



aktiv.

Hiltveitåsen 13, 4724 IVELAND

Birketveit. Enebolig fra 2013 med høy standard. Stor tomt og dobbel garasje.



Eiendomsmegler
Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223
E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Selger: Sondre Birkeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 183/279 kvm
Tomtstr.: 2215.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1408250103

Birketveit. Enebolig fra 2013 med høy standard. Stor tomt og dobbel garasje.

Velkommen til Hiltveitåsen 13.
Vi har en påkostet og flott enebolig for salg på Birketveit. Boligen er fra 2013 og holder gjennomgående høy standard. Det er vannbåren varme (borehull) og vedovn for oppvarming. Det medfølger en dobbel garasje og frittstående bod.
Boligen går over to plan og inneholder: Entre/ hall, stue, kjøkken, 2 bad/ wc, vaskerom, trappegang med bod og 4 soverom. Hovedsoverom har utgang til balkong.
Eiendommen er på litt over 2,2 mål og er pent opparbeidet. Stort gruslagt gårdsrom og støpt dekke ved inngangspartiet. Ellers er det en stor hage. Eiendommen ligger i et lite boligfelt, på en høyde med fin utsikt og gode solforhold. Barnevennlig beliggenhet og god avstand mellom boligene.
Dette er en innflytningsklar bolig med høy standard.
Velkommen!

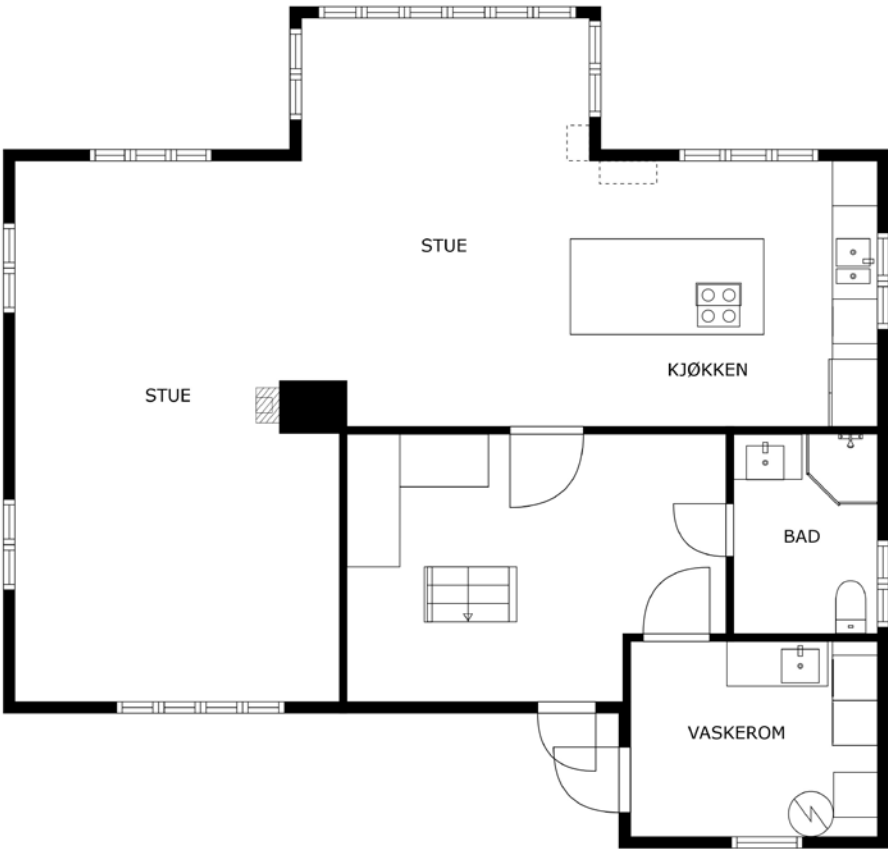


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Tilstandsrapport42
Egenerklæring71
Forbrukerinformasjon 106
Budskjema 107

Plantegning hovedetasje.

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







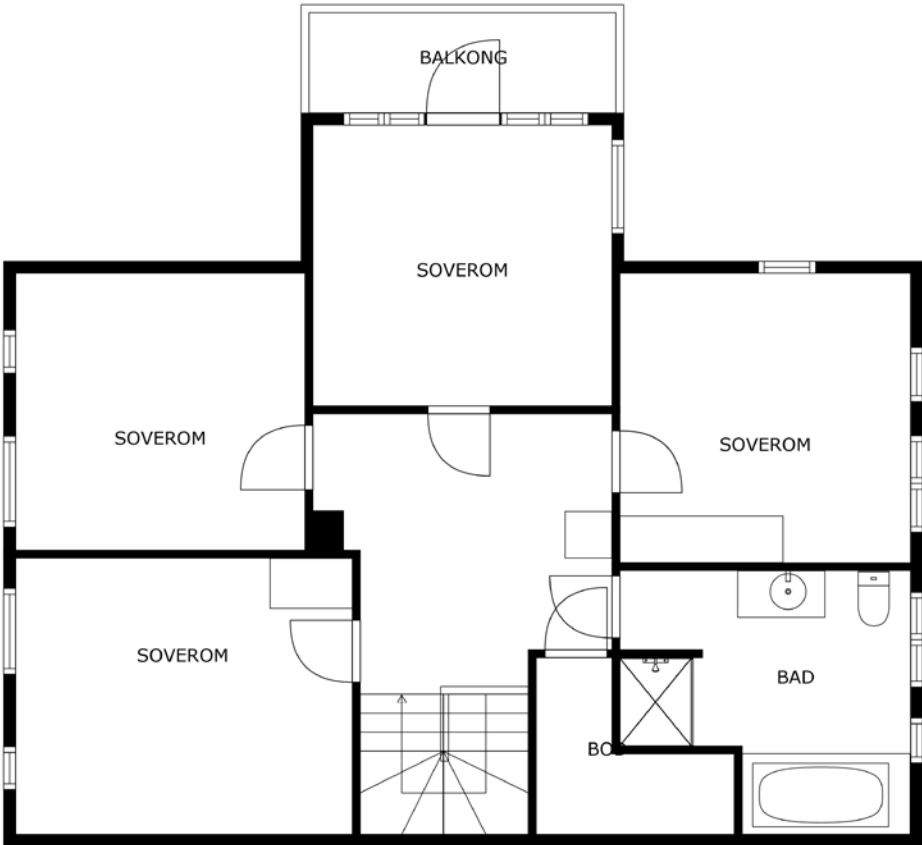
Integrerte hvitevarer.





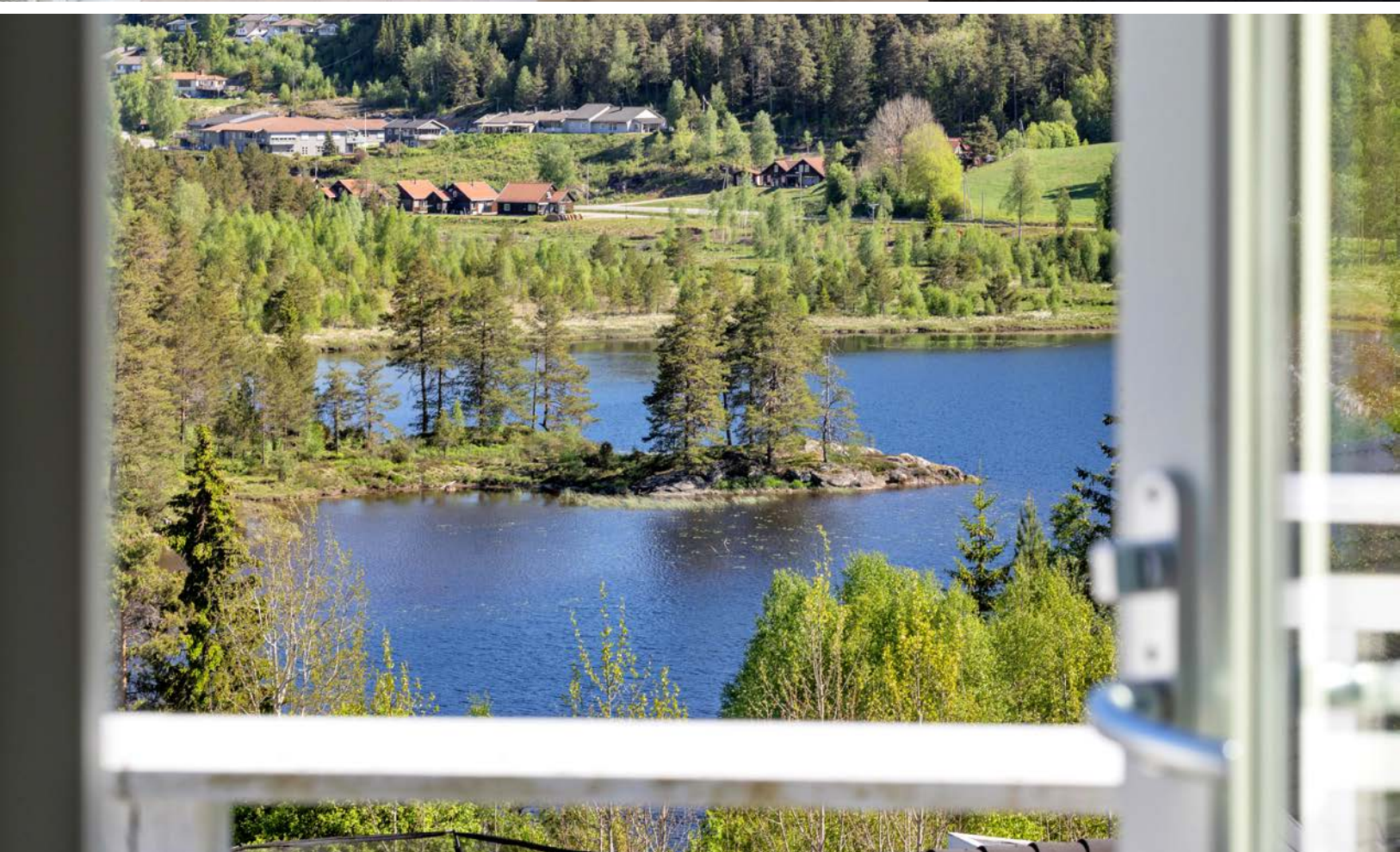
Plantegning loftsetasje.

2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





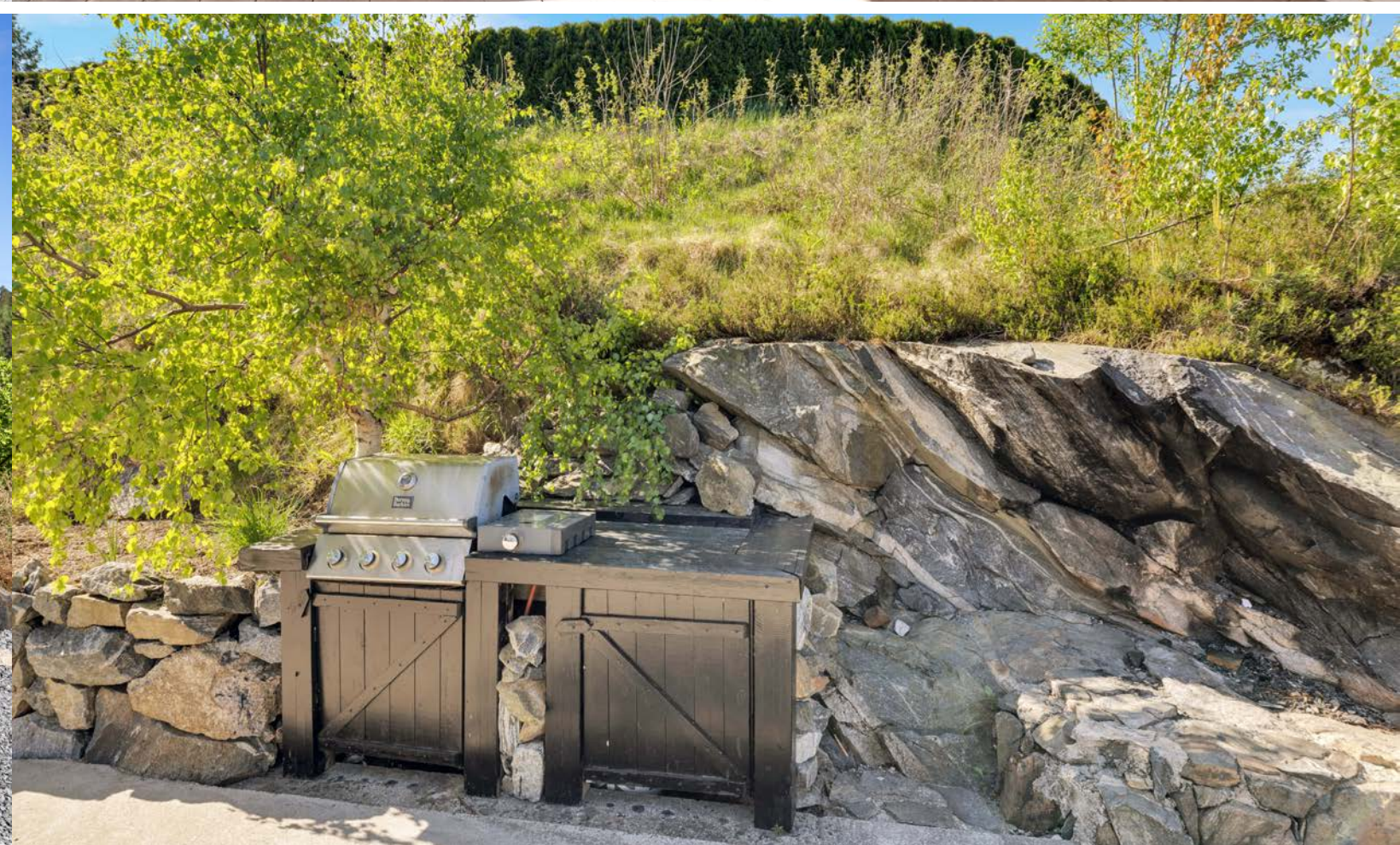
Boligen har 4 soverom.



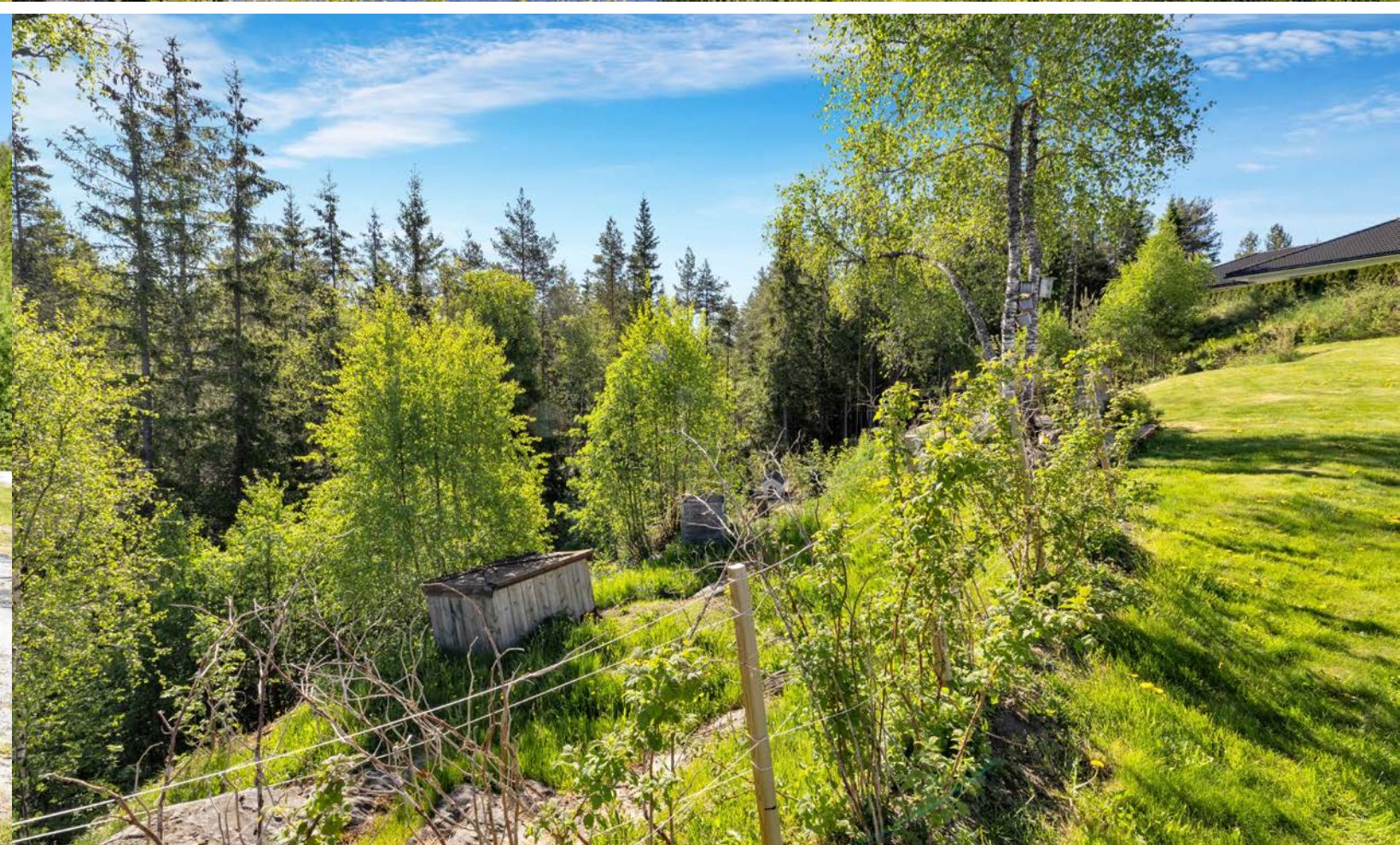


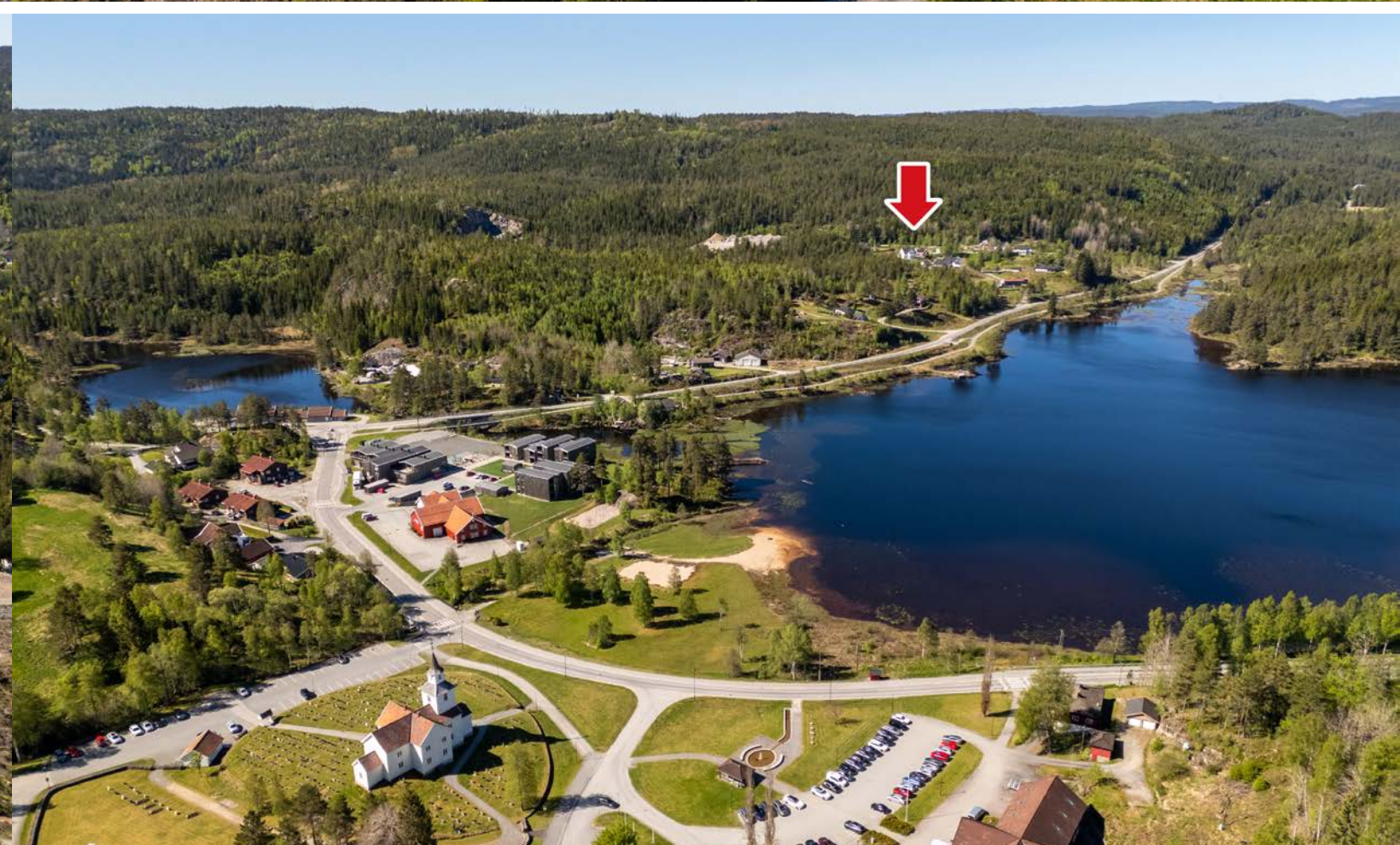
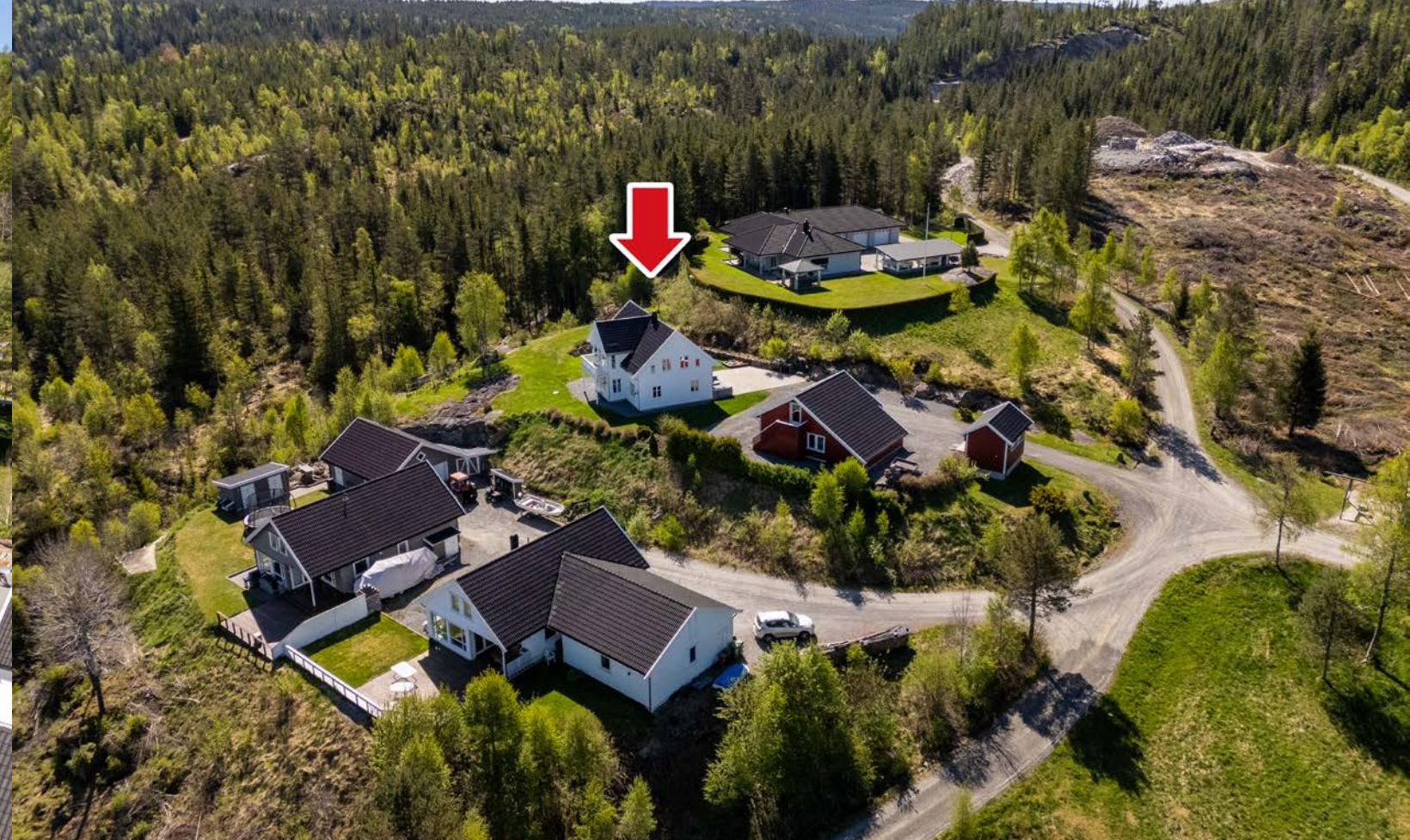
Garasje med loft.













Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²
BRA - e: 96 m²
BRA totalt: 279 m²
TBA: 77 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 98 m² Hall m/trapp, stue, kjøkken/ spisestue, bad/ vaskerom
2. etasje
BRA-i: 85 m² Gang, bad, 4 soverom og kott

TBA fordelt på etasje
1. etasje
72 m²

2. etasje
5 m²

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-e: 24 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 72 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2215.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt som er fint opparbeidet. Her er gruslagt innkjørsel og gårdsrom. Støpt dekke ved inngangsparti, samt stor og usjenert hage. Det medfølger en dobbel garasje og en frittstående bod.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et et lite boligfelt med barnevennlig beliggenhet. Eiendommen ligger på en høyde med utsikt og gode solforhold. Herfra er det kort avstand til Birketveit med butikk og skole. Det er ca. 25 minutters kjøring til Vennesla, ca. 20 minutter til Evje og ca. 50 minutter til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kart.
Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Iveland

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon med en limtredrager i møne for kvist. Undertaket er av tykk myk huntonitt (18 mm) med duk over. Konstruksjonen er blitt luftet over tak.Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord som er profilerte.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer og støpte gulv i hovedetasjen.

Innhold

Velkommen til Hiltveitåsen 13.
Vi har en påkostet og flott enebolig for salg på Birketveit. Boligen er fra 2013 og holder gjennomgående høy standard. Det er vannbåren varme (borehull) og vedovn for oppvarming. Det medfølger en dobbel garasje og frittstående bod. Boligen går over to plan og inneholder:
Entre/ hall med stor garderobeløsning. Vaskerom/ grovinngang med innredning og vask. Bad/ wc med dusjkabinett. Stor stue som har plass for flere sittegrupper. Flott kjøkken med stor kjøkkenøy med steketopp. Her er plass til langbord. På loftet er det en loftsgang med bod. Stort hovedsoverom med høy himling og balkong. Ellers er det 3 soverom til med god størrelse. Påkostet og lekkert bad som er flislagt. Her er badekar og dusjnise.
Eiendommen er på litt over 2,2 mål og er pent opparbeidet. Stort gruslagt gårdsrom og støpt dekke ved inngangspartiet. Ellers er det en stor hage. Eiendommen ligger i et lite boligfelt, på en høyde med fin utsikt og gode solforhold. Barnevennlig beliggenhet og god avstand mellom boligene.

Dette er en innflytningsklar bolig med høy standard. Velkommen!

Standard

Boligen holder høy standard og har mange fine detaljer og løsninger. Her er vannbåren varme og vedovn for oppvarming. Boligen går over to plan og inneholder:
Hovedetasje:
Gang/ hall:
Stort inngangsparti med garderobeløsning. Her er trapp til loftsetasje.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med innredning og vask. Rommet fungerer også som grovinngang og teknisk rom.

Bad/ wc:
Flott bad som inneholder servant, dusjkabinett og toalett.

Stue:
Stor stue med vedovn. Her er plass til flere sittegrupper. Det er åpent rom fra stue til spisestue og kjøkken.

kjøkken:
Stilrent kjøkken med kjøkkenøy med steketopp. Her er god benkeplass og mange skuffer og skap. Integrerte hvitevarer. Like ved kjøkkenet er det plass til langbord. Herfra er det også utgangsdør til uteområde.

Loft:
Trappegang:
Her er bod og åpning til kryploft.

Soverom 1:
Stort hovedsomerom med høy himling og utgang til balkong. Plass for garderobeløsning.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 4:
Soverommet har god størrelse.

Bad/ wc:
Stort, flislagt bad med badekar, servant, dusjnisje og vegghengt toalett.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, flis og parkett.
Himling: Mdf panel og malte slette overflater med en del spotter.
Vegger: Malte slette og panelingsplater.
Kjøkken:
Parkettgulv, malte slette vegger, en pusset murvegg og en malt slett himling med spotter.
Bad i hovedetasjen:
Panelingsplater på vegger og MDF panel i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.
Vaskerom:
Panelingsplater på vegger og MDF panel i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.
Bad på loftet:
Veggene har fliser og MDF panel i himling med spotter. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendige overflater:
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. En sprekk i gulvflis ved hoveddøren.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Utskiftning av flis må vurdres. Ellers fungerer det greit med dette avviket.

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport.

Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:

• Overflaten har fuktskade. Panelingsplater har svellet noe ved siden av dør på grunn av oppsug av fuktighet i bunnen av plater.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Denne type plater sveller lett ved kontakt med noe fuktighet. Bunnen av plater bør forsegles for å unngå oppsug av fuktighet.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Det er god plass til flere biler på egen eiendom i tillegg til frittstående, dobbel garasje.

Solforhold
Eiendommen har en solrik beliggenhet.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme (borehull) og vedovn i stue.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 890 000

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp 2024:
Forbruksgebyr vann: Kr 1 386
Abb. vann: Kr 3 959
Forbruksgebyr kloakk: Kr 2 262
Abb. kloakk bolig: Kr 6 356
Større grå dunk: Kr 5 344
Feiing: Kr 650
Eiendomsskatt: Kr 1 191

Eiendomsskatt
Kr 1 191

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 801 659

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 206 636

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 19 i Iveland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på bolig og garasje datert 24.09.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2013.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei frem til boligen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 600 (Omkostninger totalt)

114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 004 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 007 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: kr 18 750 i tilretteleggingsgebyr og kr 2 500 pr annonsert visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle utgifter. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

26.05.2025

Tilstandsrapport



Hiltveitåsen 13, 4724 IVELAND

IVELAND kommune

gnr. 32, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 Rapportdato: 12.05.2025 Oppdragsnr.: 20127-1824 Referansenummer: UE1096
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Sondre Birkeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden. Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



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 fuktspøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

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

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

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

-
- Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum og ble vurdert i fra bakkenivå og takvindu på loftet. Takrenner med tilhørende deler av zink og pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord som er profilerte. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader. Er godt vedlikeholdt med maling. Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon med en limtretrager i møne for kvist. Undertaket er av tykk myk huntonitt (18 mm) med duk over. Konstruksjonen er blitt luftet over tak. Øverste loftet ble vurdert. Vinduer er av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Noen vinduer har fast karm med faste sprosser. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer. Hoveddør med glass, tett utvendig dør til vaskerom, to balkongdører med middels høy brystning og faste sprosser. Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører. Veranda ut i fra loftet med tilhørende rekkverk og en større støpt terrasse på bakkenivå ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, flis og parkett. Himling: Mdf panel og malte slette overflater med en del spotter. Vegger: Malte slette og panelingsplater. De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer og støpte gulv i hovedetasjen. Boligen har elementpipe med en vedovn og sotluke i stue. Trapp med tette opptrinn i mellom etasjer. Innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasjen: Overflater fra byggeåret. Panelingsplater på vegger og mdf panel i himling. Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt fra benkeskap på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom: Overflater fra byggeåret. Panelingsplater på vegger og mdf panel i himling. Det må nevnes at denne type veggplater har lett for å svelle ved kontakt med noe fuktighet. Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under innredning.

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.

Bad på loftet: Overflater fra byggeåret. Veggene har fliser og mdf panel i himling med spotter. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt fra kott i mot dusjnisse, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkettgulv, malte slette vegger, en pusset murvegg og en malt slett himling med spotter. Innredning med slette fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering) Boligen har balansert ventilasjon. Sentralstøvsuger er installert i boligen. Selve enheten er plassert på vaskerommet. Er installert vannbåren varme i flere gulv med vann i fra borehull. Fordelerskapet er plassert under trapp. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet og har ikke merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt med sprente masser. Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng. Boligen er fundamentert ved hjelp av en ringmur av isolerte ringmurselementer med støpt plate. Forholdsvis flat tomt i rundt selve boligen. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Inntegnet soverom i hovedetasjen er en del av stue.**Frittstående bod.**

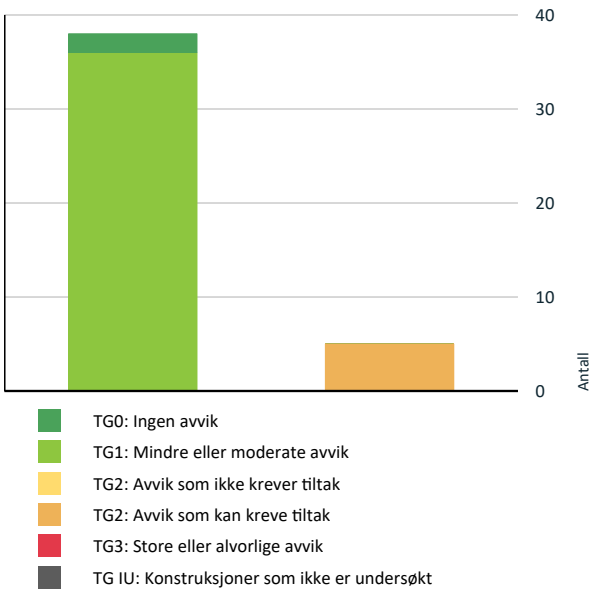
- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.**Garasje**

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2013

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum og ble vurdert i fra bakkenivå og takvindu på loftet.



Deler av taktekingen.



Taktekkingen har kun normal slitasje.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner med tilhørende deler av zink og pipe er blitt helbeslått over tak.



Snøfangere og stigetrinn er montert.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord som er profilerte. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader. Er godt vedlikeholdt med maling.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger

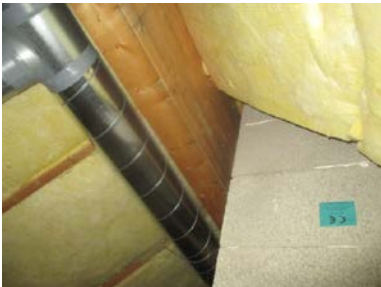


God lufting bak kledningen.

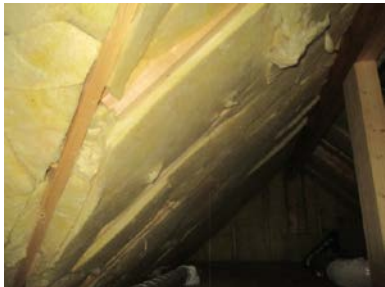
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon med en limtredrager i møne for kvist. Undertaket er av tykk myk huntonitt (18 mm) med duk over. Konstruksjonen er blitt luftet over tak. Øverste loftet ble vurdert.



Deler av øverste loftet.



Plassbygget sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer er av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Noen vinduer har fast karm med faste sprosser. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass, tett utvendig dør til vaskerom, to balkongdører med middels høy brystning og faste sprosser. Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra loftet med tilhørende rekkverk og en større støpt terrasse på bakkenivå ved inngangsparti.

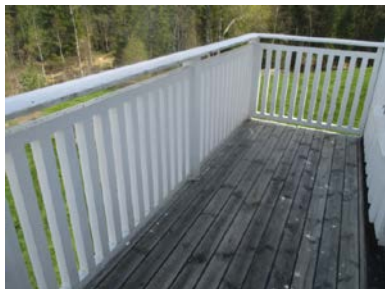
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Deler av veranda ut i fra loftet.



Større støpt terrasse

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, flis og parkett.

Himling: Mdf panel og malte slette overflater med en del spotter.

Vegger: Malte slette og panelingsplater.

De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En sprekk i gulvflis ved hoveddøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av flis må vurderes. Ellers fungerer det greit med dette avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer og støpte gulv i hovedetasjen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med en vedovn og sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Vedovn i stue.

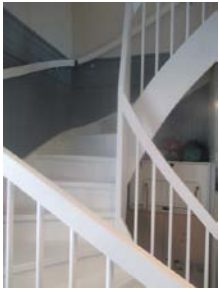


Sotluke i stue

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp med tette opptrinn i mellom etasjer.



Deler av trappen.

TG 1

Innvendige dører

Innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 2

Overflater vegger og himling

Panelingsplater på vegger og mdf panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Panelingsplater har svellet noe ved siden av dør på grunn av oppsug av fuktighet i bunnen av plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne type plater sveller lett ved kontakt med noe fuktighet. Bunnen av plater bør forsegles for å unngå oppsug av fuktighet.



Plater har svellet noe ved siden av dør

HOVED > BAD

TG 1

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.

HOVED > BAD

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

HOVED > BAD

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Innredning.

HOVED > BAD

TG 1

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

HOVED > BAD

TG 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra benkeskap på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking fra benkeskap på vaskerommet

HOVED > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panelingsplater på vegger og mdf panel i himling.
Det må nevnes at denne type veggplater har lett for å svelle ved kontakt med noe fuktighet.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under innredning.



Sluk under innredning

HOVED > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Innredning med vaskekum.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.

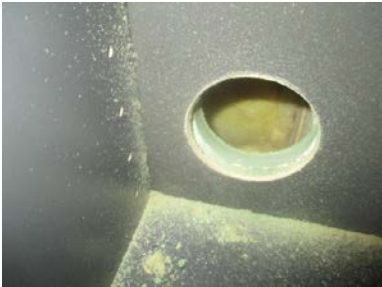


Avtrekk i himling

HOVED > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg mot bad

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og mdf panel i himling med spotter.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.



Sluk under innebygget badekar



Slukrenne i dusjnisje.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.



Innredning

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kott i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra kott.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv, malte slette vegger, en pusset murvegg og en malt slett himling med spotter.
Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.



Fordelerskapet.



Innvendig stoppekran i benkeskap på vaskerommet

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Selve enheten er plassert på øverste loftet

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er insallert i boligen. Selve enheten er plassert på vaskerommet.

TG 1 Vannbåren varme

Er installert vannbåren varme i flere gulv med vann i fra borehull. Fordelerskapet er plassert under trapp.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for gulvvarme under trapp.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på vaskerommet og har ikke merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Kurser skaptet bør merkes.



Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt med sprete masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert ved hjelp av en ringmur av isolerte ringmurselementer med støpt plate.



Deler av ringmur.

TG 0 Terrengforhold

Forholdsvis flat tomt i rundt selve boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod.



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en ringmur med forholdsvis bra høyde.
- Kledningen med belistninger fremstår i bra stand.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje.
- Er isolert og kledd innvendig.
- Vinduer er funnet i god stand.
- Ytterdør har noen skader utvendig.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med noe oppgraderinger på noe sikt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en isolert ringmur.
- Støpt dekke i garasjen med noe fall. Noen mindre riss i gulvstøpen.
- Garasjen er blitt isolert og kledd innvendig.
- Stående falst kledning med tilhørende belistninger er funnet i bra stand.
- Ferdigproduserte takstoler med tykk myk huntonitt som undertak.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje.
- Stor isolert industriport.
- Vinduer av pvc.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med noe oppgraderinger på noe sikt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

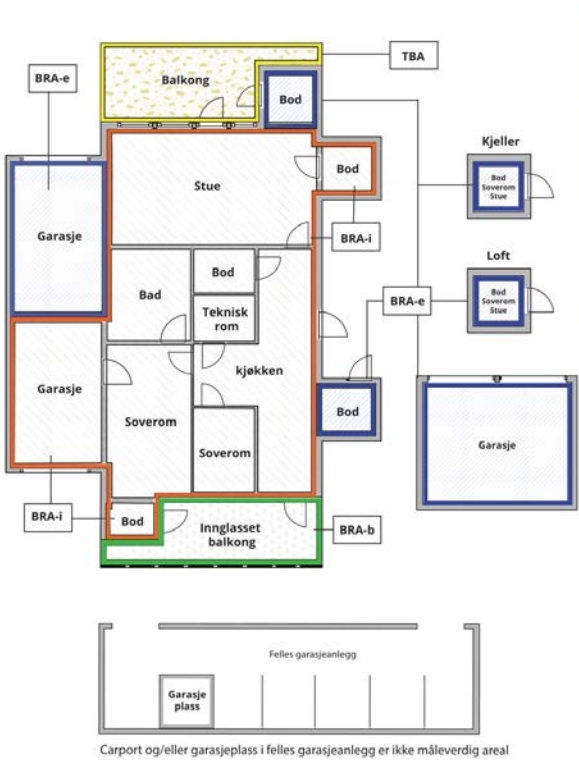
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 bygningssakkyndig 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	98			98	72		98
Loft	85			85	5	4	89
SUM	183				77	4	187
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken/spisestue, Bad, Vaskerom		
Loft	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott		

Kommentar

Større støpt terrasse på bakkenivå på siden ved inngangsparti er tatt med i åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet soverom i hovedetasjen er en del av stue.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittstående bod.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved		72		72			72
Loft						29	29
SUM		72				29	101
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje, Lagerrom	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Loftet er ikke måbart på grunn av for lav himlingshøyde. Er tatt med som (ALH)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	2
Frittstående bod.	0	24
Garasje	0	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Sondre Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	32	19		0	2215.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hiltveitåsen 13

Hjemmelshaver

Birkeland Sondre

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
630 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.02.2012	Selve boligen.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	08.03.2012	Frittstående garasje.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250103	
Selger 1 navn	
Sondre Birkeland	
Gateadresse	
Hiltveitåsen 13	
Poststed	Postnr
IVELAND	4724
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SB

1

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250103

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mindre vannlekasje på oppvaskmaskin

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250103

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250103

Initialer selger: SB

4

74

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Birkeland	87f61a7b1d1e9c0bce4ea10c e4eb51898054f2d7	12.05.2025 16:03:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

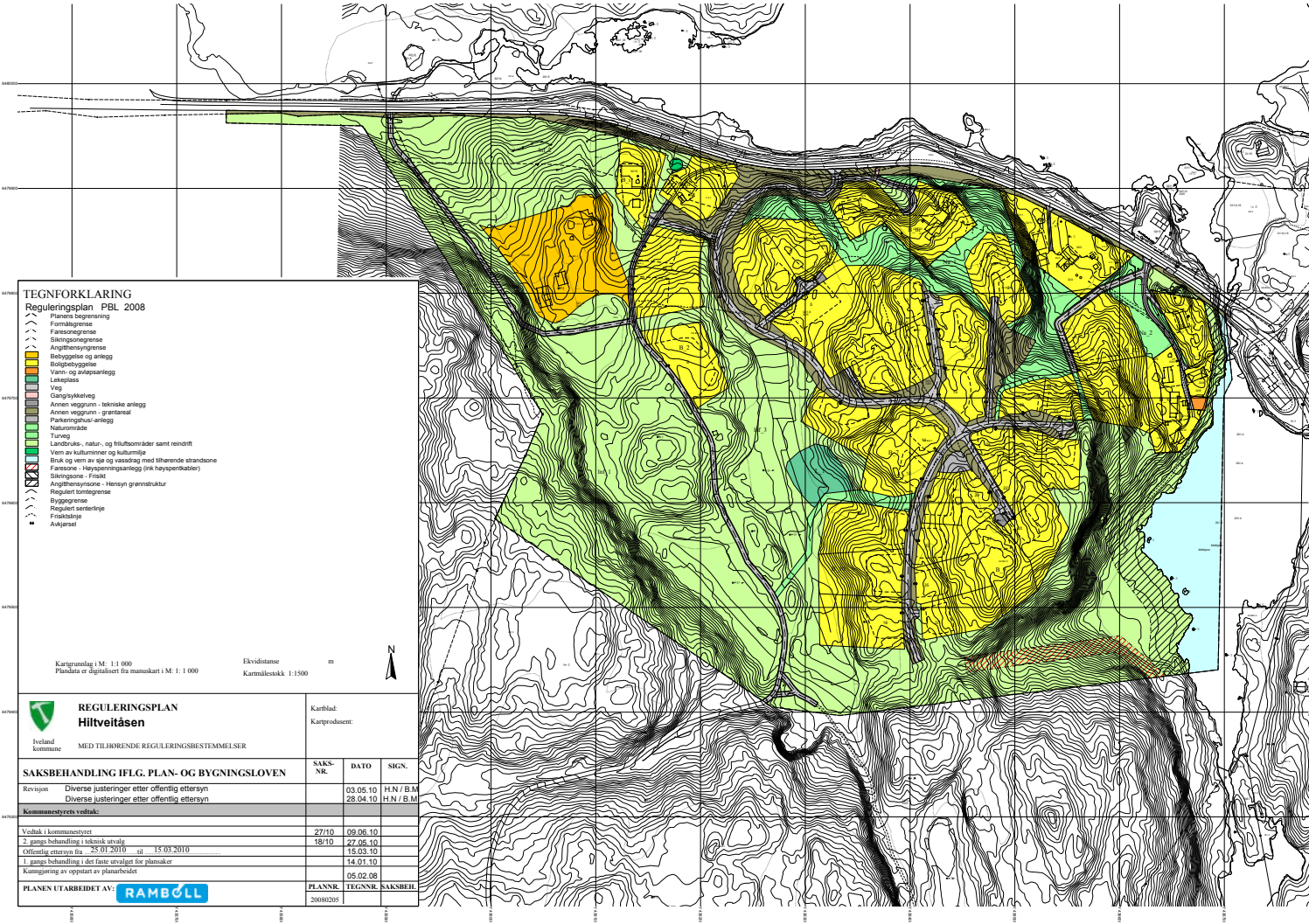
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1408250103

nets

75



Situasjonsplan, utsnitt av plankart

Dato: 29.04.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985)

Kjøreveg

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr 1)

Park

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr 2)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verkse

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR. 1)

Bygninger og anlegg

Bustader

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

Veg

Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR. 2)

Naturområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfom

Landbruks-, natur- og friluftsfomål og reindrift

Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrænse

Regulærtomtegrænse

Byggjegrænse

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Aukjersel

Abo

Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Bygninger

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Matrikelkart

Grunneiendom

Grænse <= 10 cm

Grænse <= 30 cm

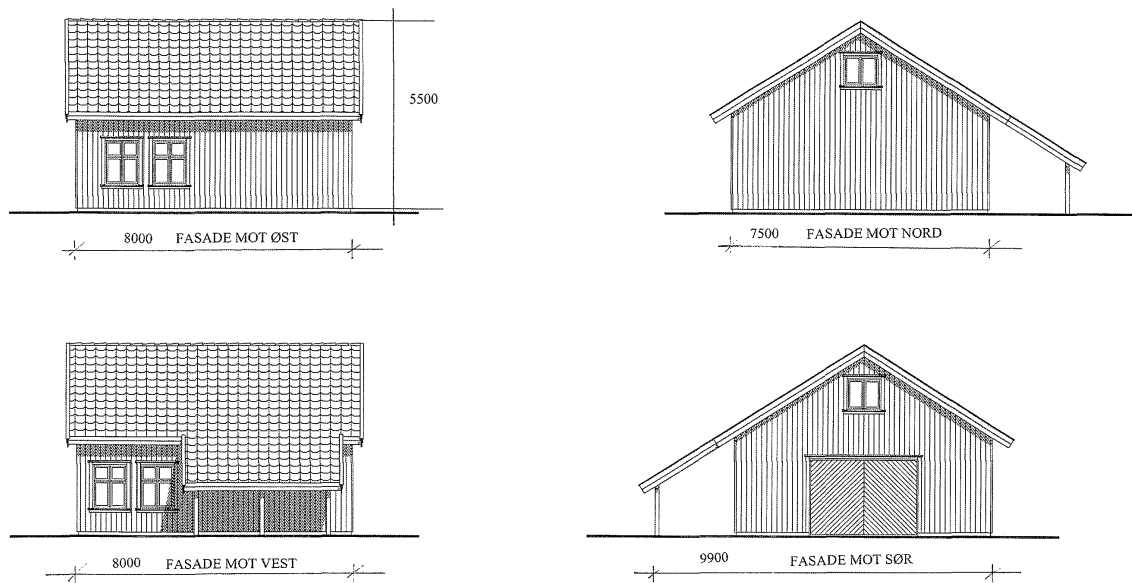
Grænse < 200 cm

Grænse < 500 cm



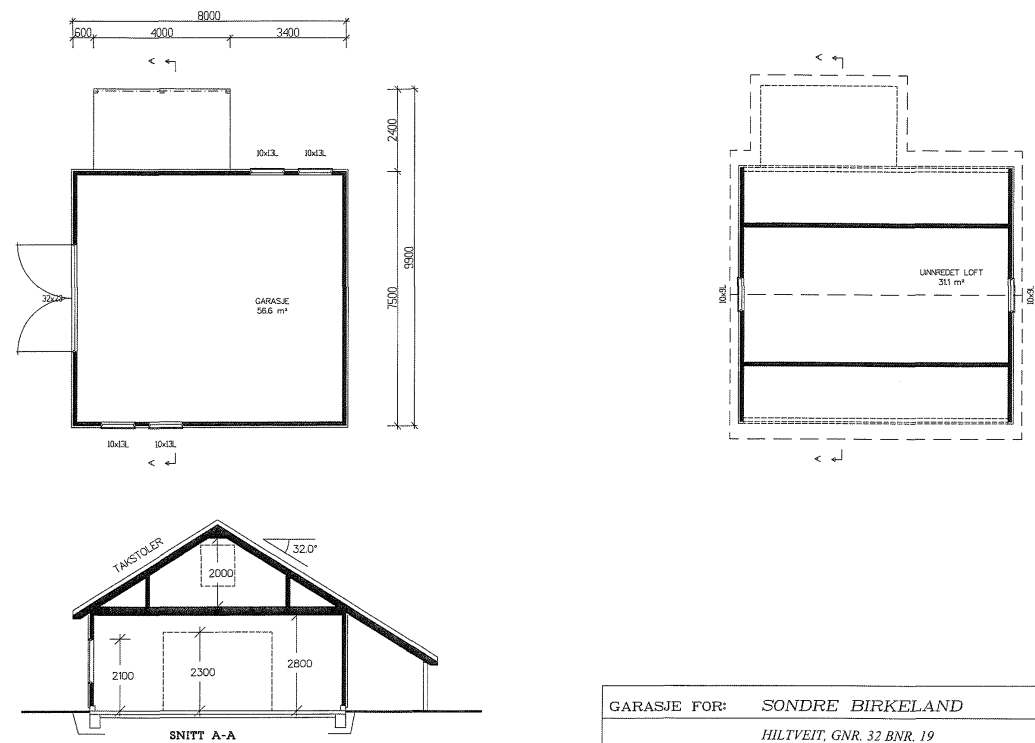


E-4



GARASJE FOR: <i>SONDRE BIRKELAND</i>		
<i>HILTVEIT, GNR. 32 BNR. 19</i>		
 AGDERBYGG AS TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER SØLSTVEGEN 25, 3802 ØSTRA, 460 KRISTIANSD TELEFON 38025001, TELEFAX 38025044	TEGN.	ØSTVD
	GODK.	
	MÅL	1:100
	PROSJEKT	PROSJEKT
	DATO	08.03.12
		CD541
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTTILBEI. AV ANBRØDER SOM AGDERBYGG / ØSTER-HUS JOSE MEDVIRKER I		

E-5



BYA = 70,96
BRA = 56,60

GARASJE FOR: <i>SONDRE BIRKELAND</i>		
<i>HILTVEIT, GNR. 32 BNR. 19</i>		
 AGDERBYGG AS TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER SØLSTVEGEN 25, 3802 ØSTRA, 460 KRISTIANSD TELEFON 38025001, TELEFAX 38025044	TEGN.	ØSTVD
	GODK.	
	MÅL	1:100
	PROSJEKT	PROSJEKT
	DATO	08.03.12
		CD541
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTTILBEI. AV ANBRØDER SOM AGDERBYGG / ØSTER-HUS JOSE MEDVIRKER I		

byr

Takst summer

Korreksjonsprotokoll

Arbeidsliste

Husnr

Husnr

Bokst

Avt.Nr

Filter

Ant.boenh

->

Alle avtaler

☒ Vis kun aktive avtaler

Øn	Fn	Sn	Eier	Eiersadresse	Postr	Poststed	Gjelder
9	0	0	Birkeland Søndre	Hiltveitåsen 13	4724	Iveland	Hiltveitåsen 13

Slett skatteeiendom...

Ny skatteeiendom...

Vis takstdata

Vis endringer

Historikk

Sjablontakst

Takst

Matrikkel tomt :50 000 kr

Matrikkel bygg :1 750 800 kr

Protokoll tomt :0 kr

Protokoll bygg :0 kr

Sum sjablontakst :1 800 800 kr

Takst status : Vedtatt STN

Faktor indre forhold :1,4

Faktor ytre forhold :1,1

Sonefaktor :1

Forslag takst :2 773 232 kr

Takst :2 773 000 kr

Reguleringsbestemmelser for Hiltveitåsen boligfelt,
del av Hiltveit gård
gnr 32/bnr 1, Iveland kommune

§ 1.

GENERELT

- 1.1

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.2

Området reguleres til følgende formål ihht. PBL § 12-5:
- Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Eksisterende boliger, Bi – Bvii

- Nye boliger, B1-B12

- Øvrige kommunaltekniske anlegg

- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - gårdsbebyggelse

- Lekeplass
- Nr. 2 - Samferdselsanlegg

- Kjøreveg

- Annen veggrunn – grøntareal og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg
- Nr. 3 - Grønnstruktur

- Naturområde

- Turvei
- Nr. 5 - LNF
- Nr. 6 - Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Hensynssoner

- Sikringssone - Frisiktsone ved vei

- Vern - Båndlegging etter lov om kulturminner

- Grønnstruktur - Kantsone vassdrag

- Faresone - Høyspentanlegg

§2.

FELLESBESTEMMELSER

- 2.1

Infrastruktur
- 2.1.1

Nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg skal så langt som mulig legges i veiene i området.
- 2.1.2

Terrengskader som følge av fremføring av kabler/teknisk anlegg, skal jordkles og det skal benyttes toppdekke av stedlige masser.
- 2.2

Estetikk
- 2.2.1

Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader og materialbruk.

Detaljreguleringsplan for Hiltveitåsen
Planbestemmelser godkjent av kommunestyret den 09.06.2010 sak 27/10



- 2.2.2 God arkitektur og byggeskikk skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet.
- 2.2.3 Anleggene skal utføres så skånsomt som mulig mht inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.
- 2.2.4 Ved tilbakefylling skal det benyttes toppdekke av stedlige masser.
- 2.3 Sikringstiltak**
- 2.3.1 Det skal redegjøres for sikringstiltak med tanke på bratte skrenter og stup for hvert boligområde.
- 2.3.2 Både midlertidige sikringstiltak under byggeperioden, og senere permanente tiltak skal beskrives.
- 2.3.3 Vurdering og beskrivelse av nødvendige tiltak skal utføres av kvalifisert person. Tiltakene godkjennes av kommunen.
- 2.4 Universell utforming**
- 2.4.1 Fellesarealer, turveger og stier og andre utomhusarealer skal så langt mulig tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dersom dette ikke lar seg gjøre skal alternativer søkes etablert.
- 2.4.2 50 % av alle nye boenheter i hvert felt skal tilrettelegges etter prinsipper om universell utforming.

**§3.
BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.1 Eksisterende boliger (Bi- Bvii)**
- 3.1.1 For eksisterende (Bi-Bvii) boliger skal bestemmelser gitt i vedtatt plan for gang- og sykkelveg langs deler av Birketveittjønna (2002), § 1 a-h, fortsatt gjelde.
- 3.2 Ny boliger (B1- B12)**
- 3.2.1 Alle boligenheter skal kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- 3.2.2 For boliger i B1-B4 og B7-B12 skal gesimshøyde ikke overstige 5 m og mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m regnet fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningens fasader. I følgende tomter skal boligenes mønehøyde ikke overstige 5 m regnet fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningens fasader:
- B_3 tomt 1
 - B_5 tomt 13
 - B_6 tomt 17
 - B_9 tomt 20
 - B_12
- 3.2.3 For B1-B12 tillates underetasje der dette gir en god terrengtilpassing.
- 3.2.4 Bebyggelsen skal ha ensartet arkitektur mht. størrelse, form, vindusinndeling og utvendig materialbruk, herunder taktekking. Bebyggelsen skal utformes med saltak. Takvinkel skal ligge mellom 25 – 38 grader.
- 3.2.5 Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser, medregnet garasje/carport på egen grunn pr. boenhet. Garasje / carport kan oppføres i inntil 1 etasje og skal tilpasses bolighuset mht. utforming, materialbruk og farger. Garasjen kan være på maksimum 60 m2 grunnflate. Det

Detaljreguleringsplan for Hiltveitåsen
Planbestemmelser godkjent av kommunestyret den 09.06.2010 sak 27/10



skal i tillegg være tilstrekkelig areal til en biloppstillingsplass foran hver garasjeport. Garasjene kan oppføres inntil 2 meter fra friområde / lekeplass. Garasje skal fremstå underordnet bolig.

- 3.2.6 Områder/tomter der annet ikke er oppgitt, jfr § 3.2.7 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Det kan etableres en bolig pr tomt. Utnyttelsesgrad er BRA=250m2 for hver enkelt tomt.
- 3.2.7 Tomtene 2, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 18, 24, 26, 28, 31, 33, 35, 37, 38 og 39 kan benyttes til tomannsboliger. Det tillates en tomannsbolig pr tomt. Utnyttelsesgrad pr tomt er BRA=250m2.
- 3.2.8 Til byggesøknad skal det vedlegges plan for kotehøyder for hver enkelt tomt innenfor det aktuelle feltet.

3.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg

3.3.1 Eksisterende pumpestasjon

3.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - gårdsbebyggelse

3.4.1 Området inkluderer eksisterende boliger og driftsbygninger knyttet til Hiltveit gård. Området tillates benyttet til aktiviteter ifm gårds- og skogsdrift. Evt ny bebyggelse skal godkjennes av kommunen.

3.5 Lekeplass, L_1

3.5.1 Området er felles for byggeområdene Bi – Bvii og B1-B12, og skal nyttes til lek og opphold/rekreasjon. Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunale krav/normer. Det skal etableres lyspunkt ved lekeplassen.

**§ 4.
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 4.1 Kjøreveg**
- 4.1.1 I områdene skal det anlegges kjøreveger, offentlige og private, som vist i plankartet. Private veger er felles atkomst til de aktuelle tomtene; f_V_2 felles for Bii, f_V_3 og 10 felles for Bi, Bii B1 og B2, f_V_f felles for B4, tomt 7 og 8, f_V_7 felles for B11, f_V_11 felles for Bvi, Bvii og B12 og f_V_12 felles for Biv.
- 4.1.2 Veg o_V_1 skal ha asfaltert bredde 4 meter. Øvrige veger skal ha asfaltert bredde 3.50 meter. Det skal være minimum 0,25 meter vegskulder på hver side av asfaltert veg.I forbindelse med detaljplanlegging / prosjektering av de tekniske anleggene, kan det foretas mindre justeringer av veiens høydeprofil og kurvatur.
- 4.2 Annen veggrunn – grøntareal**
- 4.2.1 Områdene kan benyttes til nødvendige terrengtilpassninger ifm anleggelse av veg.
- 4.2.2 Alle fyllinger skal tilsås eller beplantes med stedegen vegetasjon umiddelbart etter anleggsarbeidets slutt.
- 4.2.3 All bygging og opparbeidelse av offentlige trafikkområder skal skje etter godkjente byggeplaner.
- 4.2.4 Veg kryss til Fv 403 tillates arealer avsatt til annen veggrunn benyttet til tiltak for etablering av sikker kryssing av fylkesvegen.
- 4.3 Parkeringsanlegg**
- 4.3.1 Området kan benyttes til felles gjesteparkeringsplass for boligene i området.

**§ 5.
GRØNNSTRUKTUR**

Detaljreguleringsplan for Hiltveitåsen
Planbestemmelser godkjent av kommunestyret den 09.06.2010 sak 27/10



- 5.1

Naturområde
- 5.1.1

Arealene skal så lang mulig bevares. Det er ikke tillatt å skade terreng og vegetasjon i naturområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veier. Vegetasjonen i områdene kan tynnes.
- 5.1.2

Mindre bygge- eller anleggstiltak som fremmer friluftslivet tillates. Tiltak kan være; rydding av stier, tilrettelegging av badeplasser, fiskeplasser/rullestolbrygger, båtplasser/brygger skilting og lignende. Skilting og merking skal vedlikeholdes og gjøres på en naturlig og stedstilpasset måte. Alle tiltak skal forhåndsgodkjennes av kommunen.
- 5.1.3

Det tillates fremføring av nødvendige rørtrasèer for kommunalteknisk anlegg gjennom friluftsområdet. Tiltaket skal følge krav gitt i § 2.1.2.
- 5.2

Turvei
- 5.2.1

Det skal innenfor avsatte område opparbeides turveg som knyttes til tilstøtende veger. Vegen skal så langt mulig legges naturlig i terrenget. Mindre tilpassninger av terrenget tillates.
- 5.2.2

Det skal monteres lys langs turvegen mellom o_V_8 og f_V_11.

§ 6.
LNF-OMRÅDE

- 6.1

LNF-område
- 6.1.1

Arealet tillates nyttet til skogbruk og naturformål knyttet til gårdsdrift, og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- 6.1.2

Det tillates etablert vann-/ og avløpsledning gjennom området. Trase for ledning skal forhåndsgodkjennes av kommunen.
- 6.1.3

Det tillates etablert kraftlinje i området. Trase for linjen skal godkjennes av kommunen.

§ 7.
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 7.1

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- 7.1.1

Strandsoner skal så langt mulig beholdes urørt.
- 7.1.2

Det tillates tilrettelegging for aktiviteter som fremmer formålet bruk av vann til rekreasjon og friluftsliv som badeplasser, fiskeplasser/rullestolbrygger, båtplasser/brygge. Det tillates også ordinær skjøtsel/tynningshogst, samt skilting og merkning. Alle tiltaks skal gjøres på en naturlig og stedstilpasset måte og skal forhåndsgodkjennes av kommunen.

§ 8.
HENSYNSSONER

- 8.1

Sikring - Frisiktsoner
- 8.1.1

Innenfor frisiktsonene skal området planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende vei.
- 8.1.2

Frisiktsonene skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 m over veibane.
- 8.2

Vern - Båndlegging etter lov om kulturminner
- 8.2.1

Fredet kulturminne avmerket på kart er R1-gravhaug.

Detaljreguleringsplan for Hiltveitåsen
Planbestemmelser godkjent av kommunestyret den 09.06.2010 sak 27/10



- 8.2.2

For evt tiltak som berører hensynssonen kreves godkjenning av antikvarisk myndighet.
- 8.3

Grønnstruktur - Bevaring av kantvegetasjon
- 8.3.1

Vegetasjon skal bevares. Mindre skjøtselstiltak for vedlikehold av eksisterende stier, badeplasser og lignende tillates.
- 8.4

Faresone – Høyspentanlegg
- 8.1.1

Nødvendig vedlikehold av trasé tillates.

§ 9.
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1

Før utbygging av planområdet igangsettes, skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Iveland kommune.
- 9.2

Arbeidstegningene for nytt kryss mellom Fylkesveg 403 og kommunal veg sendes Statens vegvesen for godkjenning, før anbudet sendes ut. Arbeidstegningene skal inneholde plan for sikker krysning av Fylkesveg 403 og tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvegnett.
- 9.3

Sikker krysning som beskrevet i godkjent plan ihht § 9.2 skal være etablert før første nye boenhet i planområdet tas i bruk.
- 9.4

Før det gis igangsettingstillatelse til den enkelte tomt skal det foreligge vurdering vedrørende radon i grunnen, og eventuelle tiltak være beskrevet.
- 9.5

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det gjennomføres en detaljert kartlegging av rasfare, både stein og snøras. Det skal fremlegges rapport som beskriver resultatet av kartleggingen. Dersom rapporten bekrefter rasfare skal det gjennomføres sikringstiltak slik at rasfaren ikke lenger er tilstede. Evt permanente sikringstiltak skal være opparbeidet i henhold til plan for dette før brukstillatelse til boligene/friområdet gis.
- 9.6

Atkomst til boligfelt fra Fylkesvei 403 skal være anlagt og tatt i bruk før det gis brukstillatelse til første nye bolig som skal benytte atkomsten.
- 9.7

Eksisterende atkomster til boliger i felt B_i, B_ii og B_iii skal stenges så fort nytt kryss, jfr § 9.6, tas i bruk.
- 9.8

Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av tilstøtende veganlegg, og inngå som en del av vegarealet.
- 9.9

Felles lekeplass, som beskrevet i § 3.5, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første nye bolig innenfor planområdet.
- 9.10

Turveg mellom o_V_8 og f_V_11 skal være er anlagt før det kan gis brukstillatelse til første nye bolig/boenhet i B_6 – B_10.

Revidert 12.05.10

Detaljreguleringsplan for Hiltveitåsen
Planbestemmelser godkjent av kommunestyret den 09.06.2010 sak 27/10



Agderbygg AS
Gyldenløves gate 99

4614 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2012/330-4

Saksbehandler:
☎ Randi Tjomsland 94848237

Arkivkode:
32/19

Dato:
24.09.2013

Ferdigattest for bolig og garasje på gnr 32 bnr 19 Hiltveit 4724 Iveland

Byggetillatelse gitt den 25.05.2012
Tiltakshaver: Hilde og Sondre Birkeland
Ansvarlig søker: Agderbygg AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for bolig og garasje datert 04.09.13 og mottatt 05.09.13.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede og oppgi referanse 2012/330.

Med vennlig hilsen

Egil Mølland
Tjenesteleder

Randi Tjomsland
Saksbehandler

Kopi til:

Hilde og Sondre Birkeland

Beverveien 2

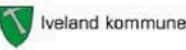
4700 Vennesla

Hei,

Det er ingen restanser på eiendommen per 08.05.2025.

Med vennlig hilsen
Marius Fjermeros
Konsulent | Økonomienheten

M 918 13 575 | E mhf@iveland.kommune.no
[Web](#) | [Facebook](#)



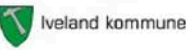
Fra: Engestøl, Bjørn Mikal <bjorn.mikal.engestol@iveland.kommune.no>
Sendt: tirsdag 29. april 2025 11:07
Til: Fjermeros, Marius <marius.fjermeros@iveland.kommune.no>
Emne: Restanse gnr.

Hei!

Kan du sjekke restanse på gnr. 32, bnr. 19?
Eier: BIRKELAND SONDRÉ Hiltveitåsen 13

Med vennlig hilsen
Bjørn Mikal Engestøl
Bygningsingeniør | Drift og utvikling

M +47 952 35 140 | E bjorn.mikal.engestol@iveland.kommune.no
[Web](#) | [Facebook](#)



For matrikkelenhet:

Kommune:	4218 - IVELAND	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.04.2025 kl. 11:25
Gårdsnummer:	32	Produsert av:	Bjørn Mikal Engestøl
Bruksnummer:	19	Attestert av:	Iveland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	B1-4
Etableringsdato:	16.11.2010
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 32 / 19	2 215,5 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		181086	BIRKELAND SONDRE		HILTVEITÅSEN 13 4724 IVELAND	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6479807	436166		2 215,5 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4218 - 32/19			
		Omnummerert fra:	0935 - 32/19			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	26.09.2011				0935sok 26.09.2011
Oppmålingsforretning/grensejustering	2011/323	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0935 - 32/20	-10,3	
		Mottaker	0935 - 32/19	10,3	
		Berørt	0935 - 32/1	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.11.2010	Tinglyst		19.11.2010	0935sok 15.11.2010
Oppmålingsforretning	2010/267	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0935 - 32/1	-2 205,1	
		Mottaker	0935 - 32/19	2 205,2	
		Berørt	0935 - 32/18	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.09.2011	Tinglyst		05.10.2011	0935sok 26.09.2011
Oppmålingsforretning	2011/323	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0935 - 32/20	-1 343,7	
		Mottaker	0935 - 32/21	1 343,7	
		Berørt	0935 - 32/1	0	
		Berørt	0935 - 32/19	0	

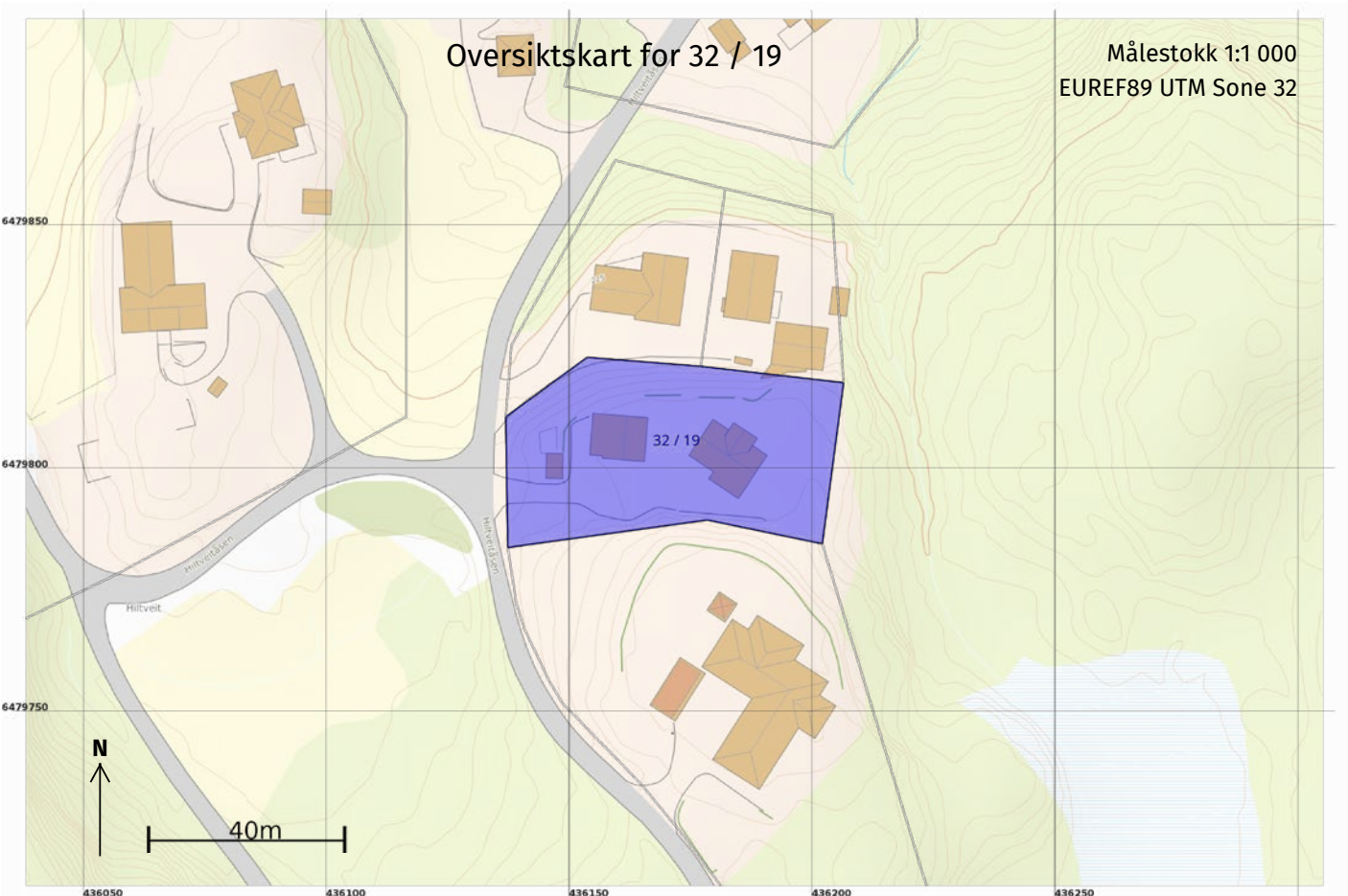
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.11.2010	Tinglyst		19.11.2010	0935sok 15.11.2010
Oppmålingsforretning	2010/266	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0935 - 32/1	-2 281,1	
		Mottaker	0935 - 32/20	2 281,1	
		Berørt	0935 - 32/18	0	
		Berørt	0935 - 32/19	0	

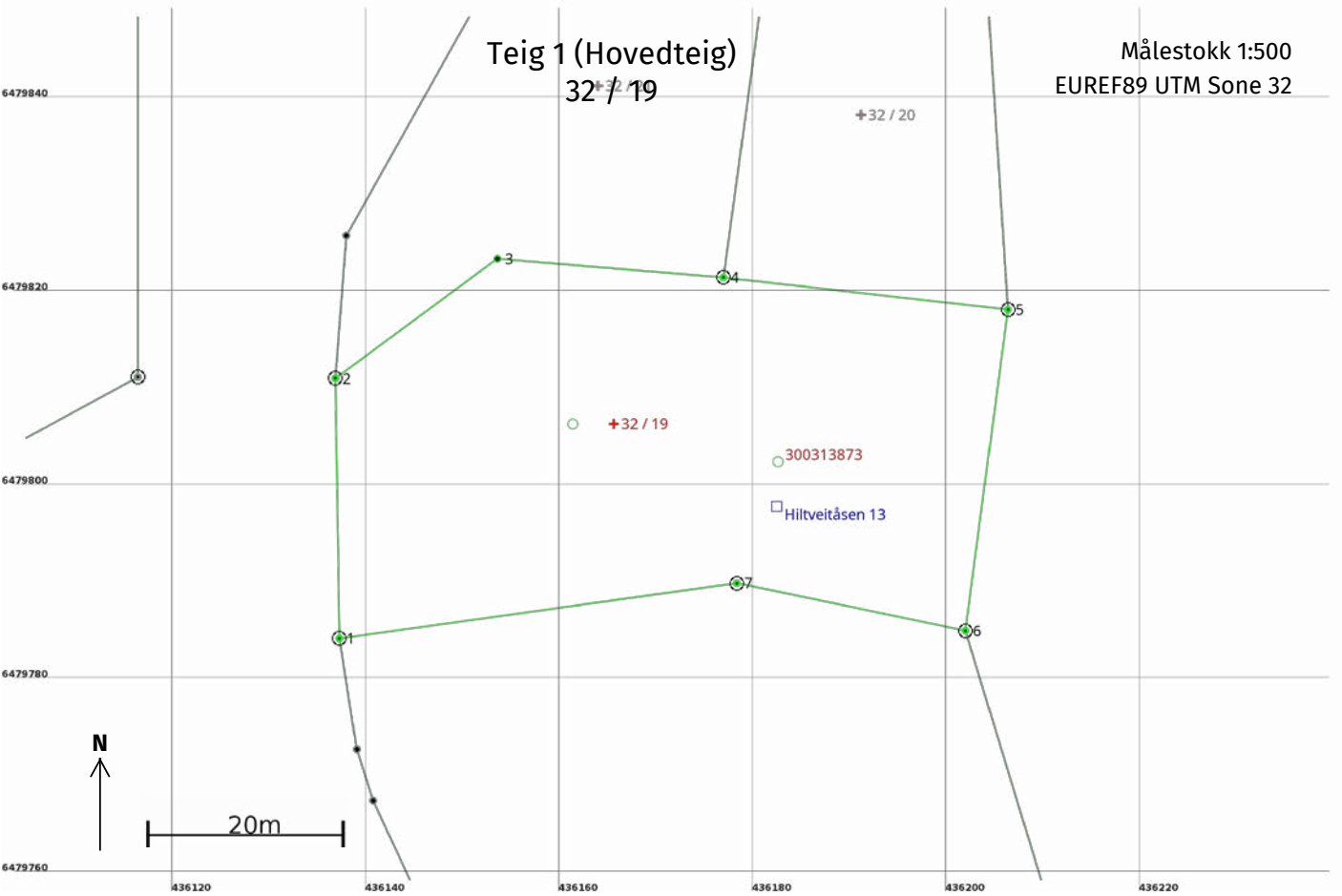
Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hiltveitåsen	1044	13		Grunnkrets: 0103 Nateland-Grossås Stemmekrets: 1 Birketveit Kirkesokn: 05050203 Iveland Postnr.område: 4724 IVELAND Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6479798	436183		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	300 313 873	Bebyggd areal:	122	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	180	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 25.05.2012
	Nord: 6479803 Øst: 436183	Bruksareal totalt:	180			Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest: 24.09.2013
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
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	61	0	61	0	0	0	0	0
H01	1	119	0	119	0	0	0	0	0

Bruksenheter																			
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet						
1044 Hiltveitåsen 13			H0101		Bolig		180		6	Kjøkken	2	2	32/19						
Kontaktpersoner																			
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse											
Tiltakshaver		181086		BIRKELAND SONDRE				HILTVEITÅSEN 13 4724 IVELAND											
Bygningsnr:		300 313 887				Bebygd areal:		70	Ant. boliger:	0	Datoer								
Løpenr:						Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:								
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		69	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 25.05.2012								
		Nord: 6479807 Øst: 436161				Bruksareal totalt:		69	Avløp:		Tatt i bruk:								
Bygningsendringskode:						Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:								
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig				Bruttoareal annet:			Ferdigattest: 24.09.2013										
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring				Bruttoareal totalt:		0											
Bygningsstatus:		Ferdigattest				Alternativt areal:		0											
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	
L01		0		0		12		12		0		0		0		0		0	
H01		0		0		57		57		0		0		0		0		0	
Bruksenheter																			
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet						
					Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	32/19						
Kontaktpersoner																			
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse											
Tiltakshaver		181086		BIRKELAND SONDRE				HILTVEITÅSEN 13 4724 IVELAND											





Areal og koordinater

Areal: 2 215,5

Representasjonspunkt:

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6479807

Øst: 436166

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479784,45	436137,31	Fjell 26,84	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6479811,29	436136,90	Fjell 20,81	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6479823,65	436153,64	23,41	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6479821,71	436176,97	Fjell 29,59	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6479818,38	436206,37	Fjell 33,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6479785,24	436201,98	Fjell 24,12	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6479790,16	436178,37	Jordfast stein 41,46	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Notater

50834 Iveland 32 19 0 0 Hiltveitåsen 13 Privat Birkeland Søndre Birkeland Søndre Hiltveitåsen 13 4724 Iveland Hiltveitåsen 13



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



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 eiendoms-
megling § 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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hiltveitåsen 13
4724 IVELAND

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre