummer: MP7772

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-boli
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2022 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig er det etablert fall til gulvsluket på våtrom. Det er ikke utført hulltaking i boligen da det er fremlagt dokumentasjon og boligen er kun 2 år gammel. STRAI kjøkkeninnredning er montert i hoveddel og har Induksjon platetopp m/integrert ventilator. Kjøkkeninnredning x 2 i praktikantdel er i god stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert i stue i 2. etasje ved utstikk i område ved terrassedør. Sikringsskap x 2 med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny bolig ligger elektronisk. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. 2. stk v.v.-beredere er montert og er på 112 og 194 liter. Elektrisk til oppvarming. Sytemair-save boligventilasjon og Panasonic varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

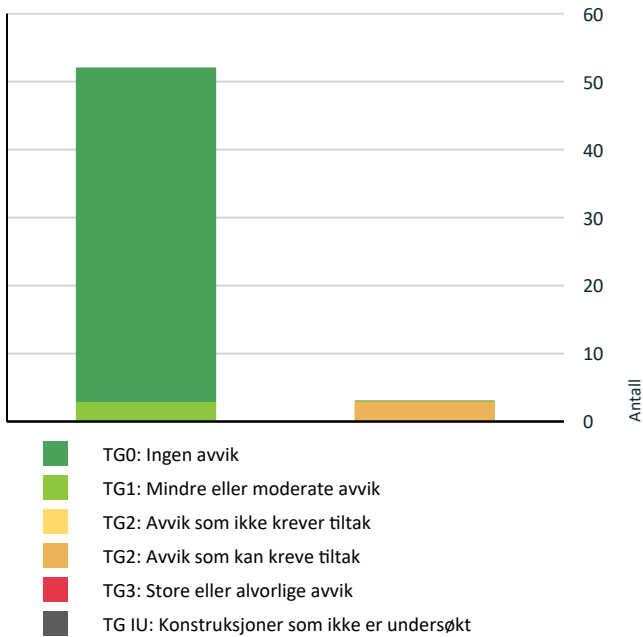
U. etasje: Dør til praktikantdel x 2 er ikke montert.

1. etasje: Ingen gang inn til garasje.

2. etasje: Bod er ikke bygd ved toalettrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Underetasje > Bad , praktikantdel sør > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Båndteking er i god stand.

! TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i god stand.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Kledningen er i god stand.

! TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking
Eier opplyser om at det er etablert 50 mm lufting mellom isolasjonen og undertaket.

! TG 0 Vinduer

Vinduer er i god stand.

Vinduer er aluminiums-kledd på yttersiden, noe som er en optimal løsning mht. vedlikehold.

! TG 1 Dører

Ytterdører er i god stand.

Dør til praktikantdel nord tar i dørterskel og bør justeres, innvendig feierlist er ikke festet.



Inngangsdør i 1. etasje.



YALE-kodelås er montert ved inngangsdør i 1. etasje.

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

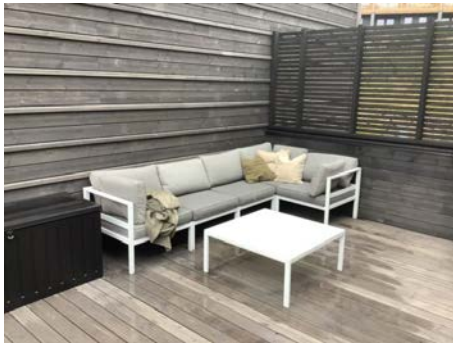
Terrasser er i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.



Terrasse ved gavlvegg i 1. etasje.

Tilstandsrapport



Terrasse utenfor stue i 2. etasje.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Overflater gulv:

Underetasje, hoveddel:

Trapperom: Laminatgulv.

Bod: Laminatgulv.

Vaskerom: Fliser.

Teknisk-rom: Fliser.

Underetasje, praktikandel sør:

Stue/kjøkken: Laminatgulv.

Soverom: Laminatgulv.

Bad: Fliser.

Underetasje, praktikandel nord:

Stue/kjøkken: Laminatgulv.

Bad: Fliser.

Soverom: Laminatgulv.

1. etasje:

Hall m/trapp: Fliser/laminatgulv.

Soverom x 3: Laminatgulv.

Bad: Fliser.

Garasje: Betonggulv.

2. etasje:

Stue/kjøkken: Laminatgulv.

Toalettrom: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i 1. etasje, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i lite soverom i 1. etasje, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken i 2. etasje, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i toalettrom, avvik i rommet var 2 mm.

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

Mindre knirk i endeskjøter på laminatgulv som eier har prøvd å utbedre.

Eier opplyser om at det har vært en reklamasjon mot produsent og det er utbetalt kompensasjon for dette.

Stuegulv har retningsavvik på ca. 20 mm fra kjøkkenbenk til utstikk ved terrassedør i stue. Usikkert om dette skyldes avvik ved bygging eller om det har vært mindre sig i grunnen i dette området etter at boligen var ny.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Platonplate er montert utvendig.

Hulltaking er ikke utført da boligen kun er 2 år gammel.

Fuktsøkt på yttervegger flere steder, ingen utslag vist på fuktighetsindikator.

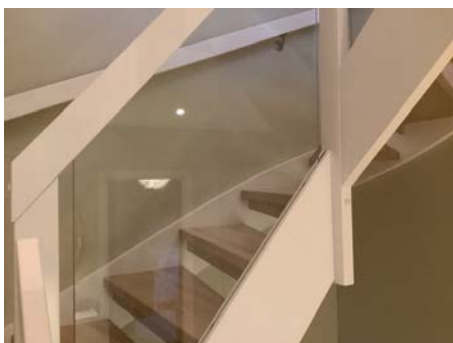
Det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

! TG 0 Innvendige trapper

Åpen og tett trapp med rekkverk og håndløper iht. krav.

Glassrekkverk er montert.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

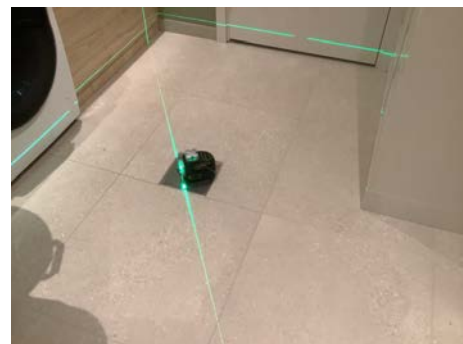
UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for

lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert. Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredningen er i god stand.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

UNDERETASJE > BAD , PRAKTIKANTDEL SØR

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser/malte veggplater.

UNDERETASJE > BAD , PRAKTIKANTDEL SØR

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det bør fuges/påsmøres membran under dørterskel da det er utett her og man ser rett på parkettgulv i rommet ved siden av.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utetthet ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre utetthet ved dørterskel.



UNDERETASJE > BAD , PRAKTIKANTDEL SØR

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

UNDERETASJE > BAD , PRAKTIKANTDEL SØR

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.



UNDERETASJE > BAD , PRAKTIKANTDEL SØR

! TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

UNDERETASJE > BAD , PRAKTIKANTDEL SØR

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser/malte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Sprekk i 1 flis i dusjhjørnet.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom dreinsåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

UNDERETASJE > BAD, PRAKTIKANTDEL NORD

TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

UNDERETASJE > BAD, PRAKTIKANTDEL NORD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD, PRAKTIKANTDEL NORD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

UNDERETASJE > BAD, PRAKTIKANTDEL NORD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet. Skapdør bør monteres.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Det er montert sealingbag ved innebygd sisterne på vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.



UNDERETASJE > BAD, PRAKTIKANTDEL NORD

TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD, PRAKTIKANTDEL NORD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er fremlagt ferdigattest for boligen. Denne bekrefter at byggverket er oppført i samsvar med krav etter Plan og Bygningslovens § 21-10.

Ferdigattest utstedes når den som er ansvarlig for å sette opp bygningen har bekreftet at alt er levert i samsvar med tillatelsen og forskriftene.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, PRAKTIKANTDEL SØR

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i god stand.

Endefolie på benkeplate løsner ved kortsiden, bør limes på nytt.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, PRAKTIKANTDEL SØR

TG 0 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand.

Benkeplate av stein.

Induksjon platetopp med integrert ventilator er montert.

Lekkasjevarsler er montert.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, PRAKTIKANTDEL NORD

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i god stand.

Endefolie på kortsiden er lite fagmessig montert.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, PRAKTIKANTDEL NORD

TG 0 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt tak og malte vegger.

Liten sprekk i veggplate over vindu.

Fliser på gulv.

2. ETASJE > TOALETROM

TG 0 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

Det er montert 3 rørskap i boligen.



Innvendig stoppekran i rørskapet i teknisk-rom.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

Ventilasjon

Systemair-boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann ikke har denne fagkunnskap.



Varmesentral

Elektrisk til oppvarming.

Varmtvannstank

2 stk. v.v-beredere er montert og er på 112 og 194 liter.

Varmepumpe

Panasonic varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.



Innerdel til varmepumpe er montert i trapperom.

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 bygningsasskyndig 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 x 2 med automatsikringer.

Kursoversikt og el. dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Sikringskap i hoveddel montert i tekniks-rom.



Elektronisk dokumentasjon.



Kursoversikt.



Sikringskap i praktikantdel.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig eller målbar fuktighet i yttervegg under befaringen.

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

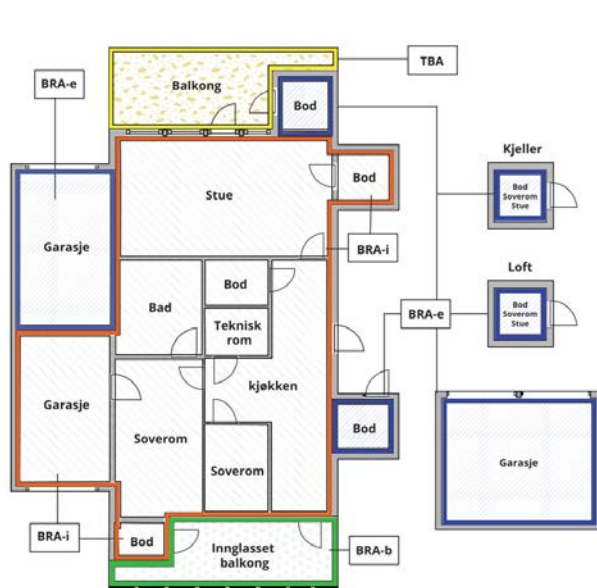
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | 92 | | | 92 | 40 |
| 1. etasje | 79 | | | 79 | 46 |
| 2. etasje | 64 | | | 64 | 26 |
| SUM | 235 | | | | 112 |
| SUM BRA | 235 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Trapperom , Bod , Vaskerom , Teknisk rom , Stue/kjøkken, praktikantdel sør, Soverom , praktikantdel sør, Bad , praktikantdel sør, Stue/kjøkken, praktikantdel nord, Bad, praktikantdel nord, Soverom, praktikantdel nord | | |
| 1. etasje | Hall m/trapp , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Garasje | | |
| 2. etasje | Trapperom , Stue/kjøkken , Toalettrom | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: U. etasje: Dør til praktikantdel x 2 er ikke montert.

1. etasje: Ingen gang inn til garasje.

2. etasje: Bod er ikke bygd ved toalettrom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny bolig i 2022.

Eier er utdannet tømrer og har derfor utført mye egeninnsats på boligen som ikke kan dokumenteres.

Rør og elektrisk arbeid er utført av fagfolk og dokumentasjon kan fremlegges.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|-----------------------------|---------------|
| 17.10.2024 | Arild Grundetjern | Takstingeniør |
| | Christian Stomnås Tollefsen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 67 | 125 | | 0 | 300.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Beinestadheia 1

Hjemmelshaver

Tollefsen Christian Stomnås, Bentsdottir Irene

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 1 900 000 | 2021 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 17.10.2024 | Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 17.10.2024 | Hentet opplysninger på Eiendomsverdi. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 17.10.2024 | Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning. | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MP7772>

KLAGEOORDNING 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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 67 Bnr.: 125 Fnr.: Snr.:

Adresse: Beinestadheia 1

Areal i m²: 300

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 16.10.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Beinestadheia 1

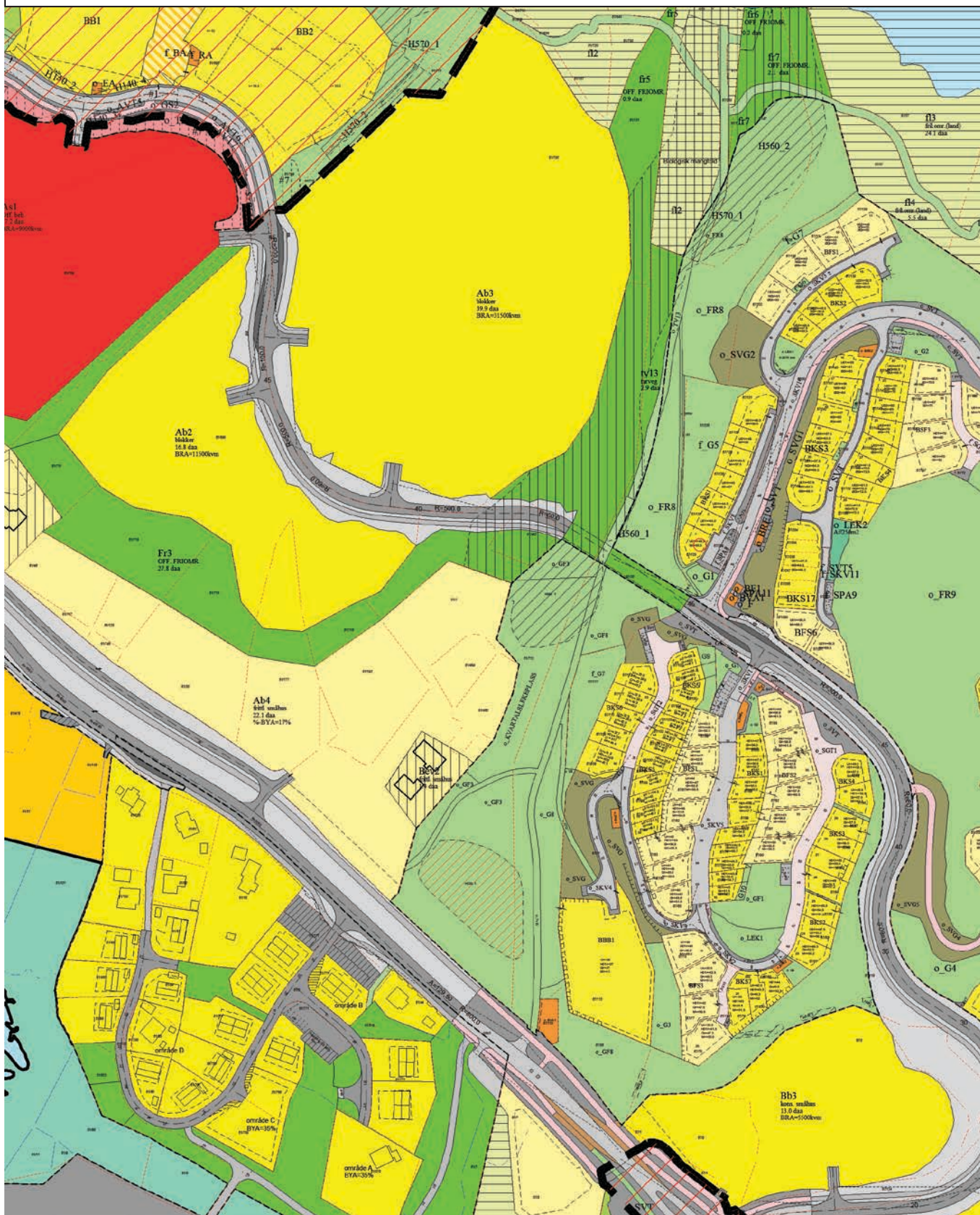
Dato: 16.10.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1520

Reguleringsbestemmelser for Benestad Bb1 og Bb5. Detaljregulering

Dato: 26.02.20. Mindre endring datert 29.06.2021, Mindre endring, dater 24.09.2021

E3 Mindre endring, dater 03.01.2022, mindre endring datert. 28.11.22

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

1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS1-BFS6 skal det oppføres eneboliger.

Innenfor BKS1-BKS17 skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller vertikaldelt tomannsbolig.

Innenfor BBB2- BBB4 skal det oppføres leilighetsbebyggelse.

BFS1-BFS6 og BKS1-BKS16 tillates det 1 boenhet pr tomt.

Innenfor BKS17 tillates maks 6 boenheter. For leilighetsbebyggelse tillates maks antall boenheter:

BBB2 = 18, BBB3 = 24 og BBB4

= 33.

1.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Følgende felt/boenheter skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Leilighetsbebyggelse: BBB2, BBB3 og BBB4

Eneboliger: BFS1, BFS2, BFS3 (nr 34 – 36), BFS4 (nr 85) og BFS5, BFS6

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: BKS6, BKS7, BKS9, BKS10 (nr 57 – 60)

1.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m²
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m²
- Leilighet = 35 m² (min. 50 % påterreng)

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt. Arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

På felt BBB2 – BBB4 skal det etableres felles uteoppholdsareal, gangareal og/eller sosiale møteplasser.

1.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei. *Bod kan plasseres min 1,5 meter fra formålsgrense mot vei for BFS1 og BKS3.*

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i eiendomsgrense.
- For å skape variasjon skal garasjen eller annen del av bebyggelsen trekkes min 1 m frem eller tilbake fra øvrig vegglinje mot vei.
- Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.

Balkong med overliggende bygg kan krage inntil 1 meter utover gjeldende byggegrense mot vest i BKS1.

Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt.

Leilighetsbebyggelse: Bebyggelsen skal oppføres i følgende antall bygningsdeler eller selvstendige bygg: BBB2 = 2-4 bygg, BBB3 = 3-4 bygg og BBB4 = 1 bygg.

1.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 36 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, takform og farge.

1.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m²BYA.

Frittliggende eneboliger: BFS1-BFS3, BFS5 og 6 = 160 m² BYA og BFS4 = 145 m² BYA.

Rekkehus = 95 m² BYA, kjedehus og tomannsboliger = 130 m² BYA.

Leilighetsbebyggelse: BBB2 = 1400 m² BYA, BBB3 = 1600 m² BYA, BBB4 = 1300 m² BYA.

1.7 Høyder (pbl §12-7)

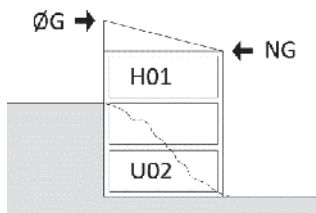
Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

M = Mønehøyde for saltak og G = gesimshøyde for flatt tak.

NG = Nedre gesimshøyde for pulttak og ØG = Maksimale gesimshøyde for pulttak

Bygning med krav til 1, 2 eller 3 underetasjer er angitt med U1/ U2 eller U3 på plankart (gulvhøyde i underetasje). Underetasjen/-ene skal ta opp høydeforskjellen på tomten, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

På tomt nr. 18 og 19 skal boligene oppføres med 2 underetasjer eller 1 underetasje på søyler. Samme løsning må velges for begge tomter.



1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Rekkehus/kjedehus/tomannsboliger skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelse innenfor alle boligfelt på planområdet skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi.

For BBB4 skal bebyggelsens sør-, vest- og østlige fasader brytes opp for å gi bebyggelsen et varierende uttrykk og framtoning.

Følgende bebyggelse skal ha saltak: BFS2, BFS3, BFS5, BFS6, BKS1, BKS6, BKS7, BKS9

Følgende bebyggelse skal ha pulttak: BFS1, BFS4, BKS2 – BKS5, BKS8, BKS16, BKS17 og

BBB3 Følgende bebyggelse skal ha flatt tak: BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BBB2 og BBB4

Følgende felt har både bebyggelse som skal ha pult og saltak (se plankart): BKS15

Følgende felt har både bebyggelse som skal ha flatt og saltak (se plankart): BKS10

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget.

For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter.

1.9 Terrengetilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.

Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense for boligbebyggelse.

1.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Murer kan ligge i eiendomsgrense. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

På følgende områder kan der etableres en høyere forstøtningsmur:

- Tomt nr 49 mot o_SVG3: Maks høyde 2,5 m
- Tomt nr15/o_G4 mot o_SVT/o_SKV3: Maks høyde 3 m
- Tomt nr 86 mot o_SVG5/o_SGS3: Maks høyde 3 m
- Mellom område o_SVG1 og BKS17 og mellom o_SVT og BFS6: Maks høyde 3 m, murer skal plasseres på privat grunn der dette er mulig.

1.11 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Oppkjørsler og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater.

For hver enkelt boligtomt er det krav om minimum ubebygde areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):

- Rekkehus 30 m²
- Enebolig i kjede/tomannsbolig: 50 m²
- Frittliggende enebolig: 70 m²

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til boligbebyggelse innenfor hver enkelt boligtomt/felt skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

1.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

1.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kjedehus og tomannsboliger: 1-2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.

- BBB2: All parkering løses innenfor feltet ved etablering av 2-4 parkeringsfelt.
- BBB3: All parkering løses innenfor feltet. Løsning vurderes i byggesøknad.
- BBB4: All parkering skal løses i parkeringskjeller.

For BBB2 – BBB3 skal det etableres minst 2 HC - plasser. For BBB4 skal det etableres minst 2 HC – plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal ha atkomst fra portrom i dagen. Åpen nedkjøringsrampe tillates ikke. Parkeringskjeller skal ikke ha synlige fasader. For BBB2 – BBB4 skal alle p-plassene i parkeringskjeller tilrettelegges for el-biler og andre ladbare hybridbiler.

Innenfor område f_SKV9 kan det etableres et mindre takoverbygg uten sidevegger for parkeringsplassene. Avstand fra tak til formålsgrense vei må være min. 1,5 m.

1.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og tomannsbolig: 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

1.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

2 **Bebyggelse - Barnehage (BBH)**

2.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage. Maks utnyttelse for feltet er = 1000 m² BYA

2.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maks høyder fremgår av plankart.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Arealet skal være egnet til opphold. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

2.4 Parkering (pbl §12-7)

All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller.

Krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser fastsettes ved byggesøknad i tråd med gjeldende kommuneplan.

3 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)**

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for teknisk plan.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. I teknisk plan kan det vurderes permeable felt på atkomstveiene der dette vurderes hensiktsmessig.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

3.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntill +/- 0,5 m. Gatetun f_SGT1 kan opparbeides med permeabelt dekke.

o_SKV4 – o_SKV6: Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal skal opparbeides med annet fast dekke som for eksempel gatestein, armert gress eller lignende. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.

3.2 Fordrøyning og overvann

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for håndtering av overvann. På områdene hvor det skal etableres gatetun med innsnevring i vegbanen etableres dette som vannbed.

3.3 Gatetrær

Det skal etableres trær på rekke langs med grøft/sideareal på områdene f_SVT1 ved f_SKV8. Ved felt BBB4 skal det etableres trær mot samlevei B. Plassering av trær skal vises i teknisk plan.

3.4 Terrengbehandling

Skråninger legges med skråningsvinkel 1:2 og revegeteres med stedeegne masser og naturlig vegetasjonsinnvandring. Skjæringer utføres slik at det legges en graskledt skråning mellom skjæring og utsprengt flate. Foten av skjæringer beplantes med trær og busker. Fyllinger formes for tilpasning til eksisterende terreng og tilsås eller beplantes.

3.5 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmur på inntil 3,0 m høyde på området o_SVG5 mot o_G4 som vist på plankart.

3.6 Bruk av veigrunn

Veiene o_SKV1 – o_SKV7 skal være offentlige.

Adkomstvegen f_SKV8 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Adkomstvegen f_SKV9 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Adkomstvegen f_SKV10 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

Adkomstvegen f_SKV11 er felles for området BKS17 og BFS6.

3.7 Fortau (o_SF1 – o_SF2)

Felt o_SF1 – o_SF2 skal opparbeides som fortau med opphøyd kantstein.

3.8 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 – o_SGS3)

Felt o_SGS 1– o_SGS3 skal opparbeides som gang- og sykkelvei. De skal asfalteres, belyses og ha vintervedlikehold. Det skal sikres trygg kopling mot Benestadveien.

3.9 Parkering (o_SPA1 - o_SPA7, f_SPA8 –f_SPA10)

Innenfor områdene skal det etableres parkeringsplasser. Det skal i hvert av parkeringsplass-områdene etableres 1 HC-plass med bredde minst lik 4,5 m.

Området f_SPA8 er felles for felt BKS1.

Området f_SPA9 er felles for felt BKS17 og

BFS6

Området f_SPA10 er felles for felt BKS16.

3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT, f_SVT1 –f_SVT4)

Områdene annen veggrunn-teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplagring, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttemurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur.

Området f_SVT1 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Områdene f_SVT2 er felles for boligene innenfor felt BFS2 og BFS3.

Området f_SVT4 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Området f_SVT3 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

Området f_SVT5 er felles for område BKS17 og BFS6.

3.11 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1 –o_SVG6)

Områdene annen veggrunn-grønt kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, belysning, kabeltraseer, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til opparbeidelse av veg/turveg/teknisk infrastruktur. Områdene skal tilsås etter opparbeidelse av tiltak.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur inkl. friområder og turveier. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende »Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune«. Utomhusplanen skal bl.a. vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.

Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for utomhusplan.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Steingjerder i grøntområdene skal tilstrebes bevart og hensyntatt i størst mulig grad. Deler av steingjerdene kan fjernes i samråd med Kristiansand kommune.

4.1 Sandlek

o_LEK1 – o_LEK4 skal opparbeides som sandlekeplass på min. 250 m² og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. De skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan.

4.2 Nærmiljøpark

o_NÆRMILJØPARK skal opparbeides som nærmiljøpark på min. 15 000 m² og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det skal etableres 7'er fotballbane med lys (idrettsanlegg). Banen skal opparbeides uten innfyll av gummigranulat. Utforming og opparbeidelse av nærmiljøparken skal vises i utomhusplan. Innenfor områdene og langs vannkanten mot VFS tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger. Nærmiljøparken skal etableres på stabile masser. Innenfor områdene tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan.

4.3 Friområde (f GF1, GF2, o FR8 -o FR12)

Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Eksisterende terreng tillattes bearbeides, inkl nye fyllinger. Utforming og opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

Innenfor områdene o_G1 – o_G4, f_G5 – f_G14 tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger.

Innenfor områdene o_G3, o_FR8 og f_G14 tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

4.4 Turvei (o GTD1, o TV3, o TV13)

Følgende felt skal opparbeides som turveier: o_TV3 og o_TV13.

Det tillates justering av turveiene slik at de blir best mulig tilpasset terrenget. Turveien skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

4.5 Tursti

Det skal tilrettelegges for enkle turstier på disse felter. Det kan etableres trapp ved behov.

- o_GTD1
- Fra o_SGS1 til GS1 gjennom o_FR12 og/eller o_NÆRMILJØPARK
- Fra o_LEK3 gjennom o_FR9 til o_SKV4
- Fra o_LEK2 til o_SKV1
- Fra o_SGS3 gjennom o_G4 til BBH
- Fra f_SVT2 gjennom o_G2 til o_SPA1

4.6 Felles grøntareal

Feltene opparbeides som felles grøntareal. Feltene inngår ikke i beregning av krav til uteareal. I felt f_G5, f_G7, f_G13 og f_G14 kan terrenget bearbeides og det kan etableres forstøtningsmur jf. § 1.9. Felt f_GF1 skal opparbeides som rekreativt fellesområde med gjennomgående sti.

f_G5 er felles for boligene innenfor BKS1.
f_G6 er felles for boligene innenfor BFS1 og BKS2.
f_G7 er felles for boligene innenfor BFS1.
f_G8 og f_G9 er felles for boligene innenfor BKS3 og BKS4.
f_G10 er felles for boligene innenfor BBB2 og BKS5.
f_G11 er felles for boligene innenfor BKS7.
f_G12 er felles for boligene innenfor BKS8 og BKS9.
f_G13 er felles for boligtomtene nr 86, 87 og 88.
f_G14 er felles for boligene innenfor BKS16.
f_GF1 er felles for boligene innenfor BKS11 – BKS14.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Innenfor området tillattes det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde B og delområde C i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902). Det tillattes bearbeidelse/ending av eksisterende strandsone. Tiltak og utforming må godkjennes i teknisk plan og utomhusplan.

6. Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

6.2 Faresone - Flom (H320)

Innenfor områdene er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger eller annen flomømfintelig konstruksjoner innenfor området. Flomømfintelige tiltak som gang- og sykkelveg, turveger, parkeringsplasser, lekeapparater m.m tillattes ikke etablert lavere enn kotehøyde k+19.0 m.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560 1 – H560 2)

Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med de biologiske forekomstene.

Etablering av tiltak, bearbeidning/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på områdene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

6.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570 3)

Steingjerde skal bevares.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann på det omsøkte området

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Statens Vegvesen for godkjenning før arbeidene starter.

7.2 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

- a) Dersom det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelvei fra Sørlandsparken til Drangsvann skal Gs1 og Gs2 opprustes til gang- og sykkelvei standard før det gis ytterligere igangsettingstillatelser i planområdet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge godkjent sikringsplan for ras og fall, og sikringstiltak skal være utført for byggeområdet og tiliggende fri- og friluftsområder.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor planområdet til reguleringsplan 902 skal rundkjøring og permanente planfrie kryssinger ved delområde A være sikret gjennomført.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor det enkelte felt og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innen det enkelte felt, skal samlevei med busslommer og gang- og sykkelvei fra Kryss B og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor delområde B skal kryssløsning og permanent planfri kryssing ved delområde B være etablert eller sikret gjennomført.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i delområdene B, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene B, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

7.3 Igangsettingstillatelse – lokale rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

Trinn 1

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt, BFS1, BKS1-BKS4 og BFS6 og BKS17 skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei = o_SKV1 (frem til og med o_SKV4), o_SKV3, o_SKV4 og f_SKV8
 - Fortau = o_SVT1 (frem til og med o_SKV4)
 - Parkering = o_SPA1 og f_SPA8
 - Teknisk = o_BE1, o_BVA1, o_BRE1 og o_BRE2
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- b) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK1 og o_LEK2
 - Turvei: o_GTD1 og o_TV13
 - Friområder/grønnstruktur: o_G1, f_G5 – f_G9 og o_FR8
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- e) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Trinn 2

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB2, BFS2-BFS3, BKS5 – BKS9 skal:

- f) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei/gatetun = o_SKV1, o_SKV2 (frem til BKS9), f_SGT1, o_SKV5, f_SKV9
 - Fortau = o_SVF1, o_SVF2 (frem til BKS9)
 - Parkering = o_SPA2
 - Teknisk = o_BE2, o_BVA1 og o_BRE3
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- g) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK3
 - Turvei: GS1 og tv2 (902-plan)
 - Friområder/grønnstruktur: o_G2, o_G3, o_FR9 og f_G10 – f_G12.
- h) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- i) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- j) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Trinn 3

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB3, BFS4-BFS5, BKS10 – BKS16 skal:

- k) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei/gatetun = o_SKV1, o_SKV2, o_SKV6, o_SKV7 og f_SKV10
 - Fortau = o_SVF1 og o_SVF2
 - Gang- og sykkelsti: o_SGS1 – o_SGS3
 - Parkering = o_SPA3 – o_SPA7 og f_SPA10
 - Teknisk = o_BE3, o_BVA1, o_BRE4 og o_BRE5
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- l) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK4
 - Nærmiljøpark: o_NÆRMILJØPARK inkl. 7'er fotballbane med lys
 - Turvei: o_TV3, GS1 og tv2 (902-plan)
 - Friområder/grønnstruktur: o_G4, f_G13 – f_G14, f_GF1, o_FR10 – FR13, GF2 og VFS
- m) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- n) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- o) det foretas rasvurdering av svakhetssoner
- p) det skal foretas en kartlegging og vurdering av grunnvannsbrønner for eksisterende bebyggelse innenfor felt Cb1, Cb2, Bev5 og Xb4 (reguleringsplan902).
- q) det etableres målestasjoner i Rundetjønn for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med kommunen.

Felt BBB4 og BBH

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB4 og BBH skal:

- r) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Atkomstvei med fortau
 - Gang- og sykkelsti: o_SGS2
 - Parkering = o_SPA6
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»

- s) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Sandlek innenfor feltet
 - Friområder/grønnstruktur: FR13, GF2 og VFS
- t) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- u) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- v) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.05.2020 som sak 60/20.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.07.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 29.09.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 21.01.2022.

Mindre endring godkjent av BSU som saknr. 33/23 den 09.02.2023

Plan- og bygningssjefen.



Kristiansand
kommune

BE-CON AS
Dalsveien 30C
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02400-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.10.2022

Benestadheia 1 - 67/125 - ferdigattest for bolig i kjede

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 67 / 125 / 0 / 0
Tiltakshaver: BOH EIENDOM AS

Vedtak

Byggningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig i kjede som vi mottok 23.6.2022. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 27.6.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for enebolig i kjede slik det er beskrevet i tillatelse av 7.9.2021. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør/saksbehandler

Lise Grundeland
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

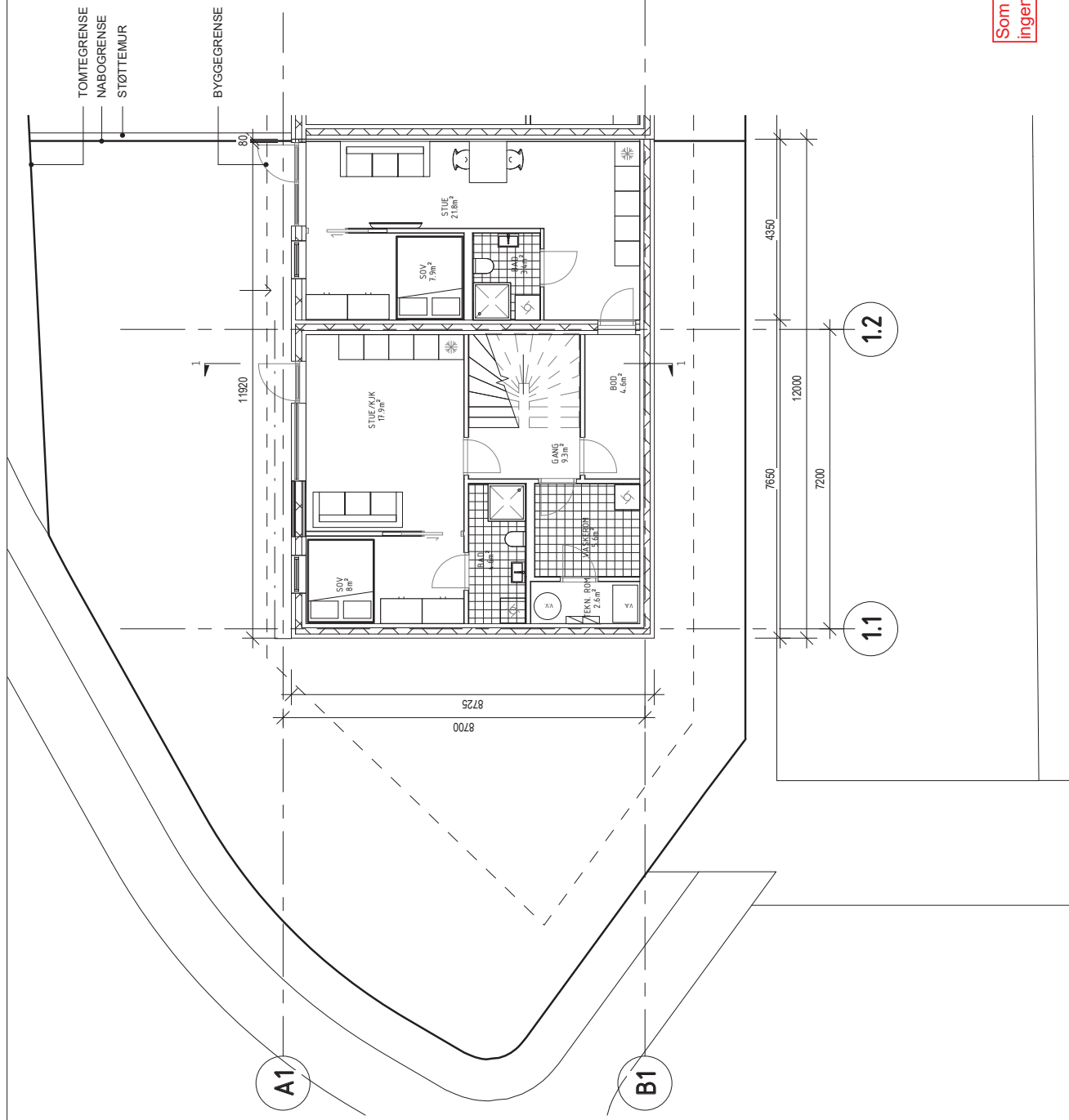
Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47244540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

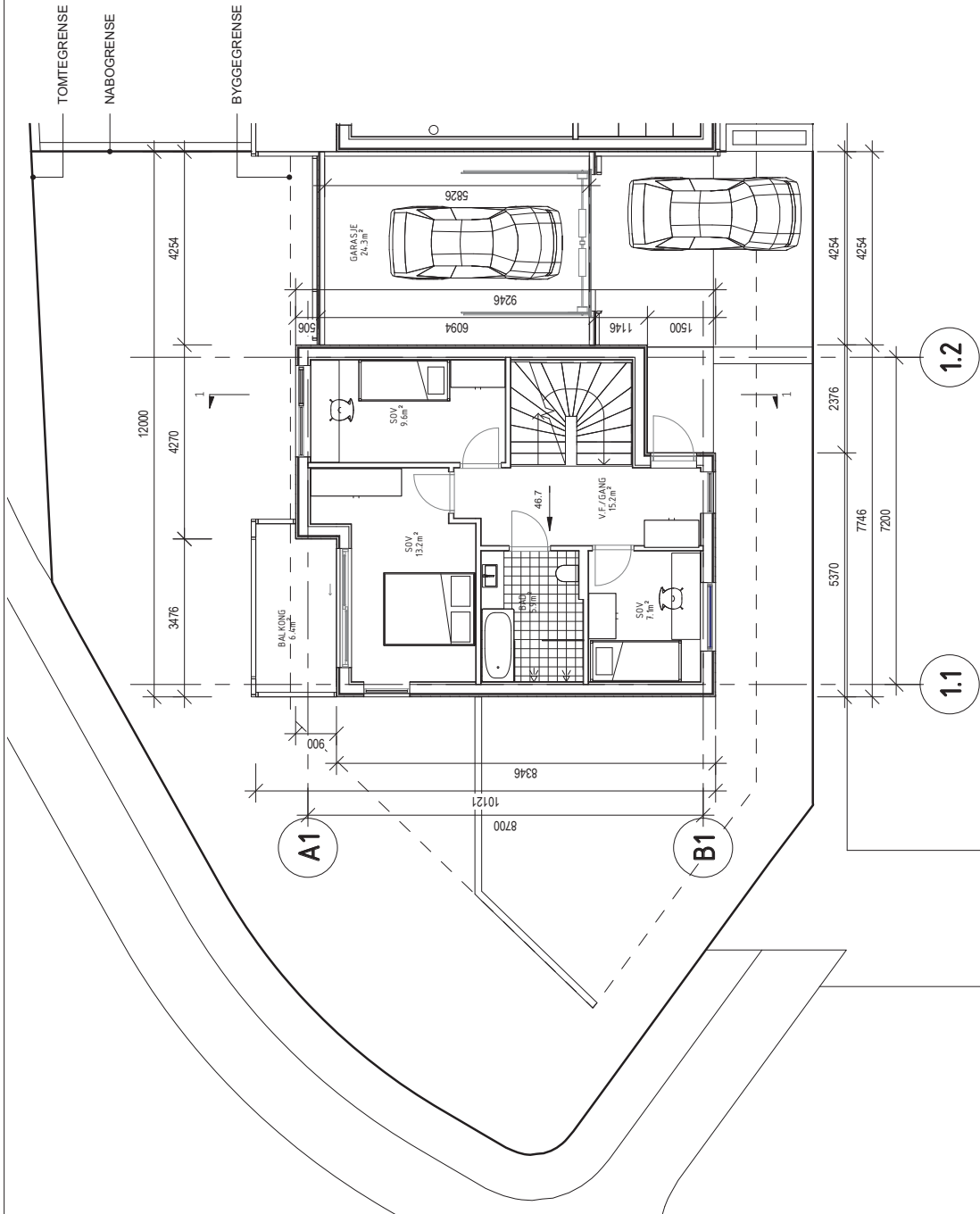
Org. nummer NO985713529



Som bygget -
ingen endringer



| | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------|----------------|------------------|-------------------|----------|----------------------|
| TITTEL: PLAN U1 Tomt 1 BKS 1 | HUSTYPE B2 | TEGNET AV: SB | SAKSBH: ACK | ANSV: AOF | RETTTELSEN BILDER | ANSV. OR | Drangsvann BB1_BKS 1 |
| | BENESTADHEIA 1 G.NR.: 67 B.NR.: 125 | FORMAT: A3 | DATE: 01.07.21 | MALESTOKK: 1:100 | | | |
| | | MERKNADER: SE TEGNINGER # | RAMMESØKNAD | | REV. | DATE | A-20-103 |
| | | | | | | | FIRMA: ARK NORDIC |
| | | | | | | | DISP/IN: ARK |
| | | | | | | | FIRMA: NORDIC |

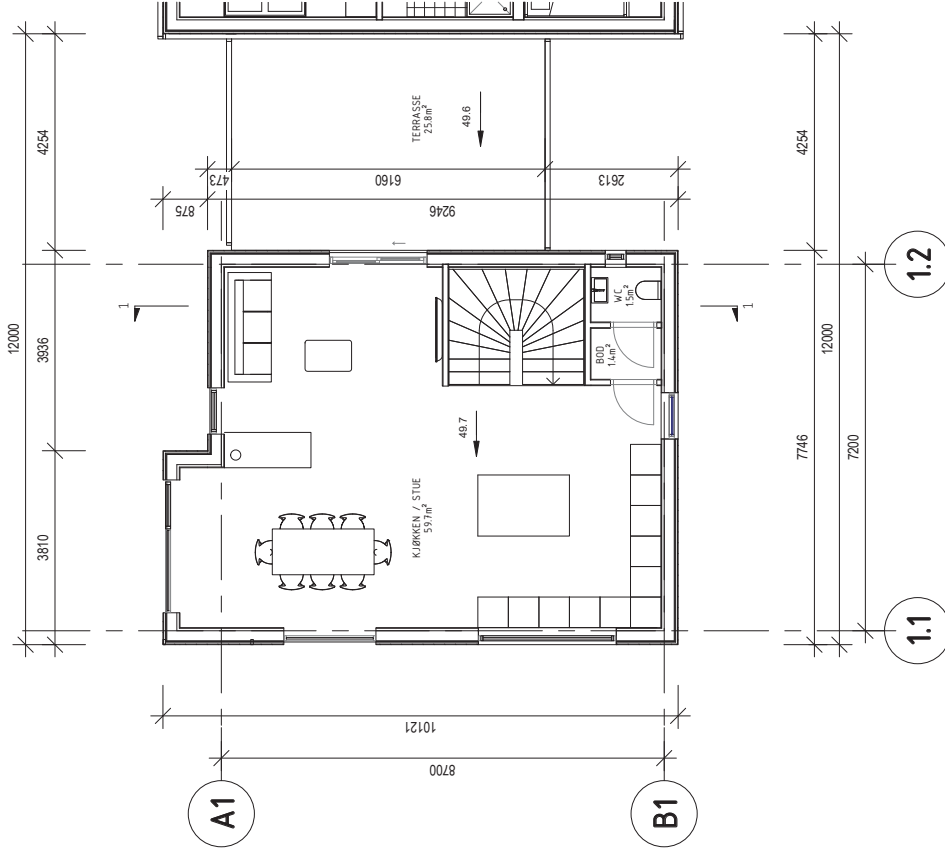


Som bygget -
ingen endringer



| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------|----------------|------------------|-------------------|----------|-------------------------------|
| TITTEL: PLAN 1 Tomt 1 BKS 1 | HUSTYPE B2 | TEGNET AV: SB | SAKSBH: ACK | ANSV: AOF | RETTTELSEN BILDER | ANSV. OR | Drangsvann BB1_BKS 1 |
| | BENESTADHEIA 1 G.NR.: 67 B.NR.: 125 | FORMAT: A3 | DATE: 01.07.21 | MALESTOKK: 1:100 | | | |
| RAMMESØKNAD | | MERKNADER: SE TEGNINGER # | REV. | DATE | RETTTELSEN BILDER | ANSV. OR | DISP/IN: ARK FIRMA: NORDIC |

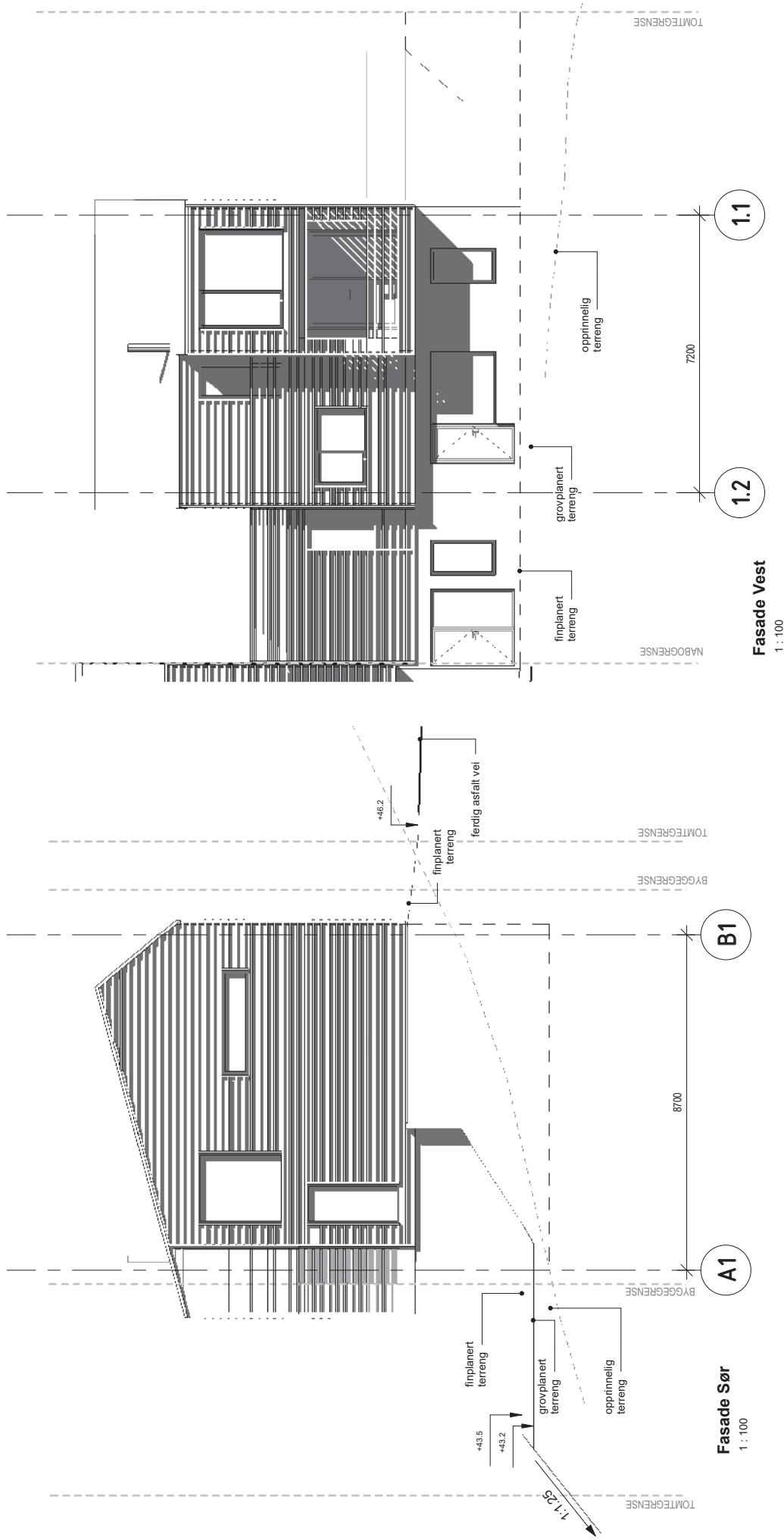




Som bygget -
ingen endringer



| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|----------------|------------------|-------------------|----------|----------------------|--------|
| TITTEL: PLAN 02 Tomt 1 BKS 1 | HUSTYPE B2 | TEGNET AV: SB | SAKSBH: ACK | ANSV: AOF | RETTTELSEN BILDER | ANSV. OR | Drangsvann BB1_BKS 1 | nordic |
| | BENESTADHEIA 1 G.NR.: 67 B.NR.: 125 | FORMAT: A3 | DATE: 01.07.21 | MALESTOKK: 1:100 | | | | |
| MERKNADER: SE TEGNINGER # | | RAMMESØKNAD | | REV. | DATE | ANSV. | OR | |



Grovplanert terreng er ivare tatt i teknisk plan.
Tiltaksgranse ligger i tomtegranse

Som bygget -
ingen endringer

| | | | | | | |
|--|----------------------|---------------------------|----------------|------------------|----------------------|-----------|
| TITTEL: FASADER SØR-VEST Tomt 1 BKS 1 | HUSTYPE B2 | TEGNET AV: SB | SAKSBEH: ACK | ANSV: AOF | Drangsvann BB1_BKS 1 | |
| | BENESTADHEIA 1 | FORMAT: A3 | DATO: 01.07.21 | MALESTOKK: 1:100 | | REVISJON: |
| | G.NR.: 67 B.NR.: 125 | MERKNADER: SE TEGNINGER # | RAMMESØKNAD | REV. DATO | | ANSV. OR |
| | | RETTTELSEN GJELDER | | FIRMA: NORDIC | | |



DISPER: ARK
FIRMA: NORDIC


 Rekvirent iht. følgebrev/
 rekvirent ikke oppgitt:

 974904934
 org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

| | |
|--|--|
| Innsenders navn (rekvirent): Drangsvann AS | Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 261604 Tinglyst: 03.03.2021 STATENS KARTVERK |
| Adresse: Postboks 2424 | |
| Postnummer: 0201 Poststed: Oslo | |
| Fødselsnr./Org.nr. 979162731 Ref.nr. | |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver) ² | |
|---|--|
| Navn Drangsvann AS | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 979162731 |

| 2. Eiendom (avgivers) ³ | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|------|------|------|------|--|
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
| <i>SE ALLONGE TIL ERKLÆRING</i> | | | | | | |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B | | | | | | |
|---|---|--|------|------|------|------|
| A | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴ | | | | | |
| | Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| B | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) | | | | | |
| | Navn Kristiansand Kommune | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 963296746 | | | | |

| | |
|------------------------|---|
| Dato 17/2-21 | Hjemmelshavers underskrift ⁵  |
|------------------------|---|

| 4. Beskrivelse av rettigheten ⁶ | |
|---|---|
| <p>1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.</p> <p>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.</p> <p>3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.</p> <p>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.</p> <p>5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.</p> <p>6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.</p> <p>7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten byutviklingsstyrets godkjenning. 8. Formingsveileder og designmal for område skal følges.</p> <p>9. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.</p> <p>10. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.</p> <p>11. 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 de alminnelige domstoler og eiendommens verneeting skal benyttes.</p> <p>12. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.</p> | |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

| 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷ |
|---|
| |

| 6. Underskrifter | |
|------------------|--|
| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ |
| Kr S. d. 17/2-21 |  |

ØYVIND LAVVLAND IHT FULLMAKT

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Samtykke til tinglysing

INGVOR ROBERT DANIELSEN

Alonge til erklæring pkt. 2

| 2. Eiendom (avgivers) ³ | | | | | |
|------------------------------------|--------------|------|---------|------|------|
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 4204 | Kristiansand | 67 | 154-160 | | |
| 4204 | Kristiansand | 67 | 125-131 | | |
| 4204 | Kristiansand | 67 | 132-135 | | |
| 4204 | Kristiansand | 67 | 136-139 | | |
| 4204 | Kristiansand | 67 | 146-153 | | |

17/2-21 DRANGSVANN AS
ØYVIND LAUVLAND
etter fullmakt



Samtykker til tinglysing

Rett kopi bekrefte

Advokatfirmaet
Kjær DA



Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvisisjon~~ oppgitt:

974904934
org.nr./fødselsnr.

Avtale om felles stikkledninger over annen eiers grunn

Denne avtalen gjelder for følgende eiendommer i Kristiansand kommune, heretter kalt «Eiendommene»

Gnr 67 Bnr. 125 Adresse Benestadheia 1
Gnr. 67 Bnr. 126 Adresse Benestadheia 3
Gnr. 67 Bnr. 127 Adresse Benestadheia 5
Gnr. 67 Bnr. 128 Adresse Benestadheia 7
Gnr 67 Bnr. 129 Adresse Benestadheia 9
Gnr. 67 Bnr. 130 Adresse Benestadheia 11
Gnr. 67 Bnr. 131 Adresse Benestadheia 13
Gnr 67/bnr 235



Doknr: 262219 Tinglyst: 03.03.2021
STATENS KARTVERK

Eiendommene har en felles stikkledning for vann og avløp (spillvann og overvann) fra de offentlige vann- og avløpsledningene i Benestadheia, heretter «VA ledningen».

VA ledningen følger trasé frem til eiendommene som vist på vedlagte kartskeisse markert med grønn farge, «Ledningstraseen». Vann ledningen følger trasé frem til eiendommene som vist på vedlagte kartskeisse markert med blå farge, «Ledningstraseen».

Eiendommene gis ved denne avtalen en gjensidig rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer over hverandres eiendommer frem til de offentlige vann- og avløpsledningene i Benestadheia i Ledningstraseen vest på tomtene samt på Gnr 67 Bnr 235

Den til enhver tid eier av Eiendommene er uberettiget til å utføre tiltak på Eiendommene som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige. Eksempler på tiltak er oppføring av bygning og støttemur, oppfylling av terreng og utgravinger. Avstanden mellom tiltaket og ledningene skal være minst 2 meter.

Eiendommene er sameiere i VANN og VA ledningen som reguleres av sameieloven med mindre annet er sagt i denne avtalen.

Dersom en av Eiendommene ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte (legge ledningene i varerør eller kanal) eller flytte stikkledningene, plikter denne eiendommen i samråd med de øvrige Eiendommene å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger.

Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av den felles VANN og VA ledningen med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr.

De økonomiske forpliktelsene fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Den enkelte eiendom er ansvarlig for den delen av fellesledningene som ledningseierens eiendom er avhengig av. Kostnadene deles likt mellom ledningseierne som er ansvarlige for den enkelte del av ledningene.

Om en eiendom oppfyller pålegg om reparasjon fra kommunen, plikter de andre eierne å betale sin del av kostnadene til denne eieren.

Eiendommene skal ha fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på de felles vann- og avløpsledningene. De Eiendommene som har utført tiltaket forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig.

Både eier av Eiendommene og VANN og VA ledningen blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).

Ingen av Eiendommene kan koble seg fra felles stikkledning uten samtykke fra de øvrige Eiendommene. Samtykke skal gis, med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte. Den som ønsker å koble seg fra felles stikkledning, skal gi de øvrige Eiendommene varsel om dette minimum en måned før arbeidene med frakobling starter.

En eiendom som ønsker frakobling, anses som hovedregel ikke for å ha noen plikt til å erstatte forestående vedlikehold. Ansvar som følge av offentlige pålegg gitt før frakobling foretas, er imidlertid denne eiendommen også ansvarlig for.

Eiendom som ønsker å koble seg fra felles stikkledning, skal dekke alle kostnader ved selve frakoblingen og utgifter som påløper for andre Eiendommer som følge av denne frakoblingen. Frakoblingen skal da skje på hovedledningene.

En eventuell tvist om avtalen avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Velforeningen.

Denne avtalen tinglyses på Eiendommene Gnr 67 Bnr 125,126,127,128,129,130,131,235

Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.

Underskrifter: For eiendom Gnr. 67 Bnr. 125,126,127,128,129,130,131,235

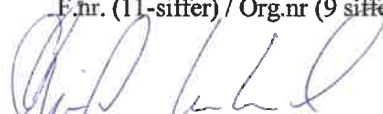
Drangsvann AS

979162731

Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)

F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Kr Sand 27/2-21



Sted

Dato

Underskrift ØYVIND LAVULANS

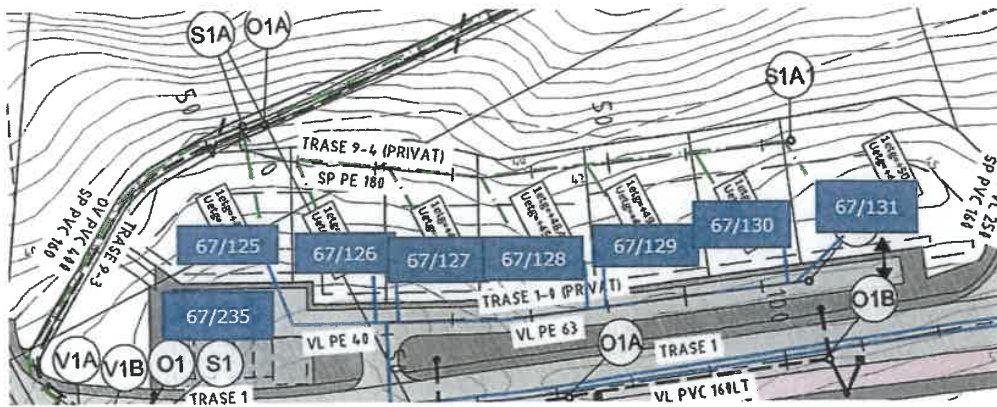
Avtale om felles stikkledninger

2

KARL ROBERT DANIELSEN
ADM. DIR.

KIÆR

Vedlegg: Kart med inntegnet ledningstrase, trase 9-2



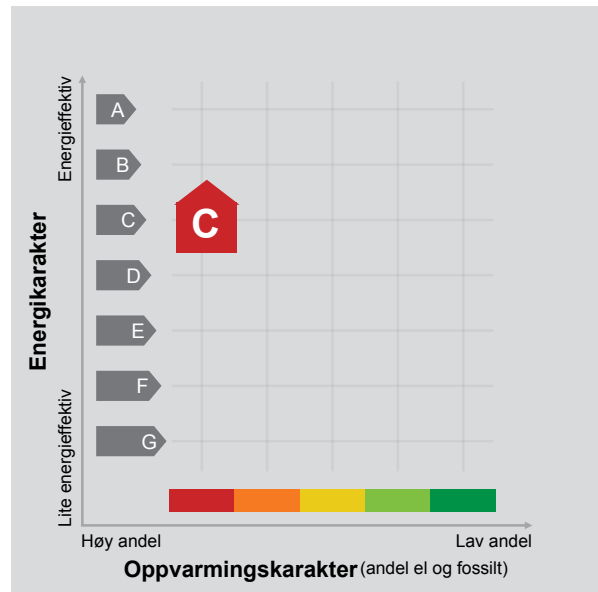
Samtykker til følgende:

[Signature]
KIM-ROBERT DANIELSEN
ADVOKAT

ADVOKATFIRMA
KJÆR
Postboks 152, 4662 Kvernberget
Org.nr. 574 904 574

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Beinestadheia 1 |
| Postnummer | 4638 |
| Sted | KRISTIANSAND S |
| Kommunenavn | Kristiansand |
| Gårdsnummer | 67 |
| Bruksnummer | 125 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300930712 |
| Bruksenhetsnummer | U0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-39735 |
| Dato | 16.10.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Kjedet enebolig |
| Byggeår | 2022 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 200 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe |
| Ventilasjon | Annen/Ukjent ventilasjon |





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Beinestadheia 1, 4638 KRISTIANSAND S

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

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **476 00 602**

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