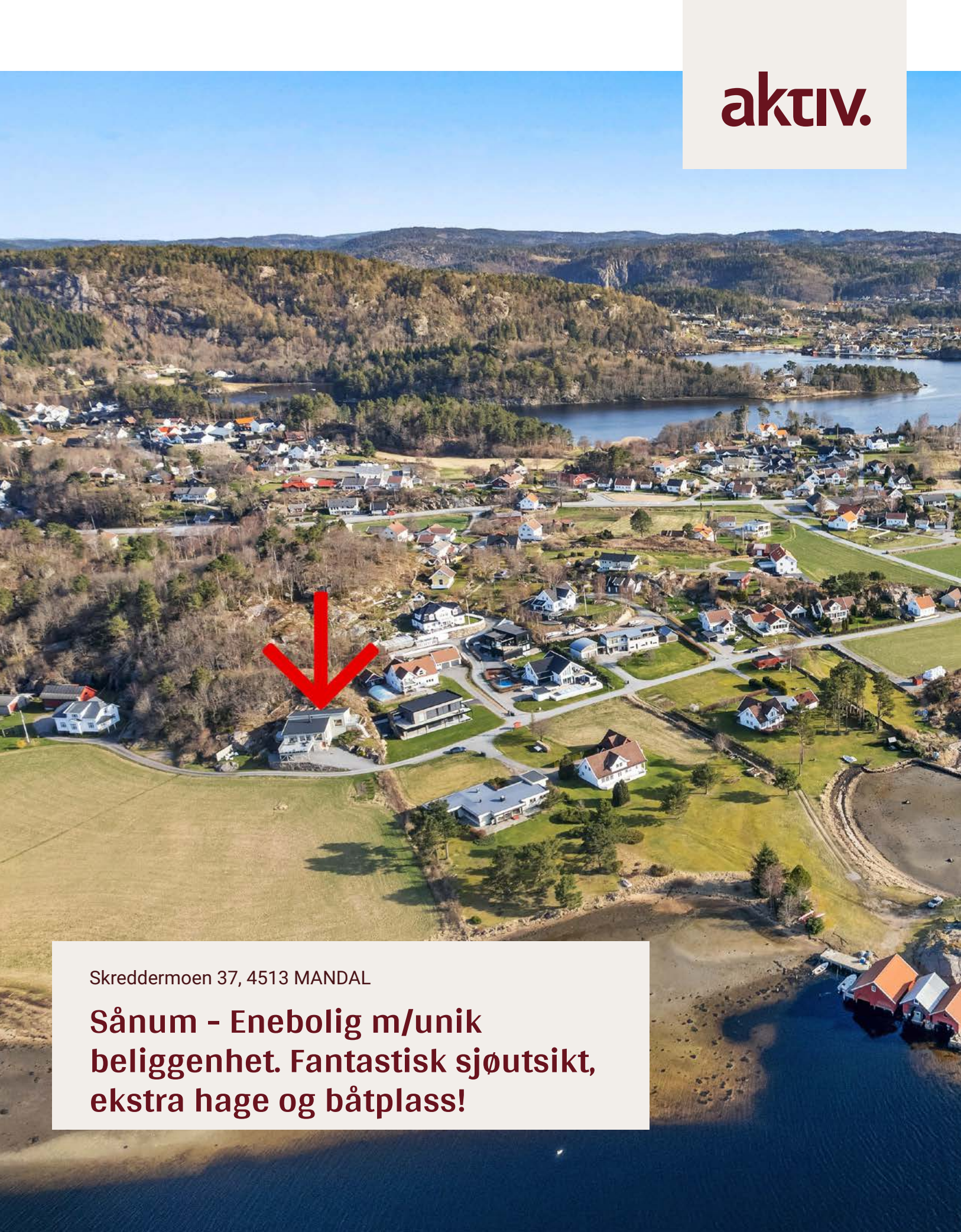


An aerial photograph of a coastal town, likely Mandal in Norway. The town is built on a peninsula or near a large body of water, with numerous houses and buildings. A large red arrow points to a specific property in the lower-left quadrant of the image. The background shows a forested hill and a body of water.

aktiv.

Skreddermoen 37, 4513 MANDAL

**Sånum - Enebolig m/unik
beliggenhet. Fantastisk sjøutsikt,
ekstra hage og båt plass!**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331
E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 750 000,-
Omkostn.: Kr 245 100,-
Total ink omk.: Kr 9 995 100,-
Selger: Bjørnar Johnsen Øybekk
Inga Øybekk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 251/251 kvm
Tomtstr.: 683.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 301
Oppdragsnr.: 1408230148

Unik beliggenhet.
Fantastisk sjøutsikt, ekstra
hage og båt plass!

Vi har for salg en veldig flott eiendom på Sånum. Her er det helt utrolig flott sjøutsikt og veldig gode solforhold fra morgen til kveld. Boligen var ny i 2014 og ble bygget av Konsmo hus.

Boligen er innholdsrik og går over tre plan. Det er totalt fire soverom. Tre bad/wc med gode størrelser. Stort flott kjøkken fra Strai m/godt m/benke og skaplass. Flott hovedstue m/plass til flere sittegrupper og en fin tv-stue. Det er god bodplass. Det er tre stk. terrasser. En vendt mot øst, en mot sør og en mot vest.

Det er stor carport under hovedterrassen.

Mulighet for å ombygge den store boden hvis en trenger flere oppholdsrom.

Tomten er lettstelt m/asfaltert innkjørsel og pent beplantet hage. Medfølger båt plass.
Mulighet for bruksrett til stor hage/skog!
Mulighet å kjøpe ekstra tomt!

Velkommen!

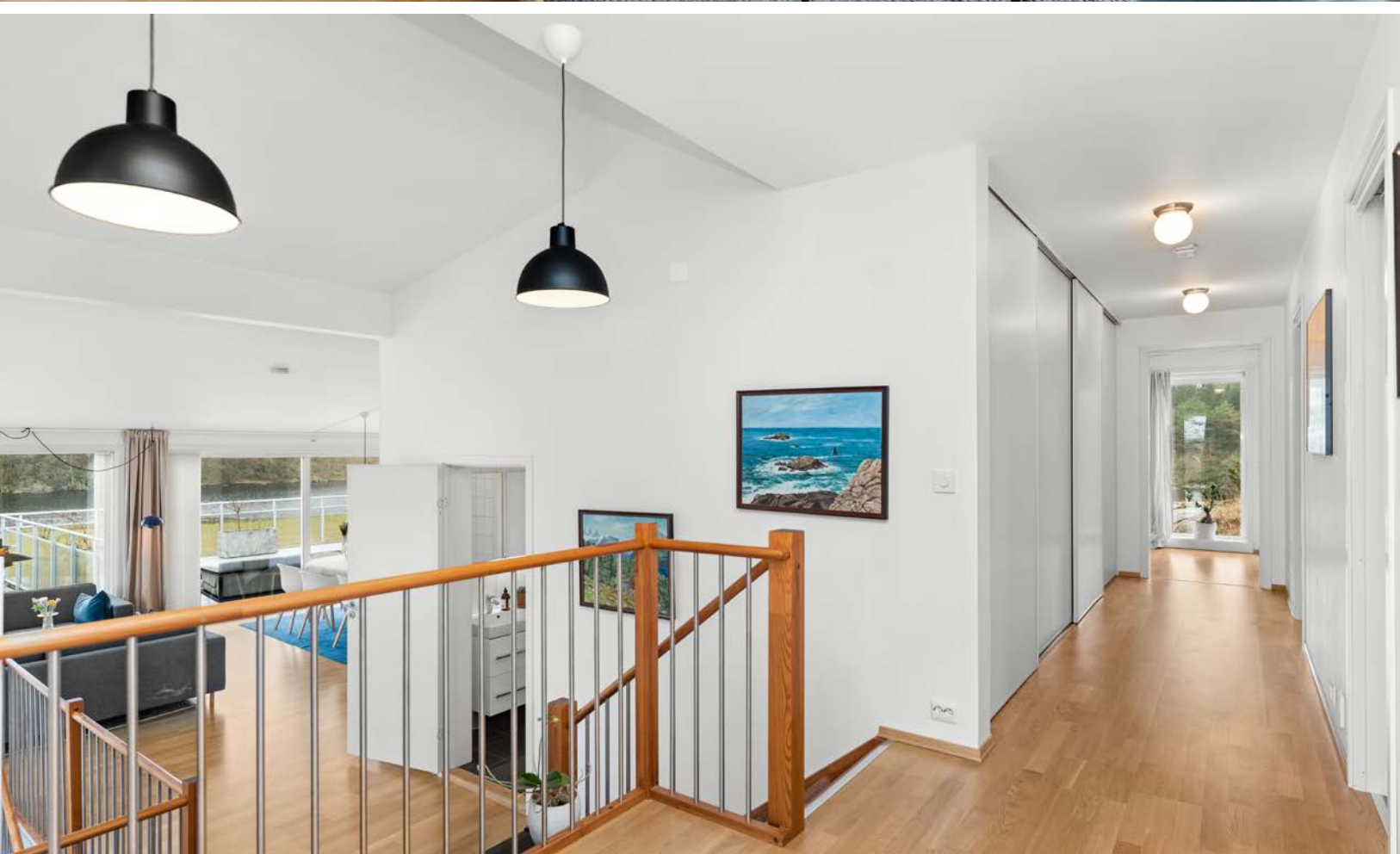


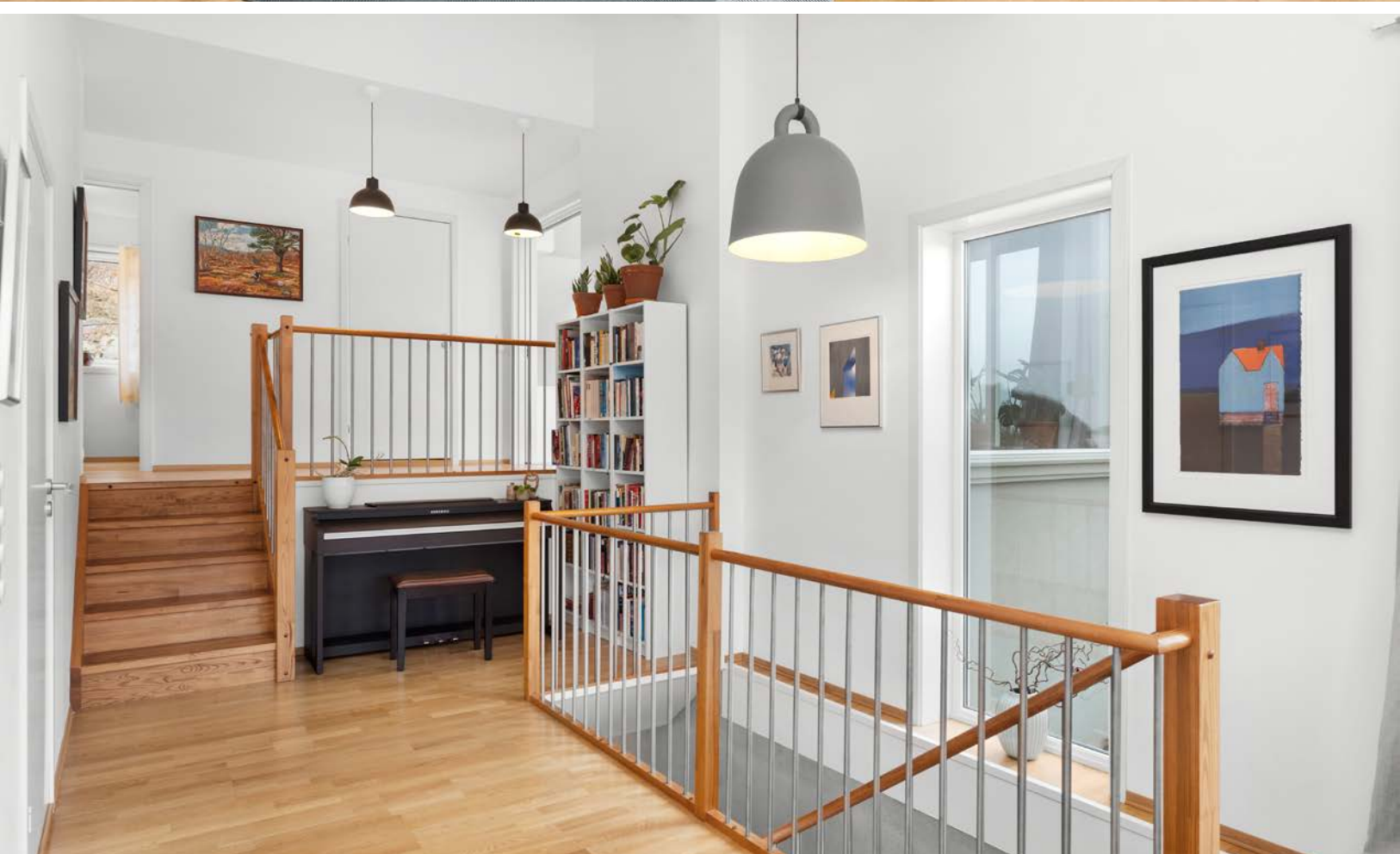
Innhold

Velkommen2
Plantegning28
Om eiendommen34
Nabolagsprofil..... 103
Forbrukerinformasjon 110
Budskjema 111





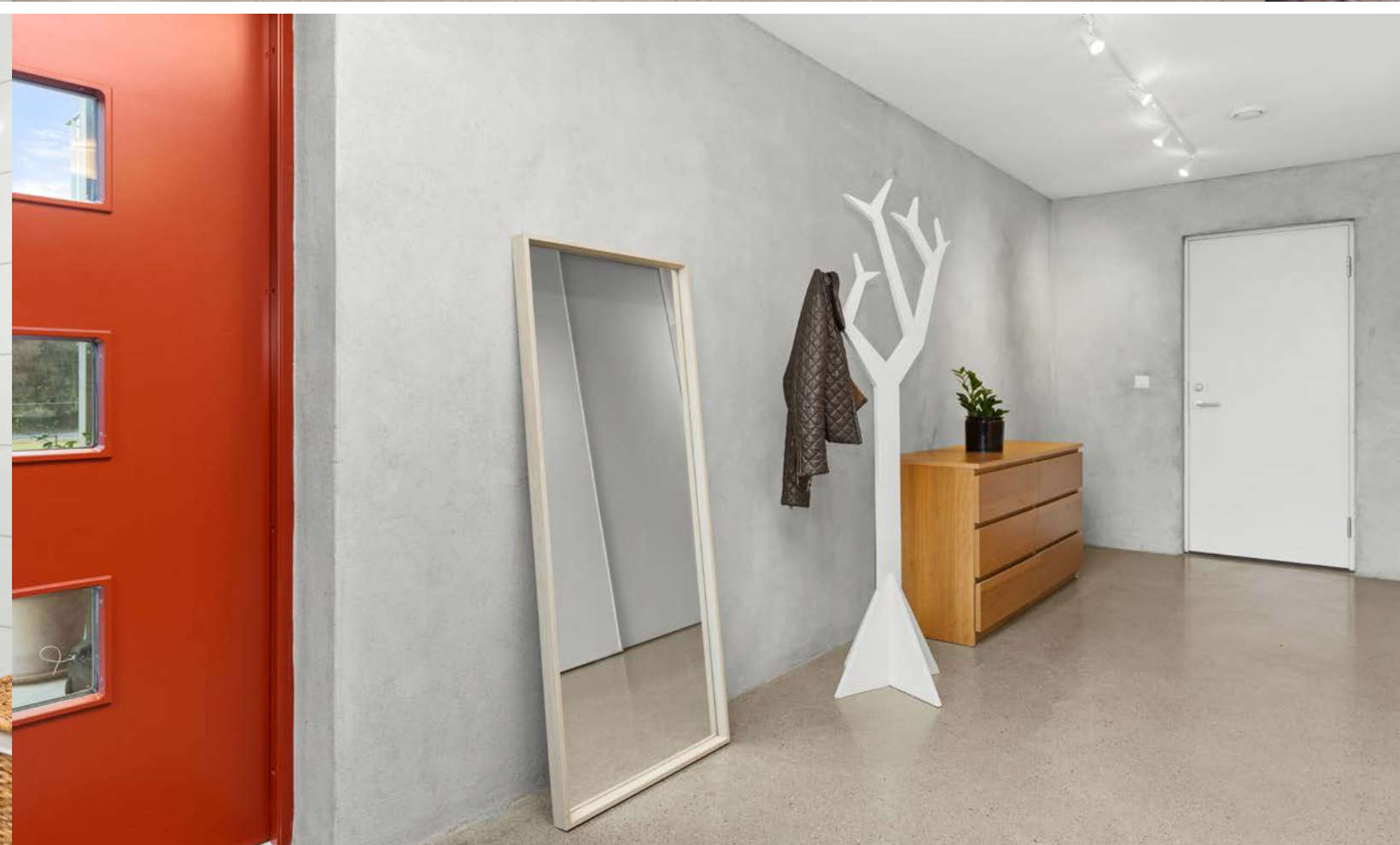
















Skreddermoen_0644



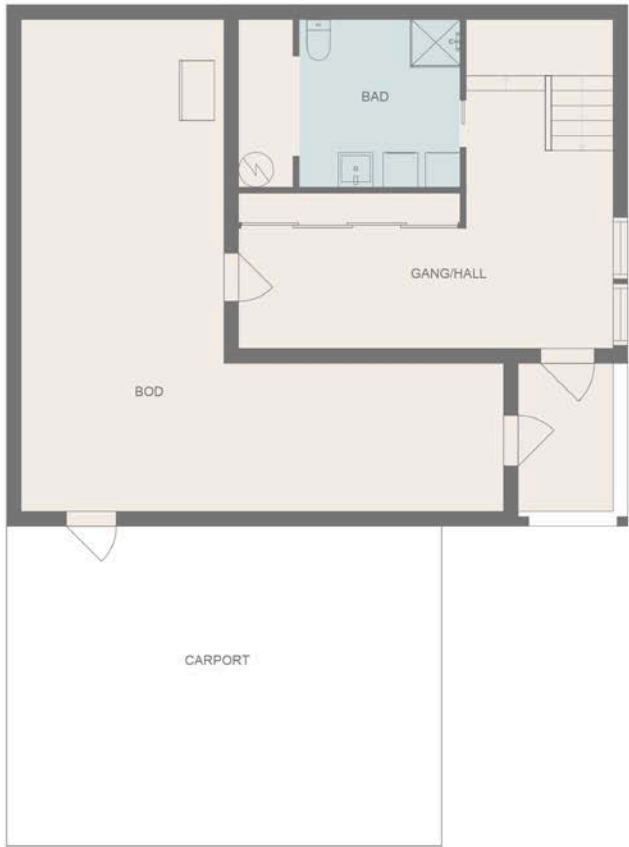
Skreddermoen_0656



Skreddermoen_0637

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

2,5. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Alle etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



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: 251 m²
BRA totalt: 251 m²
TBA: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 85 m² Hall m/ trapp, vaskerom og bod/
lagerrom
2. etasje
BRA-i: 90 m² Stue, kjøkken/ spisestue, bad, soverom
og omklekningsrom
3. etasje
BRA-i: 76 m² Gang, tv-stue, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
71 m²

3. etasje
17 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 251 m².
Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel
skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og
summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

683.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger veldig flott til vendt mot sør. Det er
terrasse mot øst, sør og vest. Det er pent beplantet
med hekk, flere busker, steinlagt og tre trapp og
plen. Asfaltert innkjørsel.
Det er stor carport under terrassen.

Beliggenhet

Boligen ligger helt fantastisk til på Sånum nesten
helt innerst i Skreddermoen.
Det er endevei så her er det lite trafikk og meget
barnevennlig.
Skreddermoen er ett godt etablert eneboligområdet
med ett godt bomiljø!
Sånum er ideelt for deg som vil bo landlig samtidig
som det er kort vei til sentrum til skoler i alle trinn.
Sikker og god skolevei.
Det er barnehage på Sånum og koselig lekeplass 50
meter unna.

Helt fantastisk beliggenhet med sol fra tidlig om
morgenen til ca. 21-22 på kvelden på sommeren.
Eiendommen har veldig flott sjøutsikt mot
Bankefjorden, Søylekilen og Landekilen. Her kan du
følge båttrafikken som går forbi!

Adkomst

Boligen ligger nesten innerst i Skreddermoen. Kjør
inn med den gamle butikken på Sånum. Følg
Skreddermoen nesten til enden.
Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består av eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Sånum barnehage

Skolekrets

Furulunden barneskole. Blomdalen Ungdomsskole.
Mandal Videregående skole.
Fin sykkelvei gjennom Furulunden.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Hogganvikveien.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Se tilstandsrapporten!

Innhold

Vi har for salg en veldig flott eiendom på Sånum.
Her er det helt utrolig flott sjøutsikt og veldig gode
solforhold fra morgen til kveld.
Boligen var ny i 2014 og ble bygget av Konsmo hus.
Boligen inneholder i første etasje pen entrè/hall med
god garderobeplass. Praktisk grovninggang. Stor bod
med flere bruksmuligheter. Stort vaskerom/bad.
Andre etasje inneholder stor fin stue med flere
sittegrupper. Åpen løsning til flott Strai kjøkken.
Utgang til stor terrasse med helt utrolig fin utsikt.
Stort hovedsoverom med direkte inngang til walk in
closet og videre til eget bad/wc. 2 1/2 etg.
inneholder tre gode soverom. Fin tv-stue med
utgang til terrasse. Meget pent bad/wc og gang
med god garderobeplass.
Det er tre terrasser. En vendt mot øst, en mot sør og
en mot vest. Her vil det alltid være sol fra tidlig
morgen til sene kveldstimer!
Det er stor carport under hovedterrassen.
Mulighet for å ombygge den store boden hvis en
trenger flere oppholdsrom.
Tomten er lettstelt med asfaltert innkjørsel og pent
beplantet hage.
Det er mulig å få 10 årig bruksrett på stor
grønnsakshage rett foran eiendommen.
Det er også mulig å få rett til å hogge ved i skogen i
bakkant.
Det medfølger en båtplass i Norstranda.
Mulighet for å kjøpe en ekstra godkjent boligtomt
som ligger rett ved. Den er ferdig regulert og selges
som råtomt.
Velkommen til en sjelden mulighet!

Standard

1 etg.
Entrè/Håll:
Malt tak, malte vegger og malt mur, støpt polert gulv. Stort og godt inngangsparti med skyvedørsgarderobe. Varmekabler i gulvet. Her er det godt med hengeplass. Trapp opp til 2 etg.

Grovinngang:
Gipstak, murvegger, murgulv. Praktisk grovinngang.

Bod:
Gipstak, murvegger, murgulv. Veldig stor bod som opprinnelig var tenkt som garasje. Dette rommet er omsøkt til bod, men burde være enkelt å søke om til kjellerstue hvis behovet er der for flere stuer!

Vaskerom/bad/wc:
Malt tak, baderomsplater på vegger, flislagt gulv med varmekabler. Stort våtrom med utslagsvask, dusjhjørne, skittesntøy sjakt fra 2 etg. varmtvannsbereder, wc samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

2 etg.
Stor stue:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet. Stor flott stue med helt fantastisk utsikt. Her er det store vindusflater som gir ett flott lys og en helt utrolig utsikt. Utsikt til stor terrasse med veldig gode solforhold. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestuedel. Åpen løsning mot kjøkken.

Kjøkken med spiseplass:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet. Flott Strai kjøkken med kjøkkenøy. Det er godt med benke og skaplass. Alle hvitevarer er integrerte.

Hovedsoverom:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet. God plass til dobbeltseng.

Walk in closet:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet. God plass til klær.

Bad/wc:
Malt tak, baderomsplater på vegger. fliser på gulvet. Varmekabler i gulvet. Meget pent bad med dobbel dusj i nisje, vegghengt wc samt dobbel servant med innredning. Nye dusjvegger 2025.

2 1/2 etg.
Tv stue:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet. Flott tv stue med ekstra takhøyde. Utgang til fin terrasse som har morgensol!

Bad/wc:
Malt tak, baderomsplater på vegger, fliser på gulvet. Varmekabler i gulvet. Lyst og pent bad med dusjhjørne, vegghengt wc samt servant med innredning.

Soverom 2:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet.

Soverom 3:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet.

Gang:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet. Stor god skyvedørsgarderobe med god lagringsplass.

Soverom 4:
Malt tak, malte vegger, parkett på gulvet.

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.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
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.
Bør vurderes en bedre sikring i mot nabo med tanke på sikkerhet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Noe store åpninger i rekkverk med tanke på sikkerhet.
Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er fiber til boligen.

Parkering
God plass til 2 biler i carporten. Ellers plass til flere biler i innkjørselen.

Diverse

Nabotomten som ligger inntil denne eiendommen dvs. Skreddermoen 39 skal også selges. Denne tomten er på 570 kvm. og selges slik den står som en råtomt.

Prisen på tomten er 3.750.000,- + omk.
Tomten er regulert til boligformål og ligger under B6 på reguleringsplanen. Tomteutnyttelsen er maksimalt 30 %. Se reguleringsplanen og kart i salgsoppgaven. Når tomten skal bebygges må det betales inn ett engangsbeløp til Lindesnes kommune grunnet nye lekeplasser og fortau m.m. på ca. 160.000,-
Kjøper av boligen for førsterett til kjøp av tomt. Blir huset solgt uten tomt, vil tomten bli lagt ut på det åpne markedet. Tomten vil ikke bli lagt ut for salg hvis ikke boligen blir solgt.

Siste meterne til Skreddermoen 37 samt inn til tomten dvs. Skreddermoen 39 er privat og tilhører gården innenfor.
Dersom det skal brøytes, eller det er behov for andre typer utbedringer, så må nr 37 betale 1/6, nr 39 betale 2/6 og grunneier som bor i 41 betale 3/6.
Dersom nr 37, nr 39 eller nr 41 ødelegger veien, må de selv utbedre denne skaden. Dette kan fort skje i forbindelse ved husbygging, eller andre store prosjekter, siden veien ikke tåler så tunge maskiner og hard medfart.

Det skal legges ett rør i bakken i kanten der evt. grønnsakshagen skal være. Konf. megler.

Bruksretten til grønnsakshagen kan ihht. til lovverket kun være 10 år av gangen. Det er tenkt ett stk. på ca. 200 kvm. rett foran denne eiendommen. Det er i dag allerede en hage der. Dette gis for 10 år og deretter etter avtale.

Det gis også en bruksrett til å kunne hogge ved etter behov rett bak denne eiendommen på ett området på ca. 500 kvm. Dette gis også i førsteomgang på 10 år. Deretter etter videre avtale.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og varmekabler i flere rom.

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.

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 750 000

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 301 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/75/301:
07.01.2008 - Dokumentnr: 7856 - Registrering av grunn

19.11.2008 - Dokumentnr: 938228 - Grensejustering

19.11.2008 - Dokumentnr: 938244 - Grensejustering

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med smegler.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
243 750 (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))

245 100 (Omkostninger totalt)
261 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
263 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 995 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 011 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 013 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 245 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på salget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

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

Salgsoppgavedato

14.05.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408230148

Selger 1 navn

Bjørnar Johnsen Øybekk

Gateadresse

Skreddermoen 37

Poststed

MANDAL

Postnr

4513

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

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

JBF

Polise/avtalennr.

1886784

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

Beskrivelse

Sprekk i fuge på hovedbad v/stue utbedret av Konsmohus innenfor femårsgarantien

Initialer selger: BJØ

Document reference: 1408230148

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sprekk i fuger på hovedbad v/stue utbedret av Konsmohus innenfor femårsgarantien

Arbeid utført av

Konsmohus

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet alle dimmere (10 stk) i huset og termostat for varmekabler i kjellergulv, januar 2023

Arbeid utført av

Caverion

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er blitt byttet filter hvert år siden innflytting 2014. Rengjøring av ventilasjonsanlegget av Varmetap as januar 2023

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eease elbillader

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

Document reference: 1408230148

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tømrer og selvstendig næringsdrivende Ole Georg Hjortland har satt opp trapp og gelender mot øst i 2021. Platting mot vest og platting mot øst er satt opp på dugnad. Hele huset ble malt av Fornal Jan Wieslav i 2014. Huset ble så malt på dugnad i 2021

Arbeid utført av

Ole Georg Hjortland

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

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

PGE entreprenør la radonsperre i bolig og bod i forbindelse med oppføring av bolig (hele 1. etg) Hjortland rør la radonsikring med to brønner i forbindelse med oppføring av bolig.

21.1

Radonmåling

Ar

2014

Verdi

Vi har ikke målinger etter at huset stod ferdig

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

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: 1408230148

Tilleggskommentar

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 forsikringskostnader 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: 1408230148

Initialer selger: BJO

4

46

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Johnsen Øybekk	705b664e33b1e4c75f627ea6c45ca1bd353f3f0e	22.04.2024 12:03:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408230148

→ 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>

nets

47

Tilstandsrapport



Skreddermoen 37, 4513 MANDAL
gnr. 75, bnr. 301

LINDESNES kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 Rapportdato: 13.05.2025 Oppdragsnr.: 20127-1829 Referansenummer: VQ1151
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Bjørnar Johnsen Øybekk



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 kometansehevende 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 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra taknivå. Selve tekkingen er av papp og har kun normal slitasje.
Takrenner og nedløp av stål og det er blitt benyttet aliminiumbeslag som vannbord på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og for det meste liggende bordkledning av type dobbelfals og noe stående falset kledning enkelte steder.
Er et konsmohus som benytter trykkimpregnert kledning og belistninger. Er blitt godt vedlikeholdt med maling.
Plassbygget sperrekonstruksjon som er blitt vurdert på øverste loftet. Ellers så er takkonstruksjonen en lukket konstruksjon.
Gode luftespalter i gesimser for tilgang på luft for lufting av lukket takkonstruksjon.
Åpne vinduer er av type toppsving og en del større vinduer med fast karm.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.
Hoveddør med glass, to slette ytterdører fra bod/lagerrom, balkongdør med lav brystning og to skyvedører med lav brystning.
Har tidligere vært noe inndriv av fuktighet ved skyvedør i tv.stue, som har resultert i noe fuktmerker.
Ellers må vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.
Større terrasse ut i fra stue med glassrekkverk og en platting ut i fra kjøkken. Undertekking på terrasse over carport er ikke synlig for vurdering.
Støpt platting ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse deler.
Større terrasse ut i fra tv.stue som trenger vanlig normalt vedlikehold.
Ny trapp langs bakkenivå på ene siden av boligen.
Håndløper anbefales med tanke på sikkerhet.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkettgulv og slipt betongulv.
Himling: Malte slette.
Vegger: Malte slette og synlig pusset grunnmur.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Trebjelkelag i mellom under og hovedetasjen. Støpt plate i under og øverste etasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Vedovn i stue med isolert stålpipeline som er ført over tak.
Hulltaking er ikke fortatt i rom under terreng.. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Ingen indikasjoner på fukt ved søk direkte på tilbakefylt grunnmur ved hjelp av en fuktighetsindikator
Trapp med åpne opptrinn til hovedetasjen og en mindre trapp med tette opptrinn til øverste etasje.
Innerdører av type kompakt slett hvit. En del av disse er skyvedører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i mellometasje:

Overflater i fra byggeåret.
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt ved trapp mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5 vektprosent.

Bad i øverste etasje:
Overflater er fra byggeåret.
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt med oppkant og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.
Fikk ikke tatt hulltaking i dusjhjørne, ble foretatt fuktsøk uten å få noen unormale utslag på fuktighetsindikator.

Vaskerom:
Overtflater er fra byggeåret.
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt med en oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er tre sluker i rommet.
Rommet har en vaskeum, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra skyvedørsgarderobe i hall, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Parkettgulv og malt slett himling/vegger.
Større mengder 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.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Er installert en sentralstøvsuger med uttak i hver etasje. Selve sugeenheten er plassert på øverste loftet.
Sikringsskapet er plassert i hall og har 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](#)

Er en utspringet tomt som er blitt en del oppfylte av sprengte masser med tilhørende forstøttningsmur mot vei.
Drenering er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil tilbakefylt grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

For det meste støpt grunnmur i underetasjen med noe murblokker i hall. Øverste del har isolerte ringmurselementer med støpt plate.
Forstøttningsmur av maskinstablet steinblokker mot vei.
Skråned noe oppfylt tomt med en fjellskrent i bakkant.
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](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

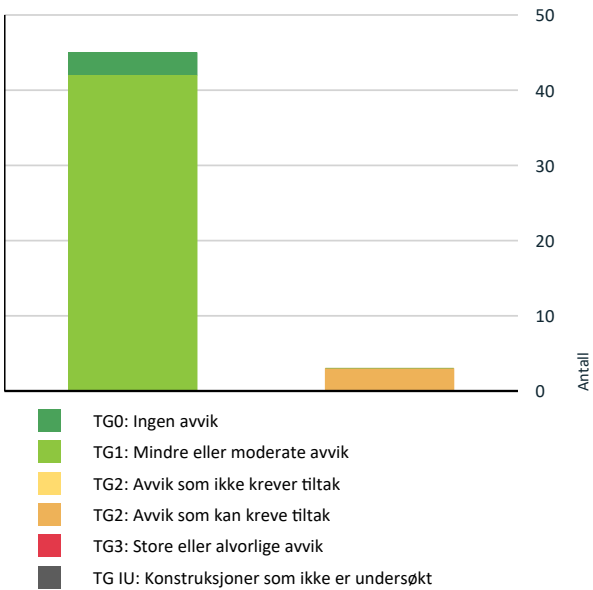
Enebolig

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

Fremlagt på befaring den 23.01.2023.

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 - 2	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2014

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

Taket er besiktiget fra taknivå. Selve tekkingen er av papp og har kun normal slitasje.



Deler av taktekingen.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål og det er blitt benyttet aliminiumbeslag som vannbord på taket.



Deler av takrenner med tilhørende deler

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og for det meste liggende bordkledning av type dobbelfals og noe stående fals et kledning enkelte steder. Er et konsmohus som benytter trykkimpregneret kledning og belistninger. Er blitt godt vedlikeholdt med maling.



Fasade på baksiden av boligen.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget sperrekonstruksjon som er blitt vurdert på øverste loftet. Ellers så er takkonstruksjonen en lukket konstruksjon. Gode luftespalter i gesimser for tilgang på luft for lufting av lukket takkonstruksjon.



Luftespalter i gesimser.



Deler av øverste loftet

TG 1 Vinduer

Åpne vinduer er av type toppsving og en del større vinduer med fast karm. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass, to slette ytterdører fra bod/lagerrom, balkongdør med lav brystning og to skyvedører med lav brystning. Har tidligere vært noe inndriv av fuktighet ved skyvedør i tv.stue, som har resultert i noe fuktmerker. Ellers må vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører. Se også egenerklæring vedrørende balkongdør i mot øst.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra stue med glassrekkverk og en platting ut i fra kjøkken. Undertekking på terrasse over carport er ikke synlig for vurdering. Støpt platting ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse deler.

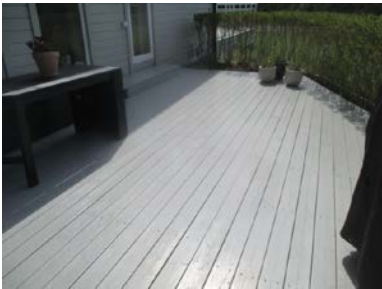
Tilstandsrapport



Større terrasse ut fra stue.



Støpt platting ved inngangsparti



Terrasse ut fra kjøkken

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Større terrasse ut i fra tv.stue som trenger vanlig normalt vedlikehold.

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.

Bør vurderes en bedre sikring i mot nabo med tanke på sikkerhet.



Deler av terrasse ut fra tv.stue

TG 1 Utvendige trapper

Ny trapp langs bakkenivå på ene siden av boligen. Håndløper anbefales med tanke på sikkerhet.

Tilstandsrapport



Nyere trapp langs bakkenivå.



Trapp mellom nivåer



Enkel trapp.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkettgulv og slipt betongulv.
Himling: Malte slette.
Vegger: Malte slette og synlig pusset grunnmur.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i mellom under og hovedetasjen. Støpt plate i under og øverste etasje.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue med isolert stålppe som er ført over tak.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Isolert stålrør.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke fortatt i rom under terreng.. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Ingen indikasjoner på fukt ved søk direkte på tilbakefylt grunnmur ved hjelp av en fuktighetsindikator



Synlige støpt grunnmur i bod/lagerrom.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp med åpne opptrinn til hovedetasjen og en mindre trapp med tette opptrinn til øverste etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp med åpne opptrinn.



Mindre trapp med tette opptrinn til øverste etasje

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type kompakt slett hvit. En del av disse er skyvedører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

MELLOM > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

MELLOM > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

MELLOM > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk ved dusjer.



Sluk ved innredning

MELLOM > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



To dusjer.

MELLOM > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport



Avtrekk i himling

MELLOM > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved trapp mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5 vektprosent.



Hulltaking ved trapp.

ØVERSTE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

ØVERSTE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkant og har elektriske varmekabler.

ØVERSTE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjhjørne.

ØVERSTE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning.

ØVERSTE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling

ØVERSTE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.
Fikk ikke tatt hulltaking i dusjhjørne, ble foretatt fuktsøk uten å få noen unormale utslag på fuktighetsindikator.

Tilstandsrapport



Hulltaking fra soverommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med en oppkantflis og har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk i teknisk del av rommet



Sluk i dusjhjørne.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en vaskekum, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Vaskekum

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra skyvedørgarderobe i hall, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.



Hulltaking fra skyvedørgarderobe i hallen.

KJØKKEN

MELLOM > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv og malt slett himling/vegger.
Større mengder innredning med slette fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

MELLOM > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Fordelskapet



Innvendig stopppekran med vannmåler.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Selve enheten er plassert på øverste loftet

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.



Bereder er plassert på vaskerommet.

TG 1 Andre installasjoner

Er installert en sentralstøvsuger med uttak i hver etasje. Selve sugeenheten er plassert på øverste loftet.



Selve enheten er plassert på øverste loftet

TG 1 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i hall og har 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 2014.

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

Byttet noen dimmere og en termostat i 2023.

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?
Nei

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

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



Sikringsskapet er plassert i skyvedørgarderobe i hall.

Tilstandsrapport

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

Byggegrunn

Er en utspringet tomt som er blitt en del oppfylte av sprengte masser med tilhørende forstøttningsmur mot vei.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil tilbakefylt grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

For det meste støpt grunnmur i underetasjen med noe murblokker i hall. Øverste del har isolerte ringmurselementer med støpt plate.

Tilstandsrapport



Deler av ringmur



Deler av pusset grunnmur

TG 2 Forstøttningsmurer

Forstøttningsmur av maskinstablet steinblokker mot vei.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noe store åpninger i rekkverk med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Deler av forstøttningsmur

TG 0 Terrengforhold

Skråned noe oppfylt tomt med en fjellskrent i bakkant.

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.

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

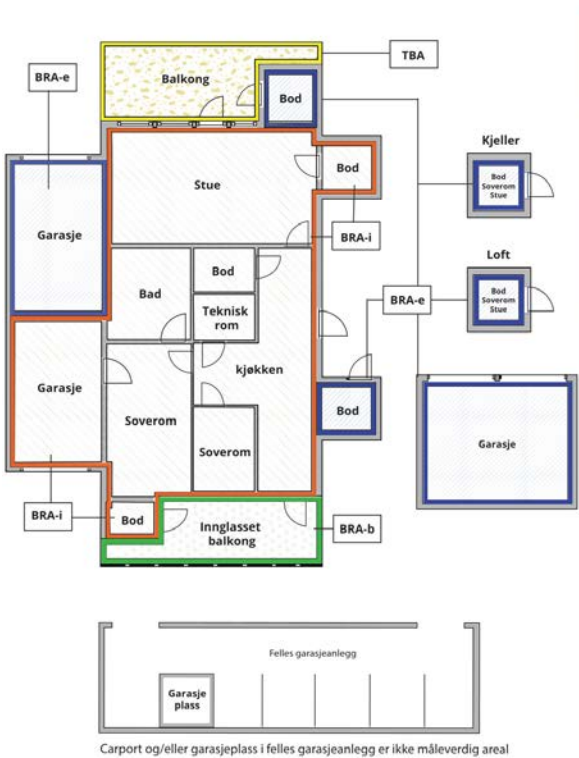
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Mellom	90			90	71
Øverste	76			76	17
Underetasje	85			85	
SUM	251				88
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Mellom	Stue, Kjøkken/spisestue, Bad, Soverom, Omklingsrom		
Øverste	Gang, Tv.stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Bod/lagerrom.		

Kommentar

Areal i mellom og øverste etasje må sees samlet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremlagt på befaring den 23.01.2023.

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?

Kommentar: Diverse elektriske arbeider i 2023, utvendig trapp i 2021 og ny dusjvegg i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	206	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	75	301		0	683.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skreddermoen 37

Hjemmelshaver

Øybekk Bjørnar Johnsen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
720 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.01.2023		Fremvist		Nei
Egenerklæring	12.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	13.05.2025	

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

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

Dette er en oppgradert tilstandsrapport. Hovedbefaringen ble utført 22.04.2024 med tilhørende rapport. Denne er nå blitt oppgradert med ny befaring og fornying av rapporten.



MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

KONSMO FABRIKKER AS
Torjusheigt. 9

4514 MANDAL

DERES REF:	VAR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2013/1499 - 4	Veronika Tendeland, 38 27 34 25	075/0302/L42	17.06.2013

GODKJENT SØKNAD - OPPFØRING AV ENEBOLIG 75/301 SKREDDERMOEN 39.
TILTAKSHAVER INGA OG BJØRNAR ØYBEKK

Det vises til søknad datert 23.05.13 om tillatelse til oppføring av enebolig med BRA 256 m² på 75/330 Skreddermoen 39 i boligfelt B6 Sånum. Komplette mottatt 17.06.13.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Sånum for å oppføre carport som en del av boligen, utenfor regulert byggegrense. Videre søkes det om dispensasjon for økt utnyttelse av boligtomten til TU=37,4 % ved oppføring av carporten som en del av bolig.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Sånum for økt utnyttelsen, samt oppføring av carport, som en del av bolig utenfor regulert byggegrense.

Vedtaket begrunnes med at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det legges også vekt på at intensjonen bak reguleringsplanen ikke blir skadelidende av tiltaket, samt at bygningen får en god plassering på tomta. Det vises også til at nabo har samtykket til det omsøkte tiltaket. Videre vises det til at det er gitt liknende dispensasjoner i området tidligere. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon, synes med dette til å være oppfylt.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under, og med bakgrunn i tegninger og situasjonsplan mottatt 23.05.13.

1. Stikningsdata på SOSI-format for bygningens endelige plassering må sendes til kommunen.
2. Det må monteres vannmåler i bygningen. Det vises til forskrift om vann og kloakkavgifter i Mandal kommune. Regning for tilknytningsavgift ettersendes. Arbeidene må ikke igangsettes før regningen er betalt.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som gis ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

POSTADRESSE: BESØKSADRESSE:	TELEFON :	INTERNETT:
Postboks 905 Rådhuset, Ytre Sandgt. 25	38 27 30 00	www.mandal.kommune.no
4509 MANDAL	TELEFAKS: 38 27 30 99	E-POST : fellespost@mandal.kommune.no
	BANKKTO : 6335.05.2222	ORG.NR : 964 968 519



Teknisk forvaltning behandler denne sak etter myndighet tildelt i bystyrevedtak, med virkning fra 19.04.12 i sak 36/12.
Tiltaket er jfr. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 20-1 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Det søkes om tillatelse til oppføring av bolig med carport, som en del av boligen med BRA 256 m² på gnr. 75 bnr. 301 Skreddermoen 39 i boligfelt B6, Sånum. BRA for carporten, som en del av bolig er 50 m².

Spesielle forhold:

Arbeid med å gjennomføre tekniske anlegg på Sånum er satt i gang av kommunen. Et beløp på kr. 143 000 er innbetalt til kommunen for opparbeidelse av fellesanlegg i området.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanen for Sånum i område B6, som er regulert til bolig. Kravet til bebyggelsesplan gjelder ikke for område B6. Tillatt % tomteutnyttelse (%TU) må ikke overskride 30 % av tomtens nettoareal. For boligen skal gesimshøyden ikke overstige 5,0 meter og mønehøyden ikke overstige 8,0 meter. Gesims og mønehøyde beregnes over gjennomsnittlig terrengnivå etter planering. Det tillates i tillegg oppført en garasje med BYA 50 m².

Byggetomten:

Oppmålt tomt på 683,4 m². Beregnet grad av utnyttning av tomt som følge av tiltaket er 37,4 %.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen defineres som grovplanert og fastsettes til kote + 5,0 moh. Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning har ingen registreringer i området. Vi kan ut fra dette ikke se at tiltaket vil berøre området med spesielle kvaliteter med tanke på naturmangfold, jamfør naturmangfoldloven av 2009, §7 og §§8-12.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Sånum, vedrørende øking av utnyttelsen av boligtomten, samt

oppføring av carport, som en del av bolig utenfor regulert byggegrense.

Hensynet bak byggegrensen mot en regulert vei er å ivareta rasjonell brøyting og snøopplag, samt den daglige driften av vegnettet. Carporten som en del av bolig til bolig søkes oppført utenfor regulert byggegrense mot en privat vei. Etter reguleringsplanen for Sånum skal garasjer plasseres med veggliv minimum 2,0 meter fra tomtegrense mot veien når innkjøring skjer parallelt med veien. Omsøkt carport søkes plassert ca 2 meter fra eksisterende privat vei.

Oppføring av carporten som en del av bolig fører til øking av utnyttelsesgraden til 37,4 %. Reguleringsplanen åpner for 30 % tomteutnyttelse i bruksareal, og i tillegg kan det bygges garasje med BYA 50 m². Garasjens bruksareal medregnes ikke ved beregning av utnyttelsesgraden. Det vil si at hvis søkeren skulle få søkt om oppføring av en frittstående carport skulle han fått tillatelse for den. Derfor kan vi vanskelig se at intensjonen bak reguleringsplan for boligfelt B6, Sånum blir skadelidende ved oppføring av omsøkt carport som en del av bolig. Oppføring av carporten som henger sammen med huset vil gi en god utnyttning av tomten. Foreslått løsning gir mer helhet i bebyggelsen på tomten, samt harmonerer med områdets byggeskikk.

Leder teknisk forvaltnings samlede vurdering:

Leder teknisk forvaltning finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Konsmo Fabrikker AS godkjennes som ansvarlig søker, samt ansvarlig for prosjektering av arkitektur, brannsikring, radonfare, byggeteknikk og tømrearbeider. Videre gis det ansvarsrett for utførelse av tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner. Sentral godkjenning, ingen gebyr.

Landmåler Sør AS godkjennes som ansvarlig for prosjektering, samt utførelse av plassering, utstikking av tiltak. Sentral godkjenning, ingen gebyr.

PS Plan Ingeniør Roar Pedersen AS godkjennes som ansvarlig for prosjektering av bærende konstruksjoner i betong. Sentral godkjenning, ingen gebyr.

Hjortelands Aut. Rørleggerforretning AS godkjennes som ansvarlig for prosjektering, samt utførelse av rørleggerarbeid. Sentral godkjenning, ingen gebyr.

Systemair AS godkjennes som ansvarlig for prosjektering av ventilasjon. Sentral godkjenning, ingen gebyr.

TT Anlegg AS godkjennes som ansvarlig for utførelse av grunn og terrengarbeider Sentral godkjenning, ingen gebyr.

PGE Entreprenør AS godkjennes som ansvarlig for utførelse av murarbeider, inkl. radontiltak og plass - støpt betongkonstruksjon. Sentral godkjenning, ingen gebyr.

Rune Pedersen Malefirma AS godkjennes som ansvarlig for utførelse av membran, flisearbeider og fall til sluk. Lokal godkjenning, gebyr

YIT AS godkjennes som ansvarlig for utførelse av ventilasjon. Sentral godkjenning, ingen gebyr kr. 1 500,-

Larsen Tegneservice AS godkjennes som ansvarlig for kontroll av fuktsikring i våtrom, lufttetthet.
Sentral godkjenning, ingen gebyr.

Gebyr:		
Behandlingsgebyr	kr.	19 400,-
Søknad om dispensasjon	kr.	3 850,-
Til sammen å betale	kr.	23 250,-

Faktura ettersendes tiltakshaver.
Det gjøres oppmerksom på at det i tillegg kan komme faktura for tilknytningsavgift.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Før ferdigattest kan gis må stikningsdata for bygningens endelige plassering innsendes på SOSI-format.

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt blankett nr. 88-4010 skal vedlegges.

Vedlegg:
Blankett nr. 88-4010

Saken er behandlet av teknisk forvaltning og den har fått vedtaksnr. 308/13

Med hilsen

Glenn Anderson
Kst. leder teknisk forvaltning

Veronika Tendeland
avdelingsingeniør

Kopi til:
Inga og Bjørnar Øybekk Ospelunden 8 4513 MANDAL
Bydrift

Maren AS Skjernøyveien 21 4516 Mandal



MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

KONSMO FABRIKKER AS
Torjusheigt. 9

4514 MANDAL

DERES REF:	VAR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2013/1499 - 8	Veronika Tendeland, 38 27 34 25	075/0302/L42	07.10.2013

GODKJENT SØKNAD - ENDRING AV TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG 75/301 SKREDDERMOEN 39. TILTAKSHAVER INGA OG BJØRNAR ØYBEKK

Til tidligere gitt tillatelse av 17.06.13 foreligger det søknad om endring av tillatelse av 26.09.13.

Søknad om endring av tillatelse til oppføring av enebolig på 75/301, Skreddermoen 39 omfatter utvidelse av carport/terrasse, som del av bolig, med 23 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 a godkjennes søknad om endring, mottatt Teknisk forvaltning 01.10.13. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og revidert situasjonsplan.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Sånum for å øke tomteutnyttelsen med 2,6%.

Vedtaket begrunnes med at fordelene med å gi dispensasjon klart er større enn ulempene. Det legges også vekt på at reguleringsplanen for Sånum ikke blir ytterligere tilsidesatt av det omsøkte tiltaket. Det vises her til at tiltaket er beskjedent, samt at nabo har samtykket til det omsøkte tiltaket. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon, synes med dette å være oppfylt.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som gis ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

*Teknisk forvaltning behandler denne sak etter myndighet tildelt i bystyrevedtak, med virkning fra 01.01.03 i sak 068/02.
Tiltaket er jfr. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.*



Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 20-1 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanen for Sånum i område regulert til bolig.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Det søkes om utvidelse av tidligere godkjent carport med 23 m² langs fasaden mot sørvest. I vedtak av 17.06.13 ble søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Sånum for å øke tomteutnyttelsen innvilget. Omsøkt utvidelse av carporten, som en del av bolig, fører til ytterligere øking av tomteutnyttelsen med 2,6 %. Det er så liten økt av tidligere godkjent tomteutnyttelsen at forvaltningen har vanskelig for å se at reguleringsplanen for Sånum blir ytterligere tilsidesatt av det omsøkte tiltaket.

Teknisk forvaltnings samlede vurdering:

Leder teknisk forvaltning finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Gebyr:

Behandlingsgebyr endring	kr.	4 400,-
Søknad om dispensasjon	kr.	3 850,-
Til sammen å betale	kr.	8 250,-

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

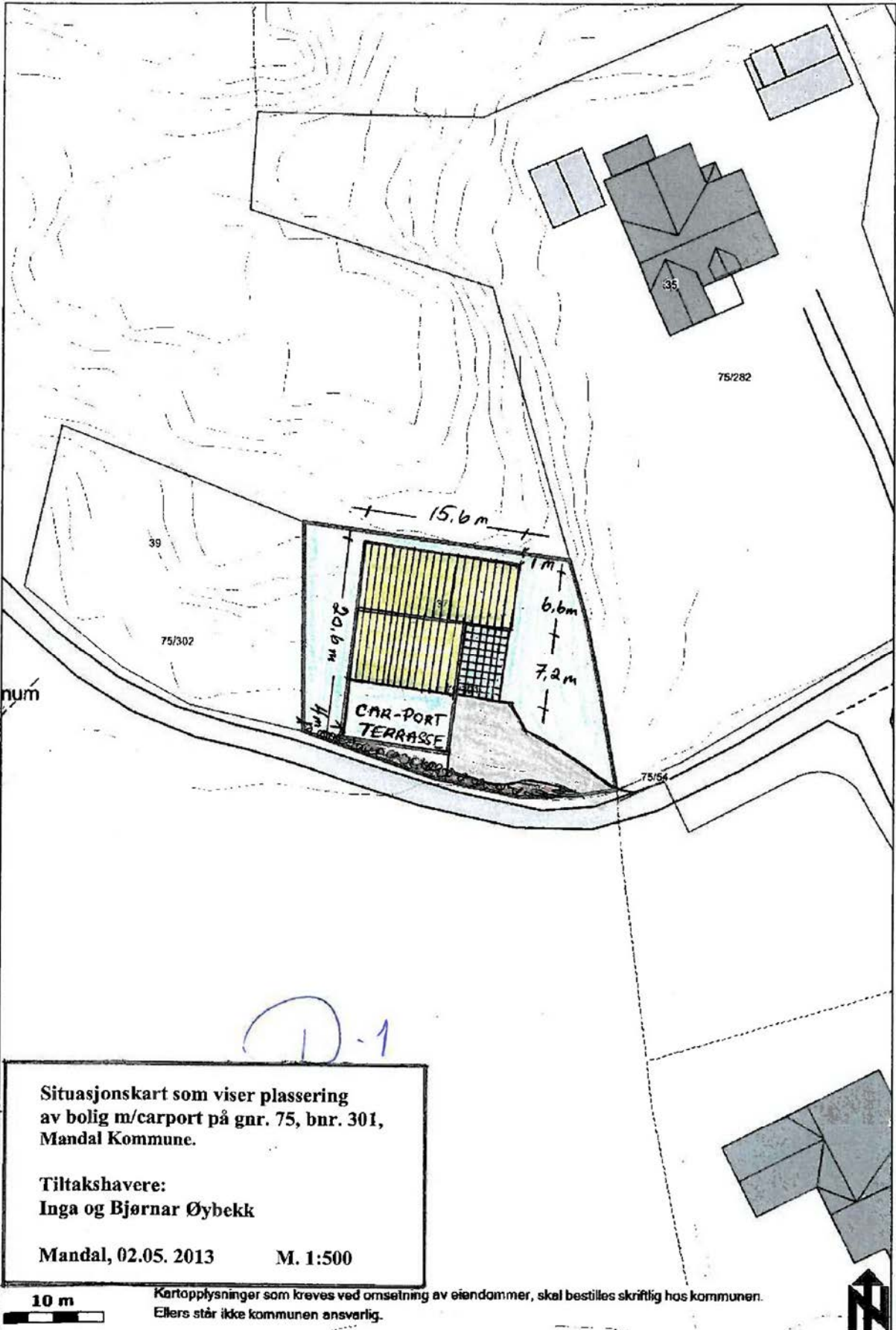
Saken er behandlet av teknisk forvaltning og den har fått saksnr. 515/13.

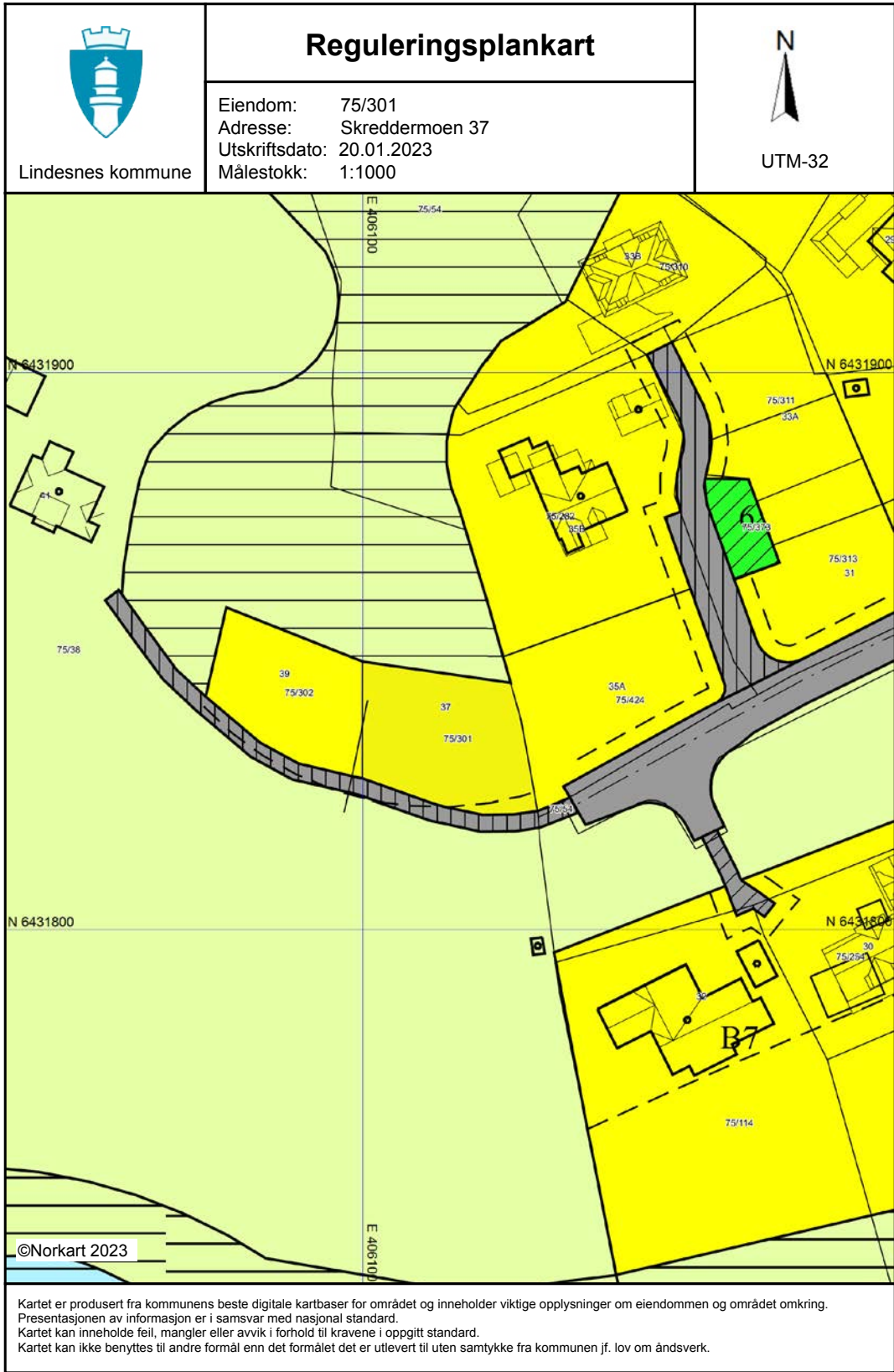
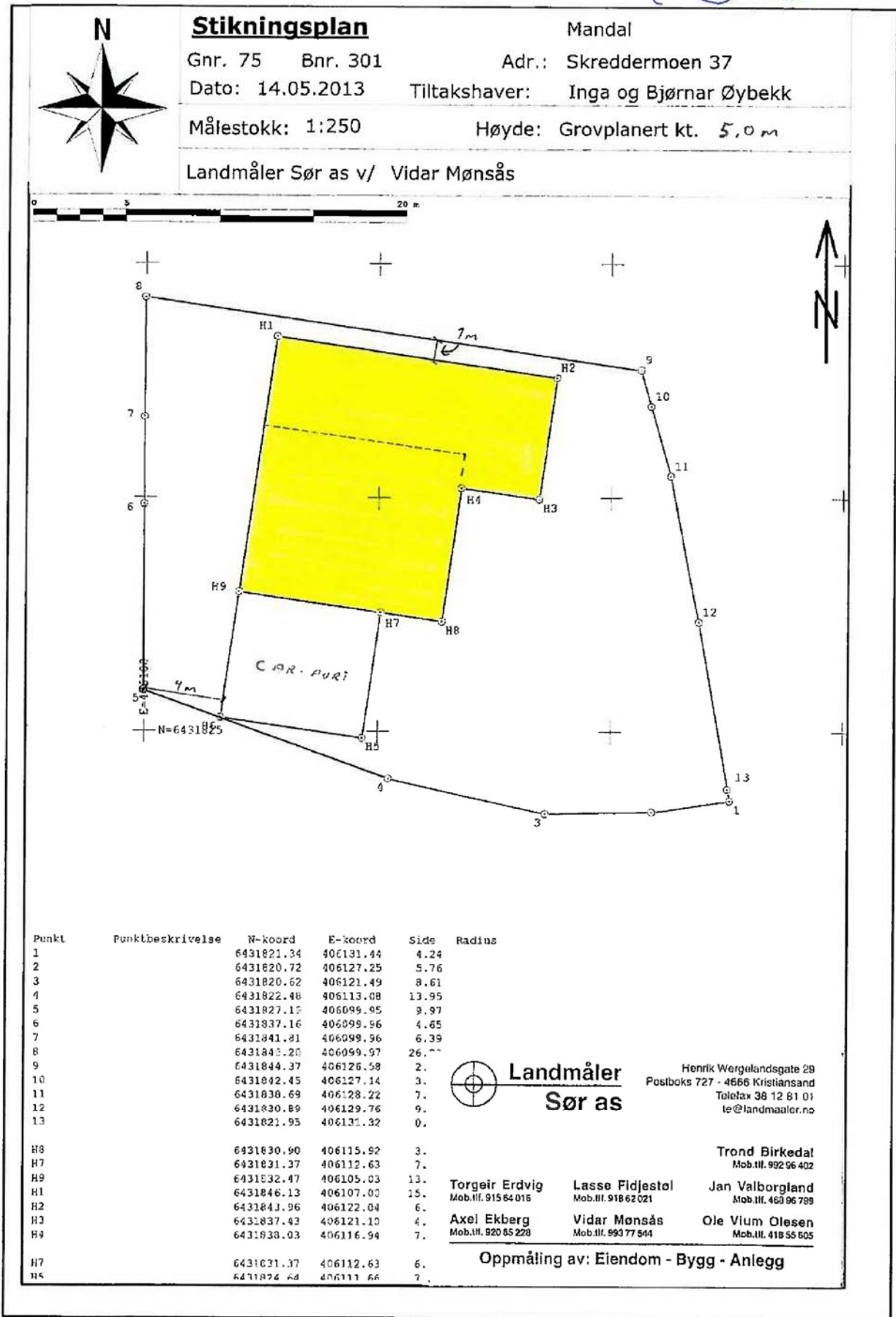
Med hilsen

Glenn Anderson
Kst.leder teknisk forvaltning

Veronika Tendeland
Avdelingsingeniør

Kopi til:
Inga og Bjørnar Øybekk Ospelunden 8 4513 MANDAL





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Sikringsone - Frisikt
	Område for fritidsbebyggelse		Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)			
	Område for jord- og skogbruk		Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg		Bestemmelseområde
	Annen veggrunn	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Gang-/sykkelveg		Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)			Angitthensynsgrense
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorterminal)		Båndlegginggrense nåværende
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)			Bestemmelsegrense
	Privat veg	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007	
	Friluftsområde (på land)		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Privat småbåthavn (land)		Planens begrensning
	Privat småbåthavn (sjø)		Faresonegrense
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		Formålsgrense
	Frisiktsone ved veg		Regulert tomtegrense
	Naturvernområde (på land)		Byggegrense
	Naturvernområde i sjø og vassdrag		Planlagt bebyggelse
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)			Bebyggelse som inngår i planen
	Felles avkjørsel		Regulert senterlinje
	Felles lekeareal for barn		Frisiktslinje
	Fellesareal for garasjer		Regulert støttemur
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Tunnel
	Bolig/Forretning		Målelinje/Avstandslinje
	Annet kombinert formål		Strandlinje sjø
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Avkjørsel
	Grense for restriksjonsområde		Tunnelåpning
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)			Påskrift feltnavn
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Påskrift areal
	Energianlegg		Påskrift utnyttning
	Renovasjonsanlegg		Påskrift bredde
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		Påskrift radius
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg			Påskrift plantilbehør
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Havnelager		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Parkeringshus/-anlegg		
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)			
	Grønnstruktur		
	Turveg		
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder			
	Landbruksformål		
	Friluftformål		
	LNFR-formål kombinert med andre angitte formål		
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag			
	Naturområde i sjø og vassdrag		
Reguleringsplan-Hensynssoner (PBL2008 §12)			
	Faresone - Flomfare		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentlinje)		
	Faresone - Annen fare		

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SÅNUM

REVIDERT

Revidert 29.05.2006 i samsvar med Bystyrets godkjenningsvedtak 11.05.2006
Revidert 26.11.2008 i samsvar med mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt 25.08.2008 på delegert myndighet.

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerede området er på plankartet vist med avgrensningslinje og området er regulert til:

1. Byggeområder (§ 2):
 - boliger m/tilhørende anlegg (B1-B16)
 - forretning
 - fritidsbebyggelse
 - offentlig bebyggelse
 - forsamlingslokale/bedehus
2. Landbruksområder (§3):
 - jord- og skogbruk
 - gartneri
3. Offentlige trafikkområder (§4):
 - kjøreveg/parkering
 - gang- og sykkelveg
 - annen veggrunn (sideareal vei)
 - småbåtanlegg på land
 - småbåtanlegg i sjø
 - offentlig trafikkområde i sjø
4. Offentlige friområder (§5):
 - friområde på land
 - friområde i sjø
 - idrettsanlegg
 - lek (akebakke)
5. Fareområder (§6)
 - høyspenningsanlegg
6. Spesialområder (§7)
 - frisiktsone
 - kulturelt bevaringsområde
 - buffersone
 - privat vei/parkering
 - kommunalteknisk virksomhet (P1-P53)
 - privat småbåtanlegg/båthus på land
 - privat småbåtanlegg i sjø
 - friluftsområde på land
 - friluftsområde i sjø
 - naturvernområde på land
 - naturvernområde i sjø

7. Fellesområder (§8)

- felles avkjørsel
- felles lek

8. Kombinert formål - byggeområde (§9)

- forretning / bolig (F1/B4)
- allmennyttig - barnehage / bolig (A/B8 og A/B9)

DEFINISJONER

T-BRA = (tillatt bruksareal) angir antall kvadratmeter bruksareal som hver tomt kan bebygges med.

%-TU = (tomteutnyttelse), angir tillatt bruksareal i prosent av tomtas nettoareal.

Bruksareal helt eller delvis under terreng:

- Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av tomteutnyttelsen når avstanden mellom himlingen i kjelleren og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, er mindre enn 0,5 m.
- Bruksareal under terreng medregnes med 50 % når avstanden er mellom himlingen i kjelleren/underetasjen og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5 og 1,5 m.
- Bruksarealet medregnes med 100 % når avstand mellom himlingen i etasjen og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er over 1,5 m.

§1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny boligbygging i området. Videre ivareta landbruket, det særpregede kulturlandskapet og de sterke verneinteressene i strandsonen.

§1.2 Bebyggelsesplan

For områder regulert til boligbebyggelse, skal det utarbeides bebyggelsesplan før det kan tillates fradeling av nye boligtomter og/eller oppføring av nye boenheter. Kravet gjelder ikke for områdene B3, B4 og B6. (Det tillates ikke nye boenheter i områdene B2, B5, B7, B14 og B15).

For delområdene B8-B13 og B16 skal bebyggelseplan omfatte hele delområdet.

For de kombinerte områdene A/B8 og A/B9 skal det utarbeides en bebyggelseplan for hvert av de to områdene.

For vestre del av småbåthavna ved Svineholman skal det utarbeides bebyggelsesplan før båt plasser opparbeides. Avgrensning for dette området er vist på plankartet.

Bebyggelsesplanen skal være i målestokk 1:1000 eller 1:500 og skal bl.a. vise:

- Eksisterende høyde og planeringshøyde for terreng.
- Bygningenes plassering med høyder på topp grunnmur.
- Parkeringsplasser og garasjer
- Tomteinndelinger og byggegrenser.
- Adkomstveier, interne gangveier og stier
- Evt. adkomst til friområde/friluftsområde fra de bebygde områdene.
- Frisiktsoner
- 1 nærlekeplass utstyrt etter kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge.
- For boliger som har felles privat adkomst må disse enten følge kommunens retningslinjer for dimensjonering av veier inkl. snuplass eller alternativt må det vises oppsamlingsplasser for avfallsbøtter på planen.

§1.3 Rekkefølgebestemmelser:

Det tillates ikke nye boenheter før fylkesveien er utbedret og gang- og sykkelvei / fortau er opparbeidet fra Bankebroa til aktuell eiendom, som vist på planen, samt lys langs Bankeveien østover til Sjøsandleiren.

Det tillates ikke nye boenheter innenfor planområdet for ny hovedavløpsledning er lagt fram til området.

Lekearealene skal være opparbeidet før første bolig i delfeltet blir tatt i bruk. Offentlig friområde/idrettsanlegg m/kvartalslekeplass ved Langestranda samt kvartalslekeplass innenfor B8 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for den første boligen i byggeområde hvor det etter reguleringsplanen er krav til bebyggelsesplan.

Det må utarbeides en tiltaksplan for gjennomføring av støydempingstiltak for berørte boliger. Denne utarbeides i henhold til resultater fra støyrapporten. Støyskjermingstiltak i denne tiltaksplanen skal være gjennomført før utbygging av delfelt B8-B13 og B16.

Gangadkomst langs Langestranda skal være ferdig skiltet før videre utbygging i områdene B8-B16, jf. § 7.9.

Bolighus under fareområdet/høyspenningsanlegget kan ikke bygges før kraftlinja er fjernet og lagt i kabel.

Før det kan tillates oppføring av nye boliger innenfor hvert enkelt delområde, må veier opparbeides som vist på plankartet. Vei som er regulert til kommunal/offentlig vei og som skal overtas av kommunen, må opparbeides etter anvisning fra Teknisk forvaltning, Det tillates ikke bygging i fremtidig søndre del av delfelt B9 ved nåværende fylkesvei 211 med byggegrense, før Rennesveien er lagt om.

Før det kan tillates oppføring av nye boliger i delfelt B13 må sikthindrende vegetasjon i krysset mellom Kringleveien og fv.202 fjernes.

§2 BYGGEOMRÅDER

Områder som ligger under kote 1,60 meter over havet er flomutsatte. Bygningene skal i hovedsak plasseres over denne høyden. Det anbefales derfor ikke kjeller. Hvis det allikevel skal bygges kjeller, så må denne gjøres forskriftsmessig vanntett opp til kote 1,60.

Krav til parkering i henhold til kommunens retningslinjer for parkering

Alle bygninger og konstruksjoner skal plasseres innenfor byggegrense.

§ 2.1 Boliger

Fellesbestemmelser for Boligdelfelt B1-B16:

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på byggevolum, takvinkel/form/takform, uteareal, farger, materialbruk.

Garasjer skal plasseres minimum 5,0 m fra porten til tomtegrensa vei, når innkjøring skjer vinkelrett på veien. Når innkjøring skjer parallelt med veien skal garasjer plasseres med veggliv minimum 2,0 m fra tomtegrensa mot veien. Bestemmelsen gjelder kun i forbindelse med kommunale veier, felles avkjørsel og privat vei.

Ved innsendelse av søknad om nye boenheter skal det på situasjonsplanen vises biloppstillingsplasser iht gjeldende parkeringsvedtekter. Plassene skal være opparbeidet før boligen kan tas i bruk. Garasje godtas som en biloppstillingsplass.

Nye bygninger skal ikke plasseres på topper og ikke slik at bebyggelse gir uheldig silhuettvirkning.

Bygninger skal ikke oppføres slik at de bryter siktlinjene til sjøen som er vist på planen.

Boligbebyggelsen skal vernes mot støy fra vegtrafikk etter rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet, jf. for øvrig § 1.3

Fellesbestemmelser for boligdelfelt B1-B15:

Bestemmelsene gjelder for både eksisterende og nye bygg innenfor områdene.

Det tillates ikke nye boenheter i områdene B2, B5, B7, B14 og B15. Nye boligtomter som tillates i delområdene B3, B4 og B6 er tegnet inn på plankartet. I områdene B8-B13 skal det utarbeides bebyggelsesplan før utbygging jfr. §1.2. Lekearealene skal være opparbeidet før første bolig i delfeltet blir tatt i bruk, jf. § 1.3.

Tomteutnyttelsen, %TU, skal være maksimalt 30%. For bruksareal helt eller delvis under terreng, se definisjoner før § 1. Garasjens bruksareal skal ikke medregnes ved beregning av utnyttelsesgraden.

I områdene kan det oppføres bolighus med maksimal mønehøyde 8 meter og max gesimshøyde 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligene skal fortrinnsvis ha saltak.

Garasjen kan ha en mønehøyde på max 5,0 meter og en gesimshøyde på max 3,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Garasjen kan oppføres med maksimalt bebygd areal på 50 m2. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.

Det tillates ikke bygging i fremtidig søndre del av delfelt B9, nåværende fylkesvei 211 med byggegrense, før Rennesveien er lagt om.

For de kombinerte formålene A/B8, A/B9 og F1/B4 vises det til bestemmelsene for de kombinerte formål i §9.

Bestemmelser for boligfelfelt B16:

Det stilles krav om vedtatt bebyggelsesplan, Jfr §1.2, før området bebygges. Denne bør omfatte hele område B16.

Det bør i området legges til rette for eldreboliger eller boliger for personer med særskilt behov.

Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse, med rekkehus eller evt. tun/gruppetdannelse. Det bør legges til rette for fellesfunksjoner som fellesoppholdsrom og felles grøntanlegg for alle beboerne sentralt plassert i anlegget.

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse, %TU, skal være maksimalt 70%. Maksimal bruksareal settes til 70 m2 pr. enhet. Maksimal mønehøyde settes til 5 meter og gesimshøyde 3,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.

Arealet mellom fylkesveien og byggegrensen kan benyttes til adkomst og parkering.

§2.2 Forretning

For forretningsområde F1 vises det til bestemmelsene i §9.1 for kombinert formål.

Forretningsområde F2

I forretningsområde F2 i Nordstranda tillates ett servicebygg i tilknytning til driften av småbåthavna innenfor området avsatt til privat småbåtanlegg. Bygget skal plasseres minimum 100 m fra fylkesvegen.

Bygget skal ha en tiltalende utforming med:

- Saltak med takvinkel mellom 35 og 40 grader
- Taket skal tekkes med teglsten
- Bygget skal kles med trekledning og males i mørk farge
- Maksimal mønehøyde 8 meter og max gesimshøyde 6 m
- Maksimal grunnflate 300 m2

For å kunne yte bedre service kombinert med å sikre anlegget mot tyveri/hærverk, kan det i område F2 tillates at byggets 2.etg. innredes til en leilighet.

§ 2.3 Fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye hytteenheter i regulert hytteområde.

Max tillatte mønehøyde 5 meter og max gesimshøyde 3 meter over planert terreng.

Vinduer mot sjøen og tak skal være av en type som gir lite refleks.

Tillatt bruksareal T-BRA=120 m2. Alle bygg på hytteteiendommen skal medregnes i det maksimale bruksarealet.

§ 2.4 Allmennyttig

Forsamlingslokale/bedehus

På tomta avsatt til bedehus skal det reserveres plass til nødvendige parkeringsplasser. Videre skal atkomstforholdene ordnes slik at av/påstigning kan skje på egen grunn.

Plan som viser dette skal være godkjent av vegvesenet før utvidelse av bygget kan godtas.

Tomteutnyttelse %-TU = 50%.

Maksimal gesimshøyde 6m og max mønehøyde 8 meter over planert terreng.

Barnehage

Viser til bestemmelsene i §9.2 for det kombinerte formålet allmennyttig (barnehage)/bolig.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER

I områdene gjelder jord- og skogbrukslovens bestemmelser. Det kan oppføres bygninger som er nødvendige for landbruksdriften. Disse må tilpasses kulturlandskapet. Kulturlandskap og kulturlandskapselementer bør bevares. Jf. For øvrig bestemmelsens § 7.2, kulturelt bevaringsområde."

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 4.1 Kjørevei/parkering, gang- og sykkelvei, annen veigrunn

Avkjørsler fra fylkesveg skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Vegskjæringer og fyllinger skal beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 4.2 Offentlig trafikkområde i sjø

Gjelder området under Bankebrua.

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 5.1 Friområder på land

I friområdet regulert til gravfelt, tillates ikke fysiske inngrep eller bygninger som kan skade gravfeltet, jf. for øvrig bestemmelsens § 7.2, kulturelt bevaringsområde.

§ 5.2 Friområder i sjø

Eksisterende brygger som inngår i planen, kan holdes ved like og gjenoppføres ved skade.

Bryggene skal utføres i stein eller tre.

§ 6 FAREOMRÅDER

Det er byggeforbud i en bredde på 15 meter langs høyspenningsanlegget.

Nybygg/tilbygg kan oppføres i fareområdet når kraftlinja lagt i kabel.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

§ 7.1 Frisiktsone

I frisiktsone er det ikke tillatt med gjerde, innretninger eller vegetasjon som hindrer frisikten 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 7.2 Kulturelt bevaringsområde

Det er registrert en middelalderkirke/kirkegård og en gravhaug fra jernalderen. Det er også registrert en buvei ved Langebakken og et gravfelt fra jernalderen ved regulert byggeområde, offentlig bebyggelse. Disse er automatisk fredet, jf. Kulturminnelovens §3.

I området med middelalderkirke/kirkegård tillates ikke nye inngrep under bakken. Ny bruk av arealet som innebærer grøfting eller andre inngrep i undergrunnen tillates ikke. Det er ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep/tiltak som skader middelalderkirka/kirkegården eller gravhaugen ved Langestrandveien.

Generelle bestemmelser for landbruksområdene gjelder ikke for gravhaugen og middelalderkirka/kirkegården.

Det er ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep/tiltak som skader buveien og gravfeltet.

Generelle bestemmelser om offentlig friområde gjelder ikke for gravfeltet.

§ 7.3 Buffersone

Dette omfatter enkelte områder mellom jord- og skogbruksområdene og regulerte boligområder. Arealet benyttes til jord- og skogbruk på en måte som på best mulig måte skjermer områdene i forhold til hverandre.

§ 7.4 Privat vei

Private veier kan anlegges og vedlikeholdes med plassering som vist på planen.

Vegskjæringer og fyllinger skal beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 7.5 Kommunalteknisk virksomhet

I området kan det opparbeides kommunaltekniske anlegg med plassering som vist på reguleringsplanen. Pumpestasjonene skal tilpasses bygningsmiljøet i området.

§7.6 Småbåtanlegg/båthus på land og i sjø

Svineholman

Parkeringsplasser kan benyttes som opplagsplasser for båter i vinterhalvåret.

Det skal opparbeides en parkeringsplass for hver 4. båtplass. Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med båtplassene. I tillegg skal det opparbeides 20 parkeringsplasser for allmennhetens bruk.

For småbåtanlegg på østsiden av Svineholman må kravet til parkeringsplasser på Svineholman være oppfylt før båtplasser opparbeides.

For Småbåtanlegget vest på Svineholman stilles det krav om bebyggelsesplan før båtplasser opparbeides. Området hvor det stilles krav om bebyggelsesplan er avgrenset på plankartet. Her må kravet til parkering på Svineholman oppfylles i bebyggelsesplanen.

Det tillates ikke utstikkere lengre ut enn det som er vist med formål småbåtanlegg i planen.

Utenfor oppmerkede båtplasser tillates det heller ikke bøyer og festeanordninger eller andre anlegg som kan hindre inn- og utkjøring for båter.

Sponga (langs fylkesvei 202)

I området tillates båthus. Disse kan ha et maksimalt bebygd areal på 60 m², max lengde på 12 meter og må bygges innenfor avgrensningen som vist på plankartet. Maksimal mønehøyde 5 meter over planert terreng/middelvannstand.

Det tillates ikke innredet beboelsesrom i båthusene.

Før det gis tillatelse til oppføring av nye båthus skal 1 parkeringsplass p.r. båthus sikres ved tinglyst avtale.

Nye båthus skal i størrelse, form, materialbruk og plassering gjenspeile de gamle/eksisterende båthusene mot vest.

Nye båthus skal ha:

- Saltak

- Taket skal tekkes med takstein

- Bygningen skal kles med trekledning og males i en mørk rødfarge

Avgrensning av båtplassene er vist på plankartet. Det tillates ikke utstikkere lengre ut enn det som er vist på planen. Utenfor oppmerkede båtplasser tillates det heller ikke bøyer og festeanordninger eller andre anlegg som kan hindre inn- og utkjøring for båter.

Innenfor området på land tillates ikke vinteropplag av båter.

Nordstranda (området ved Kalvetangen)

For området skal det fremlegges en situasjonsplan som i detalj viser en total utbygging av området avsatt til småbåthavn.

Planen skal vise:

- Parkerings- og opplagsplasser (Det tillates ikke båtplasser på vestsiden av linje A-B)

- Evt. nye bryggeanlegg (nye utstikkere)

- Evt. ny utfylling i sjøen

- Antall parkerings- og båtplasser

Kran for land/sjøsetting av båter skal plasseres minimum 100 meter fra fylkesvegen.

Eksisterende kran fjernes når utvidet småbåthavn tas i bruk.

I området tillates max 250 båter. For hver 4. båtplass skal det reserveres 1 parkeringsplass.

Laugholmen (vest for Langestrand i naturvernområdet)

Det tillates ikke oppført nye båthus i området. Eksisterende tre båthus kan gjenoppføres ved eventuell skade. Ved gjenoppføring skal hver bygning ha maksimalt bebygd areal på 80 m², maksimal mønehøyde 6 m og maksimal gesimshøyde 4 m, begge målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Brygge kan anlegges innenfor området avsatt som privat småbåtanlegg/båthus på land.

§ 7.7 Friluftsområde på land

Gjelder i hovedsak godt synlige koller som ikke bør bebygges ut fra landskaphensyn og områder som beholdes for offentlighetens tilgang.

Skoghogst tillates, men ikke flathogst.

§ 7.8 Friluftsområde i sjø

Gjelder områder langs sjøen der allmennhetens tilgangs skal opprettholdes.

§7.9 Naturvernområde på land og i sjø

I disse områdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller å plassere midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, jf. PBL § 31.1.
Vesentlige terrenginngrep som masseuttak, utfylling, lagring, planering eller anlegg av vei eller parkeringsplass er ikke tillatt. Ny drenering er ikke tillatt.

NV1(Ronekilen) er et våtmarksområde med verneinteresser for fugl. Området NV1 vernes med formål fuglefredningsområde. Eierne av landbrukseiendommene kan drive vanlig skogsdrift i område NV1. Flathogst tillates ikke.

NV2 (Langestranda) er et strandområde som er viktig for fugl. Her er det også viktige friluftsinteresser. Området NV2 vernes med formål fuglefredningsområde. Her er det viktig at friluftsinteressene ivaretas med mulighet for ferdsel.
Gangadkomst skal skiltes langs stranda innenfor område NV2. Skiltene skal vise en gangvei for fotgjengere. Dette gjelder stranda mellom Oddanveien og Laugeberget. Skiltingen skal sikre at allmenne friluftsinteresser blir ivaretatt.

NV3(Søylekilen) er et område med spesiell våtmarksvegetasjon og er et viktig hekkeområde for fugl. Området NV3 vernes med formål plante- og fuglefredningsområde.

Eksisterende brygger i strandområdene skal fortsatt kunne brukes og vedlikeholdes. Disse bryggene er markert med et symbol på plankartet. Ved vedlikehold /gjenoppføring stilles det krav om at bryggene oppføres i materialene stein og tre. Eksisterende brygger skal ikke utvides. Tiltak som mudring og utfylling er ikke tillatt uten særskilt søknad.

§ 8 FELLESOMRÅDER

§ 8.1 Felles avkjørsel

Ved framføring av ny vei skal veiskjæringer og fyllinger beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

Regulerte felles avkjørsler er felles for tilgrensende eiendommer som naturlig benytter de enkelte avkjørsler. Alle nye boligtomter som er inntegnet på plankartet, grenser til regulert kommunal/offentlig vei eller felles avkjørsel som skal benyttes for adkomst til tomta.

§8.2 Felles lekeplasser

Felles lekeplass skal opparbeides i henhold til kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge. Den enkelte lekeplass er felles for alle beboerne innenfor det enkelte delfelt. Lekeplassene er nummerert etter hvilket delområde den tilhører (for eksempel er lekeplass ”1” felles for beboerne innenfor delområde B1)
Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før den første nye boenheten i nærområdet tas i bruk.

§9 KOMBINERT FORMÅL

§9.1 Forretning / Bolig (F1/B4)

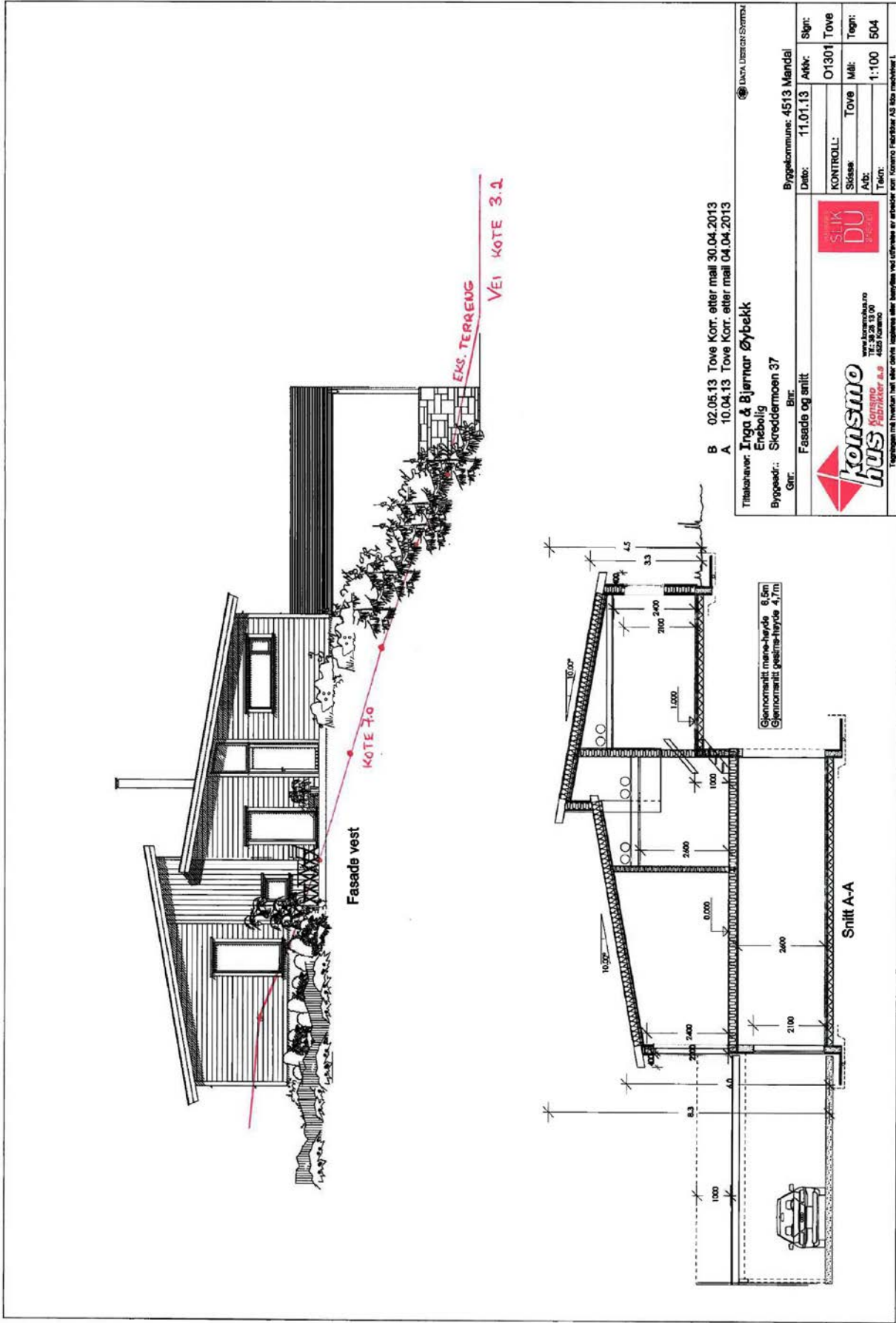
I område F1/B4 tillates forretning i begge etasjer og bolig i 2. etasje.
Det kan oppføres en bygning med max gesimshøyde 6m og max mønehøyde 8 m over planert terreng. Det skal utarbeides en situasjonsplan som viser parkering og plass for varelevering på egen grunn. Det skal reserveres parkeringsplasser i tilknytning til butikken tilsvarende 1 plass per. 50 m² forretningsareal. For øvrig jfr. Mandal kommunes parkeringsvedtekt.
Max tomteutnyttelse % TU=100%.
For boligdelen (B4) vises det for øvrig til bestemmelsene i §2.1 Boliger.

§9.2 Allmennyttig(barnehage)/bolig (A/B8 og A/B9)

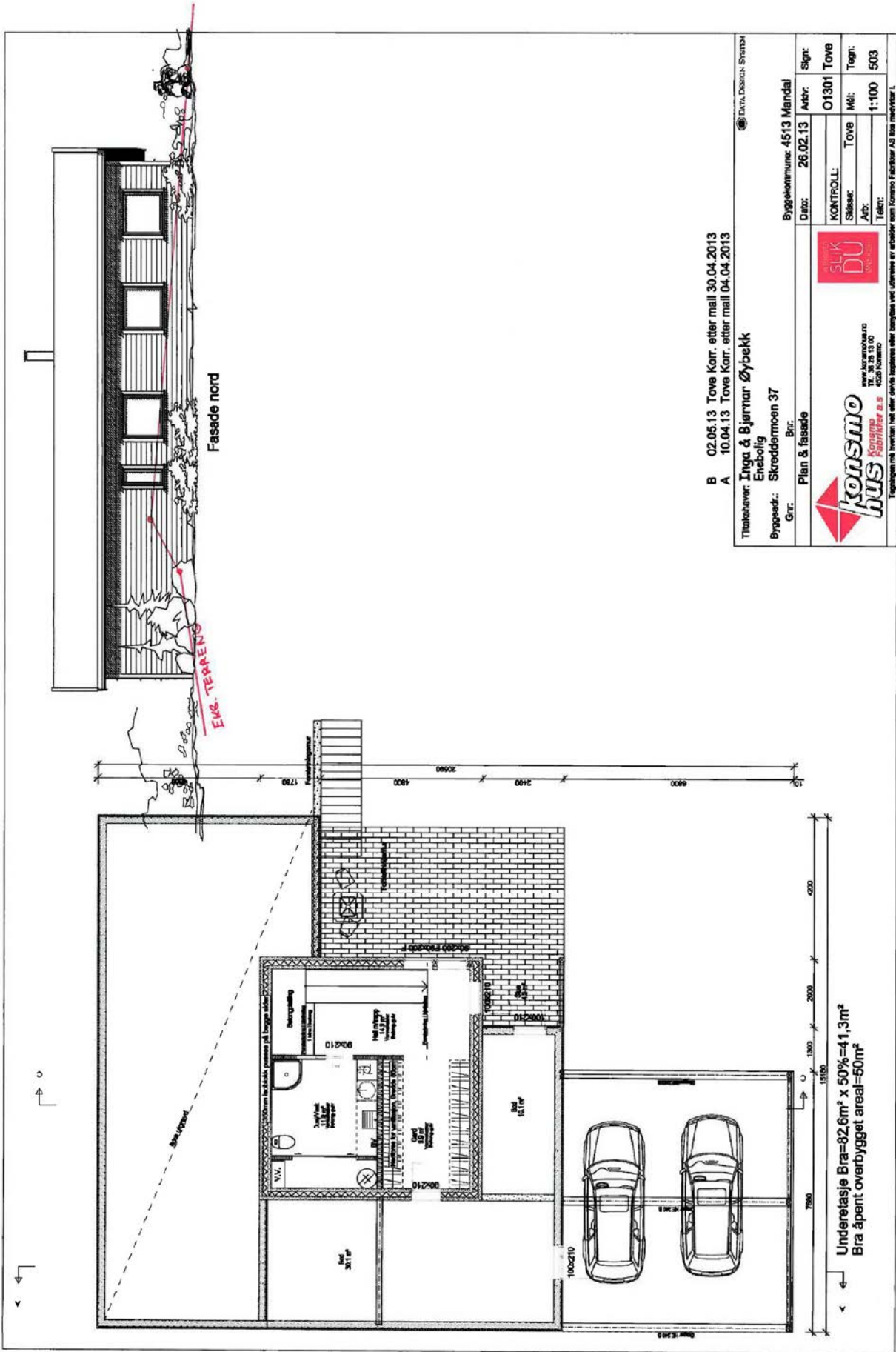
Tomteutnyttelse %-TU settes til maksimalt 50%.
Maksimal gesimshøyde 6m og max mønehøyde 8 meter over planert terreng. På tomta som avsettes til barnehage skal det reserveres parkeringsplasser til ansatte og i tillegg nødvendig område tilrettelagt for henting og bringing. Atkomstforholdene ordnes slik at av/påstigning kan skje på egen grunn. Plan som viser dette skal være godkjent av vegvesenet før barnehage kan oppføres.
For boligdelen vises det for øvrig til bestemmelsene i §2.1 Bolig.
Avkjørselspil nord i område A/B8 gjelder kun som adkomst til eksisterende bolig på eiendommen gnr.75, bnr.234.

Mandal kommune 30.05.99
Rev 16.06.99, 25.10.99, 25.07.00, 06.06.01, 15.04.02
Rev.12.03.2003
Rev. 21.11.03
Rev. 05.01.04
Rev. 30.01.05
Rev. 24.05.05
Rev. 10.01.06
Rev. 29.05.06

E-1



E-2





MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

KONSMO FABRIKKER AS
Torjusheigt. 9

4514 MANDAL

DERES REF: VÅR REF: SAKSBEHANDLER: ARKIVKODE: DATO:
2013/1499 - 10 Dubravka Solomonovic, 38 27 34 075/0302/L42 04.03.2014
08

FERDIGATTEST - OPPFØRING AV ENEBOLIG 75/301 SKREDDERMOEN 39.
TILTAKSHAVER: INGA OG BJØRNAR ØYBEKK

DET SØKES OM FERDIGATTEST FOR: Nybygg- enebolig
TILTAKSHAVER: Inga og Bjørnar Øybekk
ANSVARLIG SØKER: KONSMO FABRIKKER AS
VEDTAKSNUMMER FOR TILLATELSE: 515/13, 308/13
SØKNAD OM FERDIGATTEST: 20.02.14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift om byggesak (SAK10), § 8-1.

Vedlagte gjennomføringsplan viser at tiltaket er fullført og at kontrollen er fullført. Sluttført og signert gjennomføringsplan er grunnlag for ferdigattest.

Tiltaket er jfr. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

Med hilsen

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dubravka Solomonovic
byggesaksbehandler

Kopi til:
Inga og Bjørnar Øybekk Ospelunden 8 4513 MANDAL
Maren AS Skjernøyveien 21 4516 MANDA
Bydrift

POSTADRESSE: BESØKSADRESSE: TELEFON : 38 27 30 00 INTERNETT: www.mandal.kommune.no
Postboks 905 Rådhuset, Ytre Sandgt. 25 TELEFAKS: 38 27 30 99 E-POST : fellespost@mandal.kommune.no
4509 MANDAL BANKKTO : 6335.05.22222 ORG.NR : 964 968 519



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 20.01.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	301	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skreddermoen 37, 4513 MANDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 330,92 kr
Eiendomsskatt	9 922,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	2 768,25 kr
Sum	17 481,17 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannabonnement bolig/fritid	1 stk	1 604,00 kr	1/1	0 %	1 604,00 kr	0,00 kr
Vannmålerleie	1 stk	250,00 kr	1/1	0 %	250,00 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement bolig/fritid	1 stk	2 354,00 kr	1/1	0 %	2 354,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt boligverdi	3307500 %	3,00 kr	1/1	0 %	9 922,50 kr	0,00 kr
Branntilsyn-/feiegebyr	1 pipeløp	530,00 kr	1/1	0 %	530,00 kr	0,00 kr
				Sum	14 660,50 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 20.01.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	301	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skreddermoen 37, 4513 MANDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
17JB029597	754	22.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	210

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Lindesnes kommune: Grunneiendom 4205-75/301

NORKART

Utskriftsdato: 20.01.2023 09:03

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Skreddermoen 37	Beregnet areal	683.4
Etablert dato	04.01.2008	Historisk oppgitt areal	658
Oppdatert dato	11.11.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- ☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	11.03.2020			
Oppmålingsforr.	17.03.2020			75/38, 75/282, 75/301, 75/375
Fradeling av grunneiendom	11.03.2020		Tinglyst	75/282 (-874,1), 75/424 (874,2)
Oppmålingsforr.	17.03.2020		17.03.2020	75/38, 75/54, 75/301, 75/375
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	75/301
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Grensejustering	03.11.2008	127/08		75/38 (-23,6), 75/301 (25,5), 75/302 (-2)
Oppmålingsforr./grensejustering	11.11.2008	59-165		75/5, 75/282
Grensejustering	03.11.2008	126/08		75/38 (-25,4), 75/302 (25,3)
Kart- og delingsforretning med grensejustering	11.11.2008	59-164		75/301
Endre egenskaper	03.11.2008			75/301
Feilretting	11.11.2008			
Fradeling av grunneiendom	04.01.2008			75/38 (-658), 75/301 (658)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6431830.84	406114.19	0	Ja	683.4	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
ØYBEKK BJØRNAR JOHNSEN	Hjemmelshaver (H)	SKREDDERMOEN 37	Bosatt (B)
F170774*****	1/1	4513 MANDAL	

Adresse

Vegadresse: Skreddermoen 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4513 MANDAL	Kirkesogn	05150202 Mandal
Grunnkrets	301 Sånum	Tettsted	4013 Sånum
Valgkrets	1 Mandal sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	300376738	Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	04.03.2014
---	-----------	----------------	-------------------	------------

1: Bygning 300376738: Enebolig (111), Ferdigattest 04.03.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	255
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	255
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	234
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.06.2013	18.06.2013
Igangsettingstillatelse	17.06.2013	18.06.2013
Ferdigattest	04.03.2014	24.10.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skreddermoen 37	H0101	75/301	256	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	170	0	170	0	0	0
U01	0	85	0	85	0	0	0

Skreddermoen 37

Nabolaget Sånum/Lande - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Rennes kryss Linje 207	7 min 0.6 km
Marnardal stasjon Linje F5	32 min 29.1 km
Kristiansand Kjevik	54 min

Skoler

Furulunden skole (1-10 kl.) 531 elever, 27 klasser	6 min 3.2 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 93 elever, 8 klasser	8 min 4.6 km
Frøysland skole (1-7 kl.) 241 elever, 14 klasser	10 min 5.3 km
Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) 57 elever, 5 klasser	10 min 5 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 16 klasser	5 min 2.9 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	6 min 3.1 km

«Ei stille og rolig gate med nesten ingen bil trafikk»

Sitat fra en lokalkjent

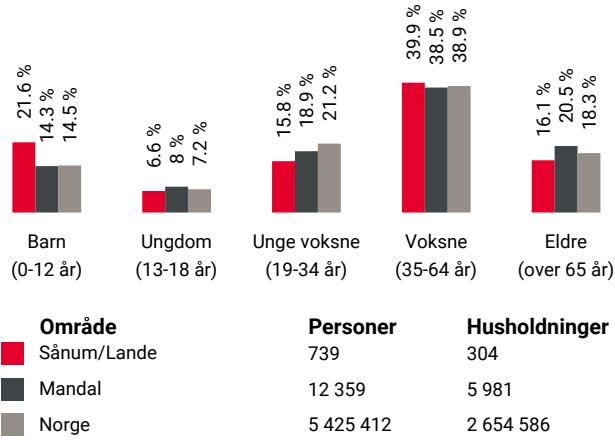


Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Sånum barnehage (1-5 år) 85 barn	12 min 1 km
Mandal Sanitetsforening (0-5 år) 21 barn	7 min 3.4 km
Skjebstad barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 4.8 km

Dagligvare

Meny Mandal	6 min
Coop Extra Mandal Brygge Post i butikk, PostNord	6 min 3.2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Støynivået

Lite støynivå 94/100

 Gateparkering

Lett 94/100

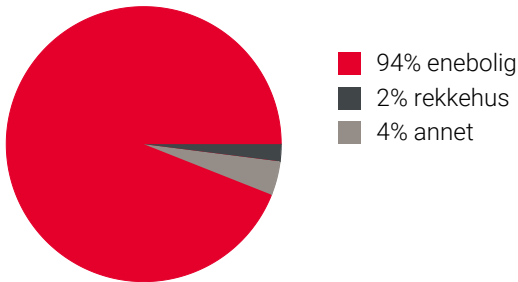
 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Sport

 Sånum ballbinge	10 min 
Ballspill	0.8 km
 Kvisla ballbinge	5 min 
Ballspill	2.9 km
 Sanden Treningssenter	6 min 
 Mandal Golfklubb	11 min 

Boligmasse



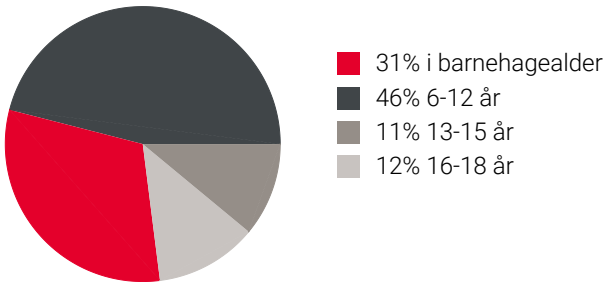
«Nærhet til by, sjø og turterreng.»

Sitat fra en lokalkjent

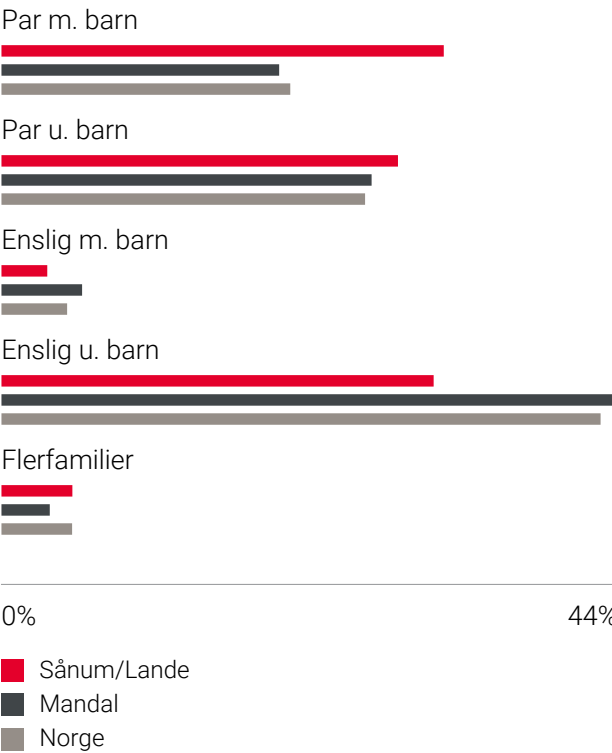
Varer/Tjenester

 ALTI Mandal	8 min 
 Apotek 1 Sanden	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



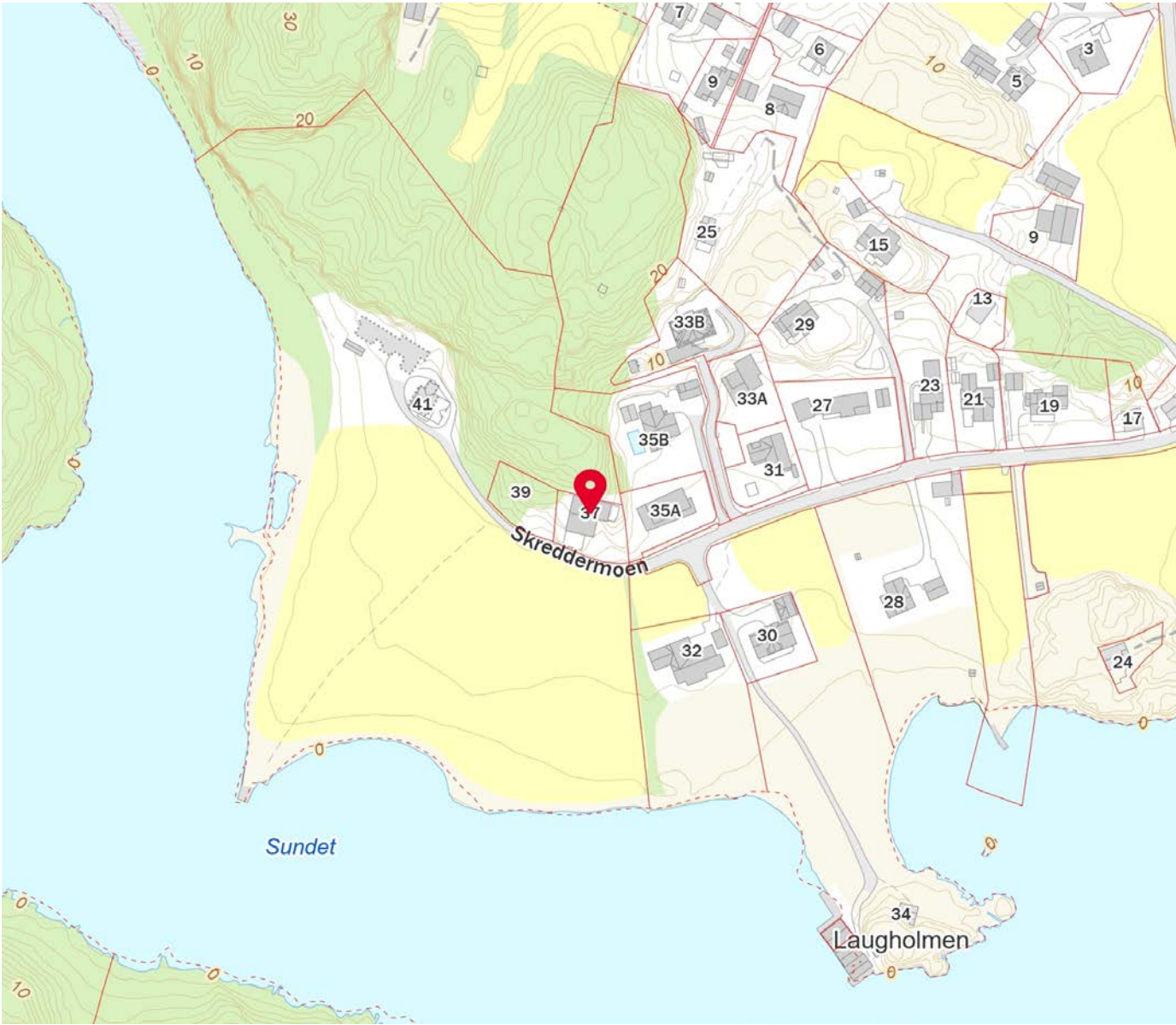
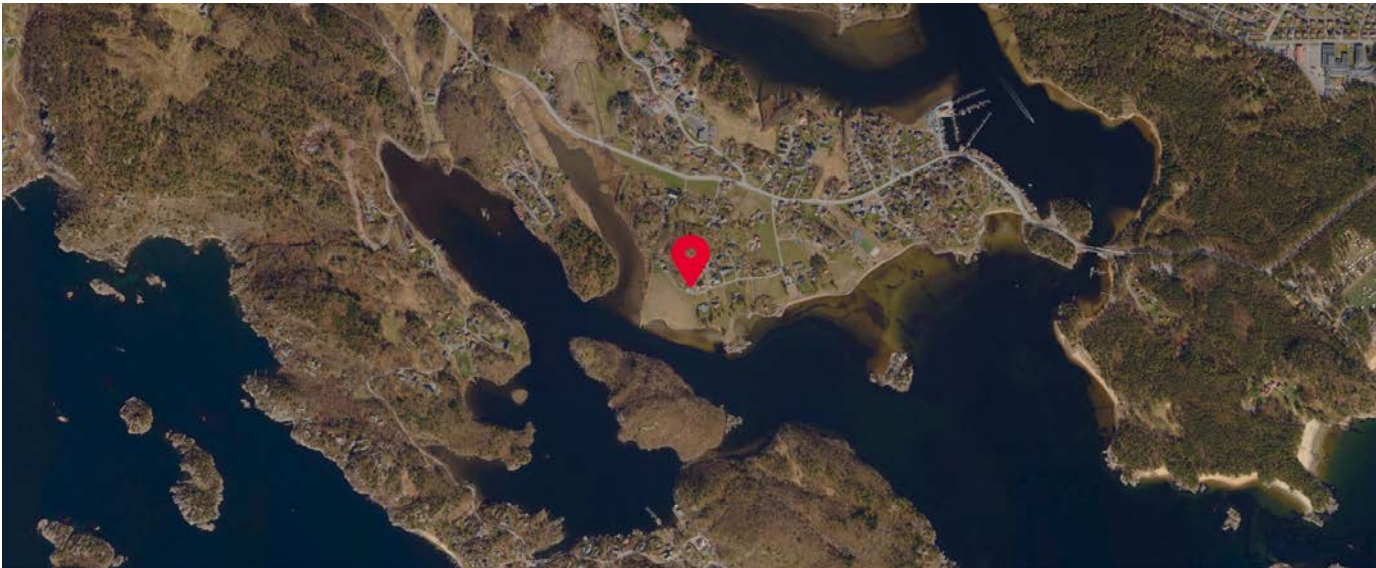
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eieendom (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-antennar 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 PLUSS

- 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: Skreddermoen 37
4513 MANDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjveland@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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre