

Vågsbygd ringvei 61

VÅGSBYGD



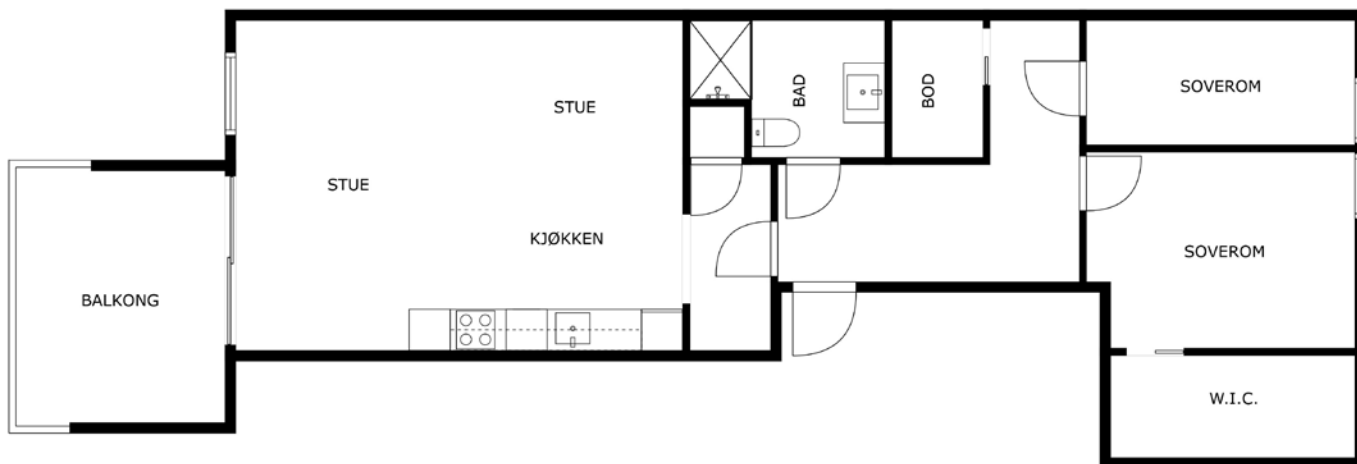
Prisantydning: **kr 4 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Strøken "ny" treroms med sentral beliggenhet i Vågsbygd. Garasjeplass. Lave felleskost. Vannbåren varme. Energieffektiv.

OMRÅDE
VÅGSBYGD

ADRESSE
**Vågsbygd ringvei 61, 4621
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 4 990 000,-

Fellesgjeld: **kr 75 500,-**
Omkostninger: **kr 20 281,-**
Totalpris: **kr 5 085 781,-**
Fellesutgifter: **kr 4 164,-**

BRA-i: 79 m²
BRA-e: 7 m²

BRA Total: 86 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 2023
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 4
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 839 m²



Alexander Olsen
Eiendomsmegler

473 80 260
alexander.olsen@sormegleren.no

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

VÅGSBYGD RINGVEI 61

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1586 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 24 i Vågsbygd Sentrum Borettslag 1 med orgnr. 929693779

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 79 m² Entre, Stue/kjøkken , Teknisk rom , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2, walk in closet, Gang.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 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

Lovlighet: Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

839 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er bebygget med boligblokk.

Beliggenhet

Leiligheten har fin og sentral beliggenhet i Vågsbygd med gangavstand til det aller meste. Her finner du bl.a. kjøpesenter, kollektivtransport og fine turområder "rett utenfor døren". Leiligheten har god intern beliggenhet i borettslaget hvor den ligger i fjerde etasje med trappefri adkomst via heis fra både bakkeplan og garasjekjeller.

Adkomst

Se kart på våre nettsider www.sormegleren.no

Bebyggelsen

Nærområdet består av sentrumsmessig bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

Ingen bemerkninger.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innhold

4. etasje:

Entrè: 10,6 m²

Bad: 5 m²

Bod: 2,7 m²

Soverom: 7,5 m²

Soverom: 11,3 m²

Bod (walk in closet): 5,2 m²

Gang: 2,8 m²

Stue/kjøkken: 30 m²

Teknisk-rom: 0,7 m²

Leiligheten har ellers balkong på ca. 12m², kjellerbod på ca. 7m² samt garasje plass i kjeller.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 20.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 15.08.2024. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Bad er bygd med baderomskabin. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Dokumentasjon på utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom. Vannbåren gulvvarme i entrè, liten gang, stue/kjøkken og bad. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2: Ingen.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg. Borettslaget har også gjesteparkering i garasjeanlegg som kan leies via borettslagets app på nærmere vilkår.

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring

Polisnummer

SP0005068956

Radonmåling

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant. Radonmåling er ikke utført da leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

Diverse

Enheten er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og ev. offentlige registre.

Selger har brukt boligen som fritidsbolig. Boligen framstår med liten grad av bruksslitasje.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Oppgitt energimerke er hentet fra vedlagte energiattest utarbeidet av selger.

BORETTLAGET/ØKONOMI

Formuesverdi primær/sekundær

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men ikke mottatt.

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Heime (kr 125,-), felleskostnader (kr 2370,-), vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, energi/strøm fellesarealer, styre-/forr.fører honorar. a konto renter (kr 385,-), Tv/bredbånd (kr 384,-), Fjernvarme (kr 600,-), varmt vann (kr 300,-).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 164

Andel Fellesgjeld

Kr 75 500

Fellesgjeld pr. dato

14.08.2024

BORETTLAGET

Borettslagsnavn

Vågsbygd Sentrum Borettslag 1

Organisasjonsnummer

929693779

Andelsnummer

24

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16367115851, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2024: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 14.08.2024: 75 759 500

Andel av saldo: 75 500

Første termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.09.2063)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 400 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 3 400 000

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033

utgjøre ca kr 76,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16367914029, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2024: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 14.08.2024: 67 062 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.09.2063)

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

I henhold til vedtektene til Vågsbygd Sentrum Borettslag 1 er dyrehold ikke tillatt. Man kan i midlertidig søke om dispensasjon om dette til styret.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/13/1586:

07.07.1933 - Dokumentnr: 902522 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1933 - Dokumentnr: 902523 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124 Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1933 - Dokumentnr: 902524 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1941 - Dokumentnr: 501455 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM RETT TIL BRANNKUM

RETTIGHETSHAVER: ODDERNES KOMMUNE

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1970 - Dokumentnr: 5875 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1985 - Dokumentnr: 5989 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:147
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1985 - Dokumentnr: 18986 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1217726 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1217832 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838163 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:13 Bnr:124
Elektronisk innsendt

24.08.2023 - Dokumentnr: 908070 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1589
Denne matrikkelenhet opprettet fra gnr. 299 bnr. 119

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 10.05.2023.
Brukstillatelsen gjelder boligbygg på vilkår. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr 1369 - Bosmyrveien - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 og 1289 - detaljregulering , datert 29.10.2019. 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

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 4 990 000

Fellesgjeld

Kr 75 500

Totalpris

Kr 5 085 781

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Gebyr avklaring av forkjøpsrett kr 7 981,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 20 281,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99 140,00,- 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

Babak Asadi Azarbaijani

Oppdragsansvarlig

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Ansvarlig megler

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

20.08.2024





Leiligheten ligger i fjerde etasje i en nyere boligblokk.



Fasade sett fra Vågsbygd Ringvei.



Velkommen inn!



Legg merke til trepanel på vegg bak kjøkken.



Helfislet bad i moderne utførelse.



Kjøkken.



Balkongen vender mot fellesarealer.



Fellesareal.

Nabolagsprofil

Vågsbygd ringvei 61 - Nabolaget Augland terrasse/Nordtjønnåsen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vågsbygd kirke	4 min
Linje M1, N1, M2, N2, 12, A26, 51, 52	0.3 km
Vågsbygd senter	4 min
Totalt 10 ulike linjer	0.3 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	4.1 km
Kristiansand rutebilstasjon	8 min
Buss, tog	4.5 km
Kristiansand Kjevik	21 min

Skoler

Karuss skole (1-10 kl.)	9 min
409 elever, 31 klasser	0.6 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	11 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.)	11 min
458 elever, 40 klasser	0.8 km
Slettheia skole (1-7 kl.)	23 min
263 elever, 17 klasser	1.6 km
Fiskå skole (8-10 kl.)	6 min
244 elever, 18 klasser	0.4 km
Vågsbygd videregående skole	7 min
510 elever	0.5 km
Kvadraturen Skolesenter	9 min
1200 elever	5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

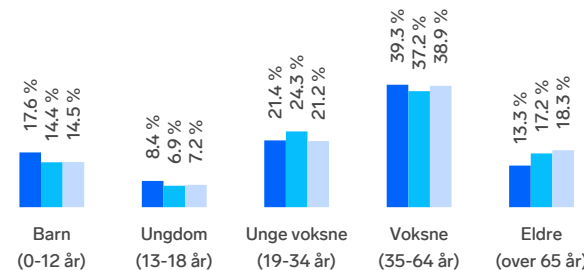
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Augland terrasse/Nordtjønnåsen	1 379	571
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karuss barnehage (1-5 år)	9 min
59 barn	0.6 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år)	17 min
203 barn	1.2 km
Skårungen barnehage (1-5 år)	17 min
50 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Vågsbygd	2 min
Post i butikk	0.2 km
Kiwi Vågsbygd Senter	5 min





Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

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

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

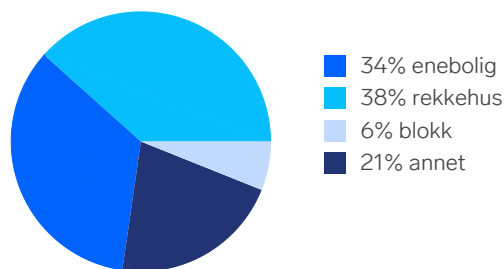
 Fiskå-banen kunstgress - 7er 3 min 
Fotball 0.2 km

 Fiskå skole 4 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km

 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 11 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 15 min 

Boligmasse



«Sentralt i forhold til butikk, apotek, bibliotek, butikker, skoler, turterreng, buss og taxi.»

Sitat fra en lokalkjent

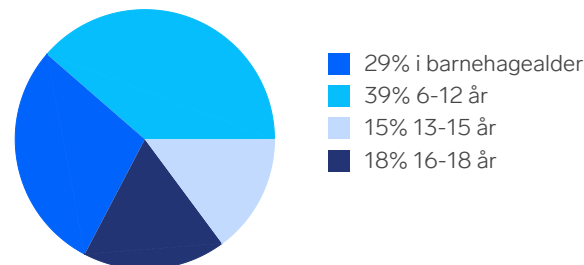


Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 3 min 

 Apotek 1 Vågsbygd 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 45%

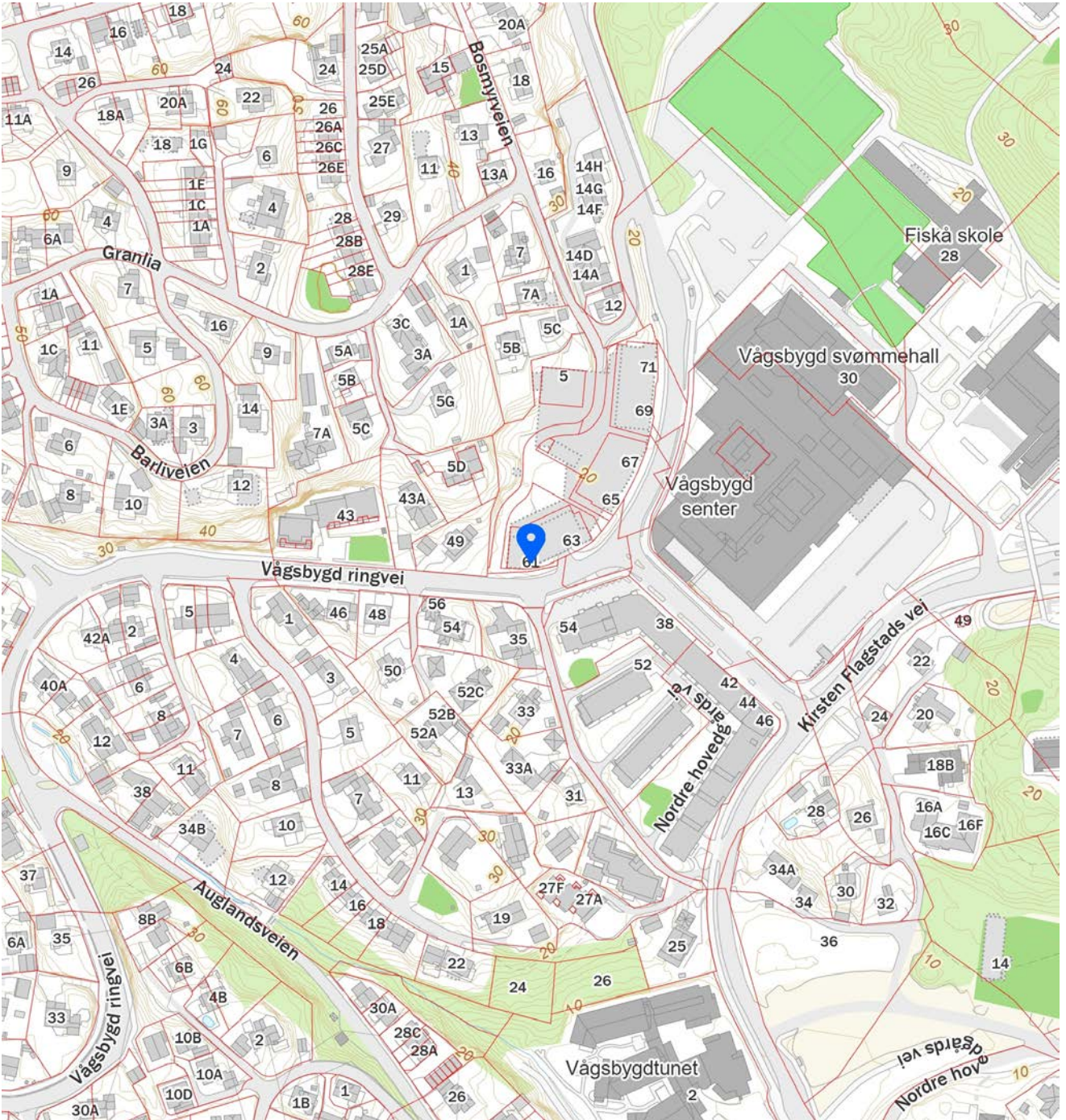
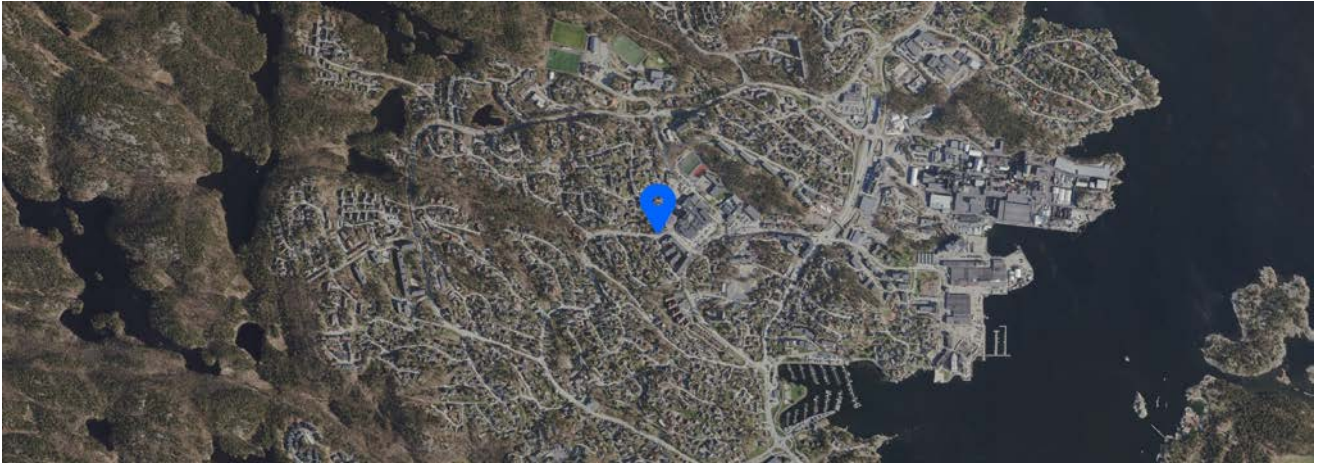
 Augland terrasse/Nordtjønnåsen

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

📍 Vågsbygd ringvei 61, 4621 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1586

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1895

Referansenummer: RN1988

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Ytterdører og vinduer er i god stand. Bad er bygd med baderomskabin. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Dokumentasjon på utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom. Vannbåren gulvvarme i entrè, liten gang, stue/kjøkken og bad.

Førøvrig 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

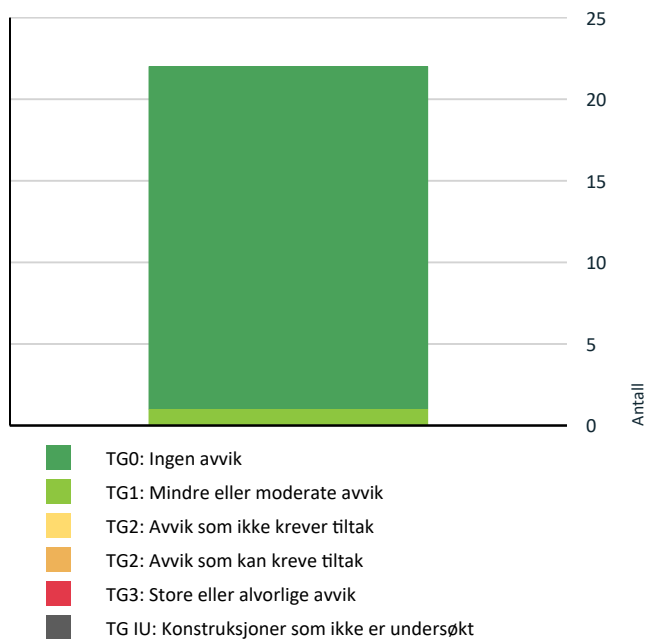
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer er i god stand.

Dører

Ytterdører er i god stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er i god stand.

Rekkverk er iht. krav.

INNVENDIG

Overflater

Overflater gulv:

Samtlige rom har stort sett parkettgulv.

Bad: Fliser.
Teknisk-rom: Belegg.

Forbehold om feil må tas.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 3 mm.

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

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

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

Radon

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant. Radonmåling er ikke utført da leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er bygd som baderskabin.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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



4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom.



TG 0 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

TG 0 Ventilasjon

ENSY boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

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



TG 0 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

TG 0 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme i entrè, gang, bad og stue/kjøkken.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og 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

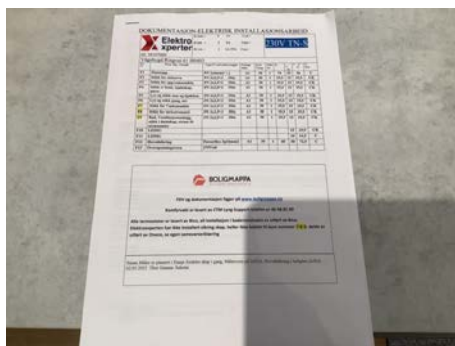
Spørsmål til eier

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



Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.

Tilstandsrapport



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

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

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

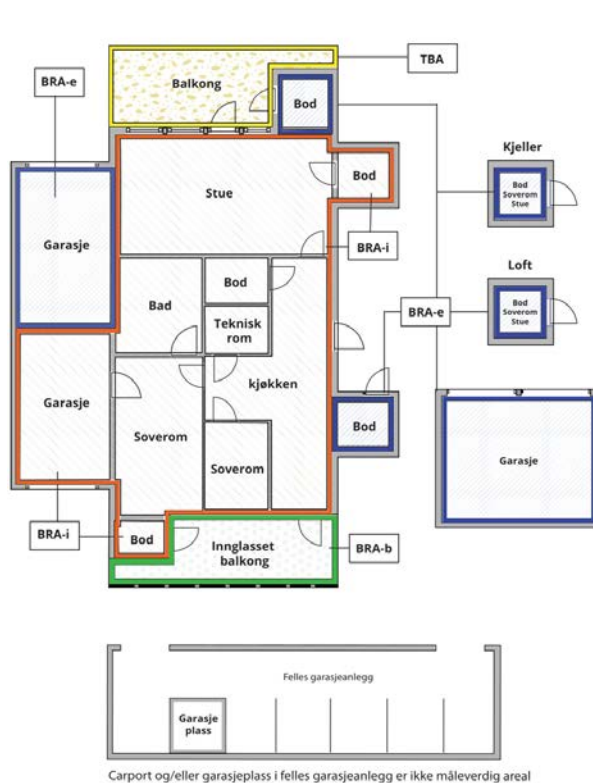
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	79			79	12
Kjeller		7		7	
SUM	79	7			12
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entre, Stue/kjøkken , Teknisk rom , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2, Bod 2, Gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Entrè: 10,6 m²
Bad: 5 m²
Bod: 2,7 m²
Soverom: 7,5 m²
Soverom: 11,3 m²
Bod: 5,2 m²
Gang: 2,8 m²
Stue/kjøkken: 30 m²
Teknisk-rom: 0,7 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong: 12 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

 Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

 Ja Nei

Kommentar: Ny bolig/leilighet i 2023.

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
15.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1586		0	839.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vågsbygd ringvei 61

Hjemmelshaver

Vågsbygd Sentrum Borettslag 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VÅGSBYGD SENTRUM BORETTSLAG 1	929693779			Asadi Azarbaijani Babak

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
287 260 715	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.08.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RN1988>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Vågsbygd ringvei 61, 4621 KRISTIANSAND S

13 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vågsbygd ringvei 61

Postadresse

Vågsbygd ringvei 61

Enhetsnummer

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 2023

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.

Har ikke bodd permanent i boligen. Boligen brukt som fritidsbolig.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Asadi Azarbaijani, Babak

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

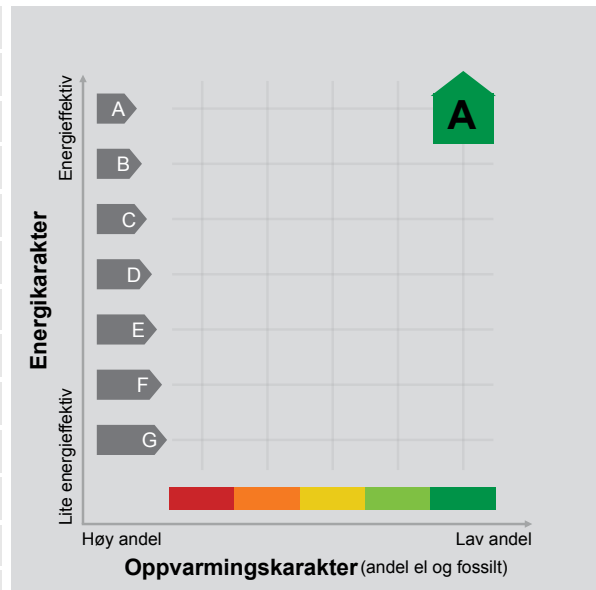
Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

ENERGIATTEST

Adresse	Vågsbygd ringvei 61
Postnummer	4621
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	1586
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300875683
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	2a9d6e69-069d-4af0-99f7-3cfa68c93211
Dato	12.01.2024
Innmeldt av	WINCON AS v/ JELLE BAKHUIS



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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vågsbygd ringvei 61
Postnummer: 4621
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0403
Dato: 12.01.2024 11:28:35
Energimerkenummer: 2a9d6e69-069d-4af0-99f7-3cfa68c93211

Kommunennummer: 4204
Gårdsnummer: 13
Bruksnummer: 1586
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300875683

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	1 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	79 m ²
Totalt BRA	79 m ²
Oppvarmet luftvolum	233 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	6,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,66 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	27.04.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,01 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,59
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmedelingsystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,73
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
----------------------	--------------------------------------

Dato for beregning	12.1.2024
--------------------	-----------

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	WINCON AS
-------	-----------

Navn person	Jelle Bakhuis
-------------	---------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	10,7 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	3,2 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	5,1 kWh/år
--------	------------

Pumper	0,7 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

TotaltNettoEnergibehov	78,4 kWh/år
------------------------	-------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 425 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,53 kWh/(m ² ·år)
--	--------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 689 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	75,84 kWh/(m ² ·år)
---	--------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 976 kWh/år
---	--------------

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 067 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	3 358 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	6 425 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,8 %
--------------------------------------	--------

Vågsbygd Sentrum borettslag 1

PROTOKOLL

fra e.o generalforsamling 23.01.2024 i Vågsbygd kultursenter.

Sak 1. Konstituering

Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

Vedtak: Til møteleder ble Endre Hjelmeland valgt og til sekretær ble valgt Kari Frimanslund Sørum valgt.

Til å underskrive protokollen ble Truls Zhong Konstali valgt.

Registrering av de fremmøtte

Det var 31 andelseiere tilstede og 2 representert ved fullmakt, til sammen 33 stemmeberettiget. Dessuten møtte Endre Hjelmeland og Kari Frimanslund Sørum fra Bate og Morten Kiledal fra Bico.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Vedtak: Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

Sak 2. Orientering om borettslagets vedtekter

Møteleder orienterte kort om organiseringen av Vågsbygd Sentrum og borettslagets vedteker.

Vedtak: Tas til orientering.

Sak 3. Informasjon om IN-ordningen

Møteleder orienterte kort om muligheten for den enkelte andelseier til nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Dette er mulig 4 ganger i året, hvor neste mulighet er i medio mars, med frist for å melde fra til Bate ved utløp av februar dersom man ønsker det. Det vises forøvrig til infoskriv som er sendt ut i forhold til vilkår.

Vedtak: Tas til orientering.

Sak 4. Valg

Det ble fremmet følgende forslag til valg av:

Leder : Truls Zhong Konstali og Kjetil Hag Tellefsen
Styremedlemmer : Fredrik Vik, Truls Zhong Konstali og Jan Brynjulf Sørensen
Varamedlemmer : Truls Zhong Konstali og Marian Thelle

Vedtak:

Leder : Kjetil Hag Tellefsen – 2 år
Styremedlemmer : Fredrik Wigh 2 år og Jan Brynjulf Sørensen 1 år
Varamedlemmer : Truls Zhong Konstali og Marian Thelle 1 år

Etter dette består styret av:

	Navn
Leder	Kjetil Hag Tellefsen
Styremedlem	Fredrik Wigh
Styremedlem	Jan Brynjulf Sørensen
Varamedlem	Truls Zhong Konstali
Varamedlem	Marian Thelle

Kristiansand 23.01.2024

Kari Frimanslund Sørum
Sekretær

Endre Hjelmeland
Møteleder

Truls Zhong Konstali

424 - Vågsbygd Sentrum borettslag 1

PROTOKOLL

fra generalforsamling mandag 08.05.23 i Bico sine lokaler.

Sak 1. Konstituering

Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

Vedtak: Til møteleder og til sekretær ble valgt Morten Kiledal
Til å underskrive protokollen ble valgt Kenneth Trysnes.

Registrering av de fremmøtte

Det var 1 andelseiere til stede representert med fullmakt, til sammen 1 stemmeberettiget.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Vedtak: Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

Sak 2. Oppdatert vedtekter

Endringsforslag og nye vedtekter ble lagt frem for generalforsamlingen.

Vedtak: Borettslaget vedtar nye vedtekter oppdaterte vedtekter datert 08.05.23

Sak 3. Årsregnskap 2022

Borettslagets årsregnskap ble lagt frem for generalforsamlingen. Det fremkom ingen merknader.

Vedtak: Enstemmig, borettslagets regnskap for 2022 vedtas og de disponible midlene overføres til neste års drift.

Sak 4. Valg

Etter at borettslaget trinn 1 og 2 er flyttet inn vil det kalles inn til e.o generalforsamling for å velge nytt styre. Styret bestående av utbygger forsetter dermed videre en periode til.

Vedtak: Hele styret gjenvelges.

Stavanger, 08.05.23



Kenneth Trysnes



Morten Kiledal
Møteleder/ sekretær



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Info

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og det som ellers er kjent i kommunen på det tidspunkt opplysningene gis.

Data registrert i matrikkel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er uansett de godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dersom det er tvil ligger kommunens byggesaksarkiv åpent på nett. Ved tvil kontakt byggesaksavdelingen.

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/>



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 14.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	13	Bnr:	1586	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vågsbygd ringvei 61, 4621 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: bolig

Hensynssone:

Planer under arbeid:

Plankontakt:



KARTUTSKRIFT

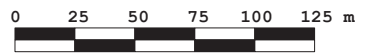
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Vågsbygd ringvei 61

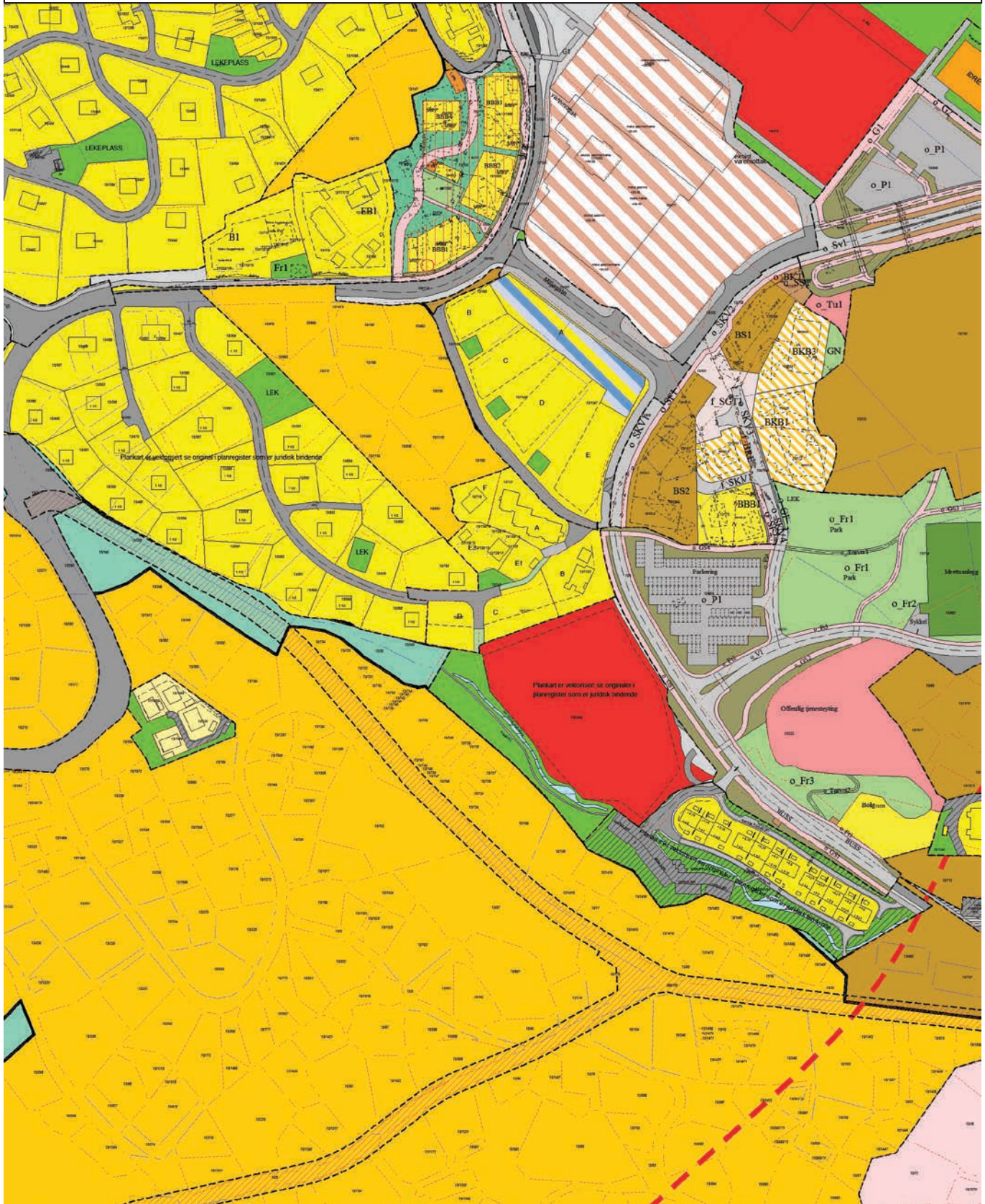
Målestokk: 1:3000

Dato: 14.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1369

Reguleringsbestemmelser for

Bosmyrveien - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 og 1289 - detaljregulering

Dato: 29.10.2019

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

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BBB1-BBB4 skal det oppføres leiligheter i blokk.

Innenfor BBB1-BBB4 tillates inntil 110 boenheter.

Innenfor B1 tillates det et fellesbygg, som ikke kan innredes for beboelse. B1 er felles for BBB1-BBB4.

1.1.2. Anleggseiendom (parkeringskjeller) (pbl §12-7 nr. 2)

Det tillates etablert av parkeringskjeller under deler av f_BUT1-3, f_SGG, o_SGS, f_B1, o_GF og BBB1-BBB4 jf. bestemmelsesområde BG#1. Parkeringskjeller er felles for BBB1-BBB4.

Dekket under offentlig sandlekeplass (o_SGS) skal dimensjoneres med minimum 1 meters dybde, 1 meter fra påstøp membran, for vekstgrunnlag for store busker, beplantning og fordrøyning.

Dekket under gang- og sykkelvei (o_SGS) skal dimensjoneres med minimum 1 meters dybde, fra påstøp membran. o_SGS skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes minimum 37 m² uteoppholdsareal.

Minimum 33 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 67 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong.

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)

Feltene f_BUT1- 3 og f_SGG skal være felles uteoppholdsareal for boligene BBB1-BBB4

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Formålsgrense er byggegrense.

Unntatt dette er:

- P-kjeller under bakken som plasseres innenfor bestemmelsesgrense BG#1.

Det tillates utkraging inntil 2 meter ut over o_SVG1, minimum 4 meter over bakken.

1.1.5. Utnyttelse (pbl §12-7)

Det tillates bygd inntil: BBB1=750 m² BYA, BBB2=680 m² BYA, BBB3=780 m² BYA, BBB=300 m² BYA, f_B1= 100 m² BYA. Arealer er ikke medregnet parkeringsarealer og kjeller.

1.1.6. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet.

1.1.7. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

1.1.8. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur i betong skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Forstøtningsmurer over 1,5 meter høyde må utføres som natursteinsmurer. Natursteinsmurer skal være maksimalt 3 meter høye. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

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. Unntatt fra dette er mur for trapp ned til Vågsbygd Ringvei (f_SGG). Denne bygges tilstrekkelig høy for å treffe bakkenivået.

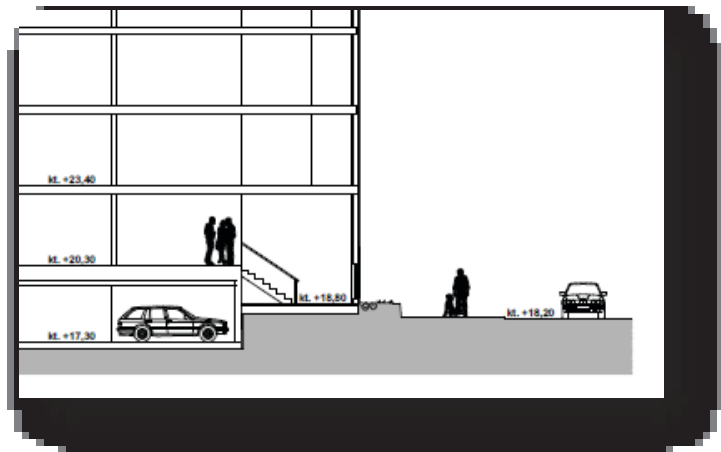
1.1.9. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha flatt tak.

Det tillates ikke svalganger.

Der støynivået utenfor boligfasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene i hovedsak være gjennomgående. Ensidige leiligheter kan tillates mot stille side.

Boliger i første etasje mot Vågsbygdveien skal trappe seg ned mot gatenivå, jfr. snitt til høyre. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/ variasjon i detaljering og/ eller materialbruk skal være 15 m.



Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Bebyggelsen skal oppføres der hoveddelen av konstruksjon er i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

1.1.10. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvann skal håndteres på egen grunn, med utslipp til kommunens overvannssystem. Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Fordrøyningsvolumene legges under f_BUT2 og BBB2 og BBB3 og o_SVG1 og tillates lagt inn i bestemmelsesområde BG#1. Det tillates også etablert fordrøyningsvolumer under deler av o_SGS, o_GF. Krav til overdekning jfr. § 1.1.2 vil da gjelde.

f_BUT1-3 og o_GF med unntak av felles gangveger, skal ha permeable flater.

1.1.11. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn tillates maksimalt 1,0 m over tillatt maksimal gesimshøyde, maksimalt 15 m² pr bygg for BBB4 og 30 m² for BBB1-3. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 m fra veggliv mot vei/ innenfor en vinkel av 45 grader.

1.1.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7).

Det avsettes maksimalt 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. Parkering skal reguleringsmessig sikres til bruk for boligene, og kan ikke fradeles. All parkering etableres i en felles parkeringskjeller under terreng, jf. bestemmelsesområde BG#1 på plankartet.

10% av p-plassene skal være felles hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ nær heis i parkeringskjeller.

Alle p-plassene skal tilrettelegges for el-billading.

Det etableres 15 gjesteparkeringsplasser på egen grunn.

HC- plasser og gjesteparkering skal være felles.

1.1.13. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det etableres sykkelstativ for 2 sykler pr boenhet. Minimum 2 sykkel p-plasser pr boenhet skal plasseres under tak. Det etableres sykkelstativ på bakkenivå med 8 sykler i hver, til hver boligblokk, i tilknytning til inngangspartier.

1.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsel 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 annen veggrunn.

1.2. Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

f_BRE er felles for alle leilighetene og skal ha nedgravde containere i henhold til avfallsteknisk norm.

1.3. Bebyggelse og anlegg – energianlegg

Det tillates å etablere en nettstasjon som vist på plankart. Denne skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold. Nettstasjonen skal integreres og tilpasses f_B1 mhp volum og høyde.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til- og omlegging av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres med nedgravd fordrøyningsbasseng og som åpne løsninger.

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 normer.

Det skal etableres gangvei og trapp (f_SGG) mellom BBB1 og BBB2. Disse skal utformes slik at de naturlig knytter f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT3 til gangfelt over Vågsbygd Ringvei i forlengelsen av Kirsten Flagstads vei. Trappen kan ha en høyde på inntil 2,5 meter.

Gangvei og trapp (f_SGG) sikres allmenhetens tilgang.

O_SVG1 (annet veiareal) skal opparbeides med grøntareal eller steinbelegg, evt. i en kombinasjon.

Innenfor bestemmelsesområde #2 (gangbro) gjelder bestemmelser i plan: planid RP865.

Der o_SGS møter o_SF skal det vurderes hastighetsregulerende tiltak.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

Fortau o_SF, gang- og sykkelveg o_SGS og annen veggrunn o_SVG1 skal være offentlig.

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

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming og plassering av gang-/sykkelveg og turveger.
- Ras- og fallsikring. Fjellskråning mot vest skal sikres i henhold til geologisk vurdering.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

3.1. Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GF skal opparbeides som sandlekeplass og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

4. Hensynssoner (PBL§ 12-6)

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.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

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

- a) godkjent utomhusplan.
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon.
- d) Geoteknisk rapport

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter skal

- a) kvartalsleketilbud og forholdsmessig andel av allmenn park i Nordre Hovedgårdsvei (Kirkeparken) være sikret gjennomført iht. utomhusplan datert 23.11, 2018.
- b) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- c) tiltak vedrørende overvann og vegetasjon være gjennomført i henhold til plan for håndtering av overvann og vegetasjon, datert 07.06.2019.
- d) området o_GF være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- e) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- f) sikker krysning ved eksisterende overgang over Vågsbygd Ringvei være gjennomført med intensiv belysning.

Før det gis brukstillatelse for nye boenheter skal

- a) områdene f_BUT1- 3 og f_SGG være ferdig opparbeidet.

Redigert ihht. Bystyrets vedtak 11.12.2019.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 11.12.2019 som sak nr. 122.

Plan- og bygningssjefen.



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

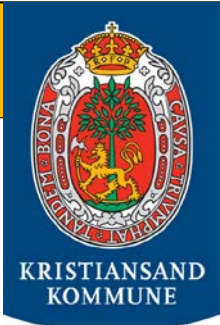
Dato: 14.08.2024

Vei

Gnr:	13	Bnr:	1586	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vågsbygd ringvei 61, 4621 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt

Vei	Offentlig vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>	Ukjent <input type="checkbox"/>
Festetomt		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>



EIENDOMSKART



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 13 Bnr.: 1586 Fnr.: Snr.:
Adresse: Vågsbygd ringvei 61
Areal i m²: 839
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

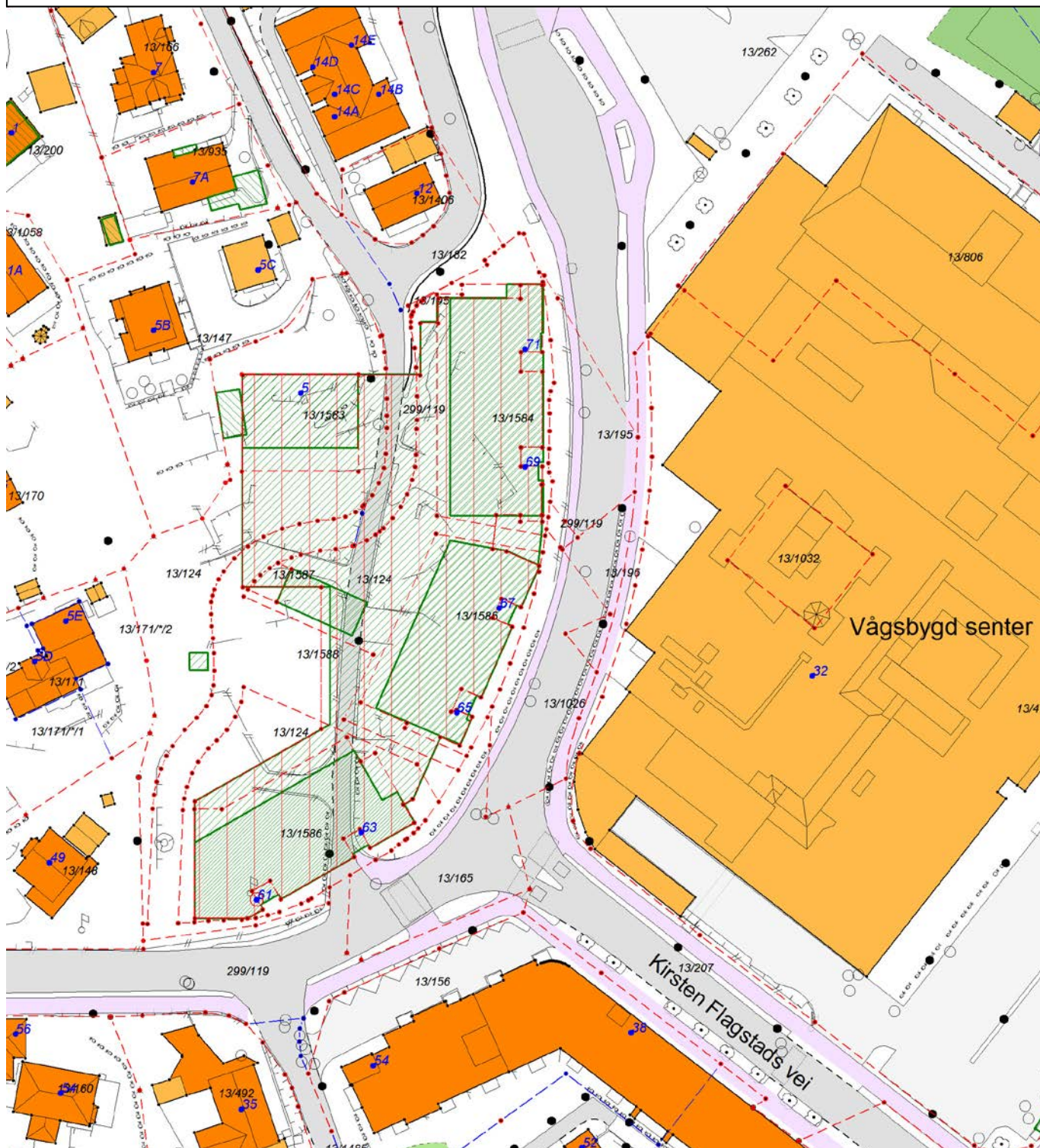
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 14.08.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Utskriftsdato / klokkeslett: 14.08.2024 kl. 12:32

Gårdsnummer:

13

Produsert av: Solveig Skarpeid Lohne

Bruksnummer:

1586

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 07.08.2023
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
Beregna areal for 13 / 1586 839,4 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		929693779	VÅGSBYGD SENTRUM BORETTSLAG 1		c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum 4001 STAVANGER	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6443057	438250		839,4 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Opprett ny anleggseiendom ved fradeling	03.05.2023	Tinglyst	26.08.2023	sobeena	11.08.2023
Oppmålingsforretning	OPPM-23/01030	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	2023010492	Avgiver	4204 - 13/124		0
		Avgiver	4204 - 13/1583		0
		Avgiver	4204 - 13/1584		0
		Avgiver	4204 - 13/1585		0
		Avgiver	4204 - 13/1586		0
		Avgiver	4204 - 13/1587		0
		Avgiver	4204 - 13/1588		0
		Avgiver	4204 - 299/119		0
		Mottaker	4204 - 13/1589		11 212

Landmålnummer **Navn**
000208 TOMMY HORDASSON

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.05.2023	Tinglyst	08.08.2023	sobeena	07.08.2023
Oppmålingsforretning	OPPM-23/01030	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	2023010492	Avgiver	4204 - 13/124		-839,4
		Mottaker	4204 - 13/1586		839,4
		Berørt	4204 - 13/165		0
		Berørt	4204 - 299/119		0

Landmålnummer **Navn**
000208 TOMMY HORDASSON

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	03.05.2023 OPPM-23/01030 2023010492	Tinglyst	08.08.2023	sobeina	07.08.2023
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4204 - 13/124	-968	
		Mottaker	4204 - 13/1588	968	
		Berørt	4204 - 13/147	0	
		Berørt	4204 - 13/148	0	
		Berørt	4204 - 13/165	0	
		Berørt	4204 - 13/170	0	
		Berørt	4204 - 13/171/0/2	0	
		Berørt	4204 - 13/182	0	
		Berørt	4204 - 13/195	0	
		Berørt	4204 - 13/262	0	
		Berørt	4204 - 13/1026	0	
		Berørt	4204 - 13/1583	0	
		Berørt	4204 - 13/1584	0	
		Berørt	4204 - 13/1585	0	
		Berørt	4204 - 13/1586	0	
		Berørt	4204 - 13/1587	0	
		Berørt	4204 - 299/119	0	

Landmålernummer Navn
000208 TOMMY HORDASSON

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Vegadresse	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
	Vågsbygd ringvei		19720	61		Grunnkrets	Nei
						0307 Augland terrasse	
						Stemmekrets:	
						3 Indre Vågsbygd	
						Kirkesokn:	
						05010601 Vågsbygd	
						Postnr.område:	
						4621 KRISTIANSAND S	
						Tettsted:	
						4002 Kristiansand	
						Kretser	Atkomstpunkt
							Nei
						Kretser	
						Grunnkrets	
						0307 Augland terrasse	

EUREF89 UTM Sone 32
6443059 438265

Stemmekrets: 3 Indre Vågsbygd
Kirkesokn: 05010601 Vågsbygd
Postnr.område: 4621 KRISTIANSAND S
Tettsted: 4002 Kristiansand

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 875 683

Løpenr: Bebyggd areal: 32 Ant. boliger: 0 Ant. etasjer: 5 Datoer: 05.05.2021

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6443058 Øst: 438253 Bruksareal bolig: 2 948 Ant. etasjer: 5 Rammetillatelse: 31.08.2021

Bygningsendringskode: Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 10.05.2023
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer vannverk Tatt i bruk: Midlertidig brukstillatelse: 10.05.2023

Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal bolig: 3 046 Avløp: Offentlig kloakk Ferdigattest: 10.05.2023
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse Alternativt areal: 0

Energikilder: Elektrisitet Alternativt areal 2: 0

Fjernvarme

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H05	4	533	0	533	0	0	551	0	0
H04	7	605	0	605	0	0	625	0	0
H03	7	605	0	605	0	0	625	0	0
H02	7	605	0	605	0	0	625	0	0
H01	7	600	0	600	0	0	620	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0101	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0102	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0103	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0201	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0202	Bolig	79	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0203	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0301	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0302	Bolig	79	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0303	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0401	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0402	Bolig	79	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 61	H0403	Bolig	79	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0101	Bolig	106	4	Kjøkken	2	2	13/1586

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0102	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0103	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0104	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0201	Bolig	106	4	Kjøkken	2	2	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0202	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0203	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0204	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0301	Bolig	106	4	Kjøkken	2	2	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0302	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0303	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0304	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0401	Bolig	106	4	Kjøkken	2	2	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0402	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0403	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0404	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0501	Bolig	150	4	Kjøkken	2	2	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0502	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0503	Bolig	91	3	Kjøkken	2	2	13/1586
19720 Vågsbygd ringvei 63	H0504	Bolig	154	4	Kjøkken	2	2	13/1586

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	926468820	AGS HOLDING AS		Kuholmsveien 127 4632 KRISTIANSAND S

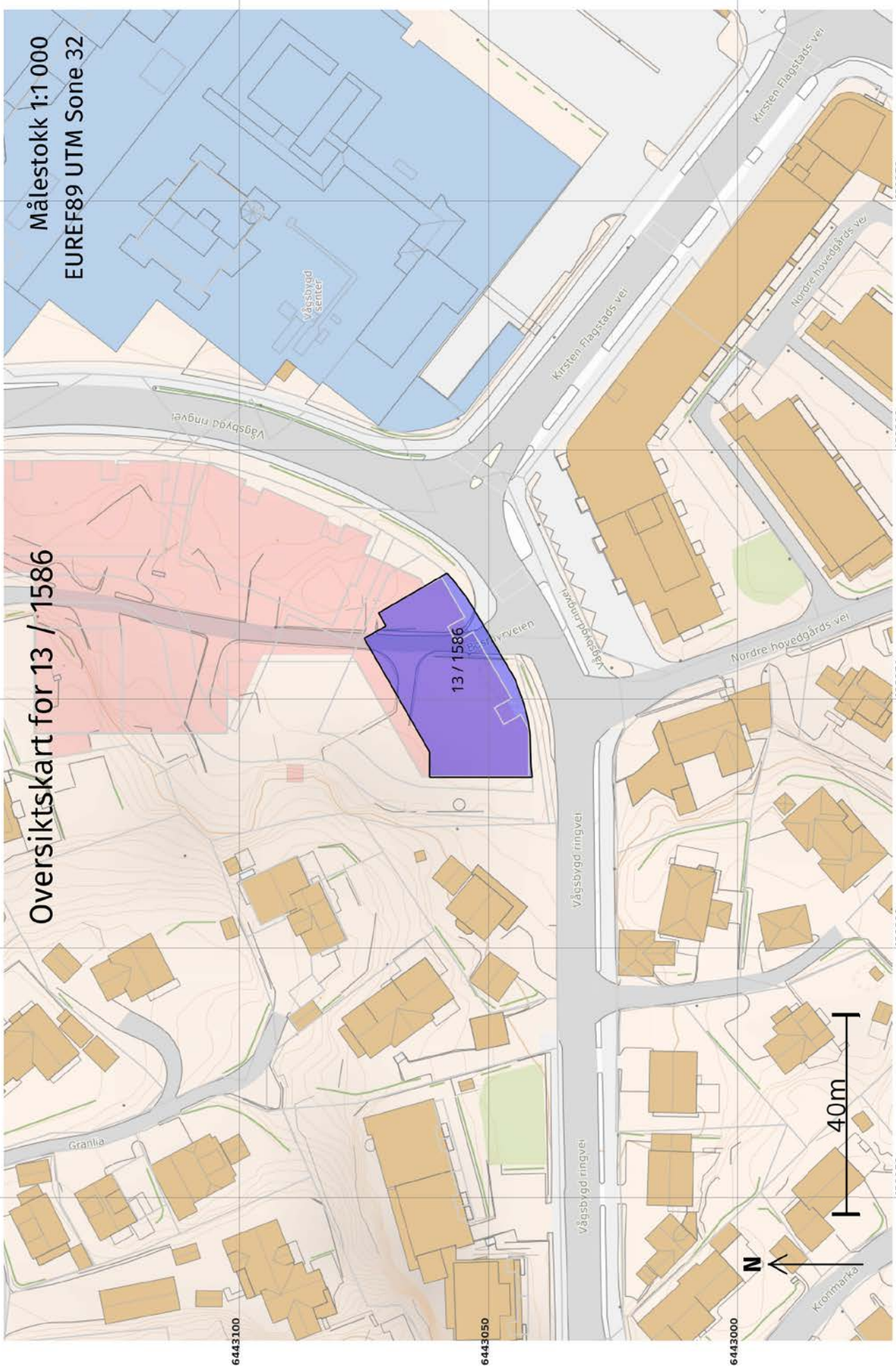
Utgate bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	168 115 555	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	190	Ant. etasjer:	3	Ramme-tiltattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.01.1932
	Nord: 6443061 Øst: 438240	Bruksareal totalt:	190	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	05.05.2021
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			Bygning revet/brent:	16.11.2022
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

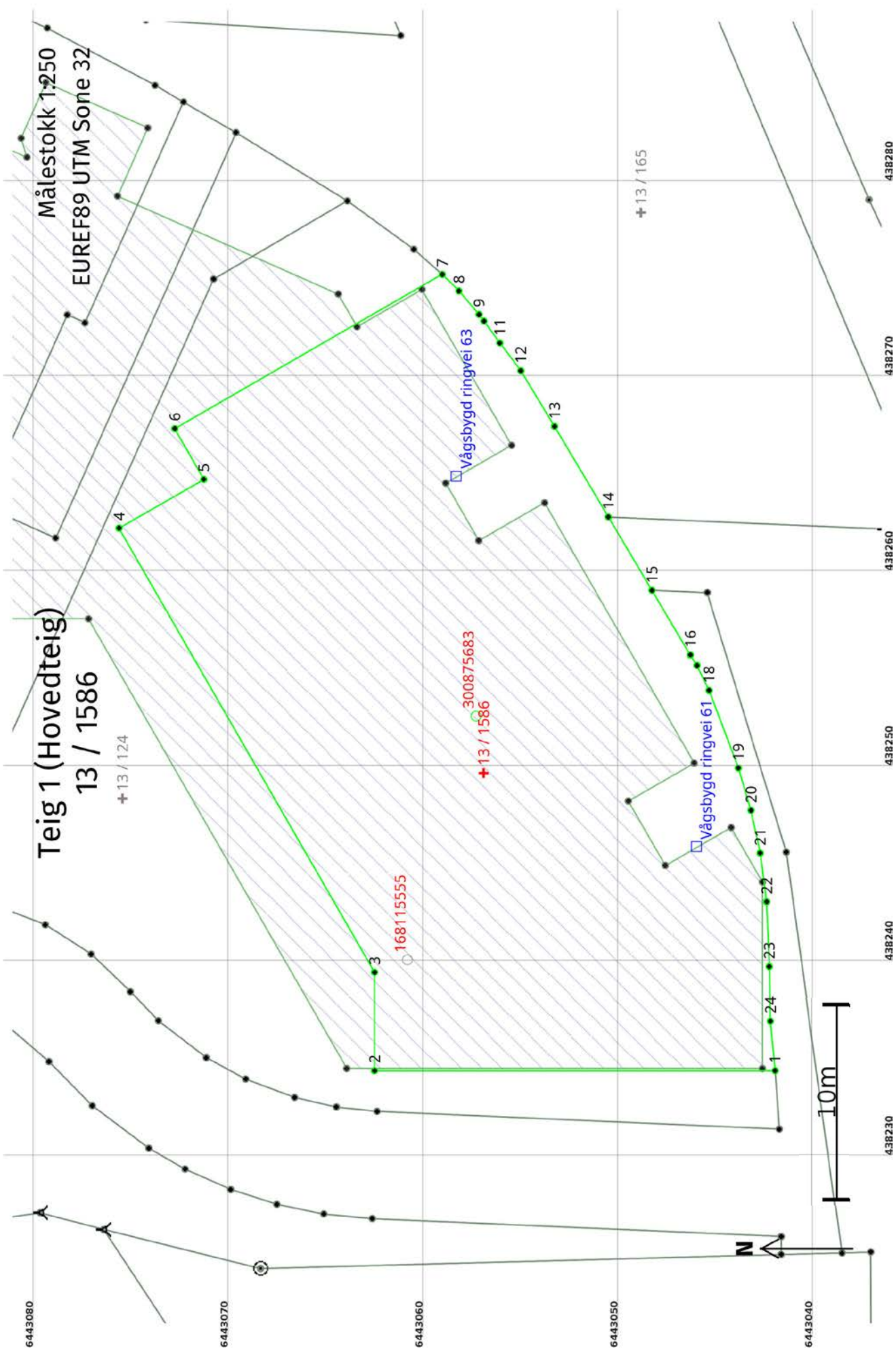
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	43	0	43	0	0	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
K01	0	69	0	69	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	H0101	Bolig	190	0	Kjøkken	0	0	13/124	



Oversiktskart for 13 / 1586

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 839,4

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6443057

Øst: 438250

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6443042,15	438234,32	Umerket	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
2	6443062,70	438234,32	20,55	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
3	6443062,70	438239,37	5,05	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
4	6443075,80	438262,13	26,26	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
5	6443071,45	438264,63	5,02	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
6	6443072,94	438267,23	3,00	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
7	6443059,22	438275,14	15,84	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
8	6443058,37	438274,29	1,20	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
9	6443057,34	438273,09	1,58	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
10	6443057,09	438272,75	0,42	Umerket	69 Beregnet	10	
11	6443056,27	438271,63	1,39	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
12	6443055,19	438270,20	1,79	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
13	6443053,47	438267,35	3,33	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,41	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6443050,71	438262,70	Umerket	69 Beregnet	10	
15	6443048,47	438258,95	4,37 Umerket	69 Beregnet	10	
16	6443046,50	438255,63	3,86 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
17	6443046,16	438255,10	0,63 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
18	6443045,54	438253,81	1,43 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
19	6443044,04	438249,83	4,25 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
20	6443043,39	438247,67	2,26 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
21	6443042,92	438245,47	2,25 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
22	6443042,59	438242,98	2,51 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
23	6443042,45	438239,66	3,32 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
24	6443042,40	438236,86	2,80 Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,55			



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Vågsbygd ringvei 61, 4621 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

Signatur

Dato/sted

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

ALEXANDER OLSEN | Eiendomsmegler | **473 80 260**

alexander.olsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02