





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 100,-
Total ink omk.: Kr 5 321 100,-
Selger: Øyvind Soltveit

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 139/144 kvm
Tomtstr.: 653 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 775
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1411250022

Nydelig stor familiebolig med praktikantdel innerst i blindvei i grensen mot friområde Solrikt!

Velkommen til Revemyrknausen 56!

Dette er en nyere og lekker tomannsbolig med praktikantdel. Boligen har en svært god og barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei. Arealeffektiv og praktisk planløsning som vil passe for mange, samtidig fremstår boligen som gjennomgående moderne med en god atmosfære. God takhøyde og store vindusoverflater gir rikelig med lysinnslipp.

Boligen ligger på Flekkerøyas populære østside. Flekkerøy er en nydelig øy, ute i havgapet med kort kjørevei til Kristiansand sentrum. Flekkerøya er kjent for gode oppvekstvilkår med korte avstander til skole, barnehage, et stort utvalg fritidstilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 70 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 74 m² i 1. etasje, 70 m² i 2. etasje og 34 m² på hems.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Kun ca. areal på terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

653 m²

Tomtebeskrivelse

Flott solrik eiertomt innerst i gaten. Tomten er felles med nabo, men hver bolig disponerer sin naturlige del hver. Solrik terrasse som vender mot usjenert friområde.

Beliggenhet

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

I det etablerte nabolaget finnes det mange barnefamilier med barn i barnehage- og skolealder. Her finner du flere lekeplasser like i nærheten.

Med gangavstand til barnehager som Taremareskogen Barnehage, Solkollen Barnehage, og Læringsverkstedet Barnehage passer denne boligen perfekt for mange. Det er også kort sykkelavstand til Flekkerøy Barneskole hvor barna går fra 1. til 7. klasse, her tilbys også SFO. Lindebøskauen Ungdomsskole ligger i kort avstand fra boligen.

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

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

Dagligvarebutikk (Kiwi), som har post i butikk finner du ved rundkjøringen, kirken og bedehuset, midt på Flekkerøy. Forøvrig finnes det flere frisørsalonger, samt fotpleie og hudpleiesalong. På Geiterøya finnes det cafe og kunstutstilling.

Det tar ca 17-18 minutt med bil til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av vertikaldelt tomannsbolig, bygget 2021. Innholdsrik godt utnyttet planløsning. Moderne farger. Nesten innerst i blindvei, rolig område.

Boligen fremstår i normal stand. Det er påpekt enkelte merknader, men intet som ansees kritisk. Manglende snøfangere gir tg3, så må man selv vurdere om det ansees kritisk utfra type tekking og de vinterene vi stort sett har i Kristiansand.

Asfaltpapp som taktekking.

Pipe beslått. Vannbord og vindski i tre. Takrenner og nedløp i stål. Trekonstruksjoner med trekledning. Tak i trekonstruksjon. Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Ytterdører:

- skyvedør oppe, tredør med isolerglass.
- inngangsdør, tredør med isolerglass.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass.
- inngangsdør utv bod, tredør.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Innhold

1. etasje: Vindfang/gang, bad/vaskerom, og 2 soverom.

2. etasje: To soverom, gang, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til stor solrik terrasse.

Praktikantdel: Stue, kjøkken soverom og bad/wc.

I tillegg har boligen god lagringsplass på loft.

Standard

Entré:

Praktisk og innbydende entré med flislagt gulv og store skyvedørsgarderobe.

Kjøkken:

Pent sofistisert kjøkkeninnredning i svart utførelse med slette fronter. Kjøkkenet byr på god skap - og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøle - og fryseskap. Stor skyvedør med glass ut til terrasse og hage. De store vinduene gir både koselig utsyn til hage og ikke minst rikelig med lysinnslipp. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue med god plass til hyggelig spisebord og

sofaseksjon.

Stue:

Stuen byr på god takhøyde, og vedovnen skaper et god atmosfære i rommet. Her kan man enkelt møblere etter eget ønske. De store vinduene gir stuen et ekstra luftig og moderne uttrykk.

Bad:

Boligen har to tidløse og pene bad som inneholder, dusjkabinett, servant med innredning, vegghengt toalett og speil med led-lys. Ett av badene har i tillegg opplegg til vaskemaskin. Badene har flislagt gulv og malte slette vegger.

Boligen har god lagringsplass i loftsbod.

Praktikantdel:

Kjekk praktikantdel med egen inngang. Praktikantdelen fremstår pen og moderne med laminat gulv, og vinduer som gir godt med lysinnslipp. Romslig bad med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant med skuffinnredning og opplegg til vaskemaskin. Åpen stue og kjøkken løsning. Kjøkkeninnredningen er enkel og praktisk med det man trenger.

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

Forhold som har fått TG2:

Dører:

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- skyvedør oppe, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass. Tar litt i karm, vurderer mindre justering.
- inngangsdør utv bod, tredør. Funksjon OK.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det er avvik:

- Mangler en plate på balkongdør nede.

Konsekvens/tiltak

- Etablere plate/overflate.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm. Spesielt på den ene delen er det store mellomrom, mindre ellers. Dersom mellomrom er mindre enn 2cm så ansees det OK. Info fra eier: Er åpent fordi det er tilrettelagt for forlengelse bort til nabotomt, terrasse eller påfylt masse.

Konsekvens/tiltak

- Behovsvurdering endring av spiler.

Utvendige trapper:

Tretrapper.

Det er avvik:

- Håndløper kun en side. Enklere trinn ved inngang.

Tiltak:

- Håndløper anbefales.

Overflater Gulv (bad/vaskerom i 1. etasje):

Belegg på gulv.

Det er avvik:

Det er fall fra dør mot dusjsone i rommet, men høydeforskjell er ikke stor nok. Fungerer ved bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i sluk, men vannsøl mm kan ligge igjen.

Tiltak:

- Oppsyn ve bruk.

Overflater Gulv (bad/vaskerom i 1. etasje):

Fliser på gulv.

Det er avvik:

Det er fall fra dør mot dusjsone i rommet, men høydeforskjell er ikke stor nok. Fungerer ved bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i sluk, men vannsøl mm kan ligge igjen.

Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Sanitærutstyr og innredning (bad/vaskerom i 1. etasje):

Opplegg vaskemaskin, innredning med skuffer, dusjkabinett og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er avvik:

- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterner i vegg.

Tiltak:

- Etablere drengspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er

«poseløsning» rundt systerne som gjør at drenshull ikke ansees nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning (bad i 2. etasje):

Vegghengt wc, innredning med skuffer og dusjdører/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er avvik:

- Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Tiltak:

- Etablere drensspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt systerne som gjør at drenshull ikke ansees nødvendig.

Avtrekk (stue/kjøkken i 1. etasje):

Ventilator fungerte.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc. Litt lyd når den sviver. Skovler som tar i eller liknende.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator. Noe justering eller vedlikehold skovler.

Overflater og innredning:

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje hovedsaklig. Integriert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og steketopp. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann. Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Det er avvik:

- Mindre fargeforskjell på foring under vask.

Tiltak:

- Fungerer med avviket

Varmepumpe:

Varmepumpe i stue. Fra byggeår. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det er mindre fuktrenn under varmpumpe. Ukjent årsak, fremsto tørt, men oppsyn.

Konsekvens/tiltak:

- Vurdere en service med sjekk av gass mm. Oppsyn.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/ beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Asfaltapp slik at det meste vil nok ligge, men må bruksvurderes.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

- Andre tiltak:

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig trapp hems:

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Ingen håndløper tg3. Stor avstand mellom trinn og noe bratt. Ikke ihht dagens krav og standard men fungerer ved oppsyn bruk.

Konsekvens/tiltak:

- Oppsyn bruk. Vurdere håndløpere mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

Parkering

Carport og parkering på tomt.

Solforhold

Boligens fasade ligger vestvendt, slik at man for nydelg ettermiddag og kveldssol inn i den store luftige fronten. Usjenert terrasse.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Kommunale avgifter

Kr 17 696

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 var kr. 17.696,- inkludert eiendomsskatten. Renovasjon kommer i tillegg og faktureres etter antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 534

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 100 385

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 401 538

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 775, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/2/775/2:

30.06.2021 - Dokumentnr: 799065 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2021 - Dokumentnr: 799065 - Bestemmelse om rekkverk/autovern/

graveskråninger m.v.

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om grøfter og sluk

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2021 - Dokumentnr: 799065 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om telefon, antenner, parabol og lysmaster

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2021 - Dokumentnr: 799065 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om murer, gjerder og beplantning nærmere enn 0,75 meter

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2021 - Dokumentnr: 799065 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold for fellesareal

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2021 - Dokumentnr: 799065 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2021 - Dokumentnr: 799065 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om byggefrist
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2021 - Dokumentnr: 799065 - Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2025 - Dokumentnr: 175224 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

13.09.2019 - Dokumentnr: 1072162 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen omfatter tomannsbolig, datert 29.01.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.01.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 1358 Revemyrheia øst - detaljregulering, datert 25.11.2015.

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.

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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (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))

131 100 (Omkostninger totalt)

147 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 321 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 337 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 339 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 100

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 990,- oppgjørshonorar kr 990,- og visninger pr. stk. kr 1 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 43 265,-. Utleggene omfatter fotograf, styling, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørshonorar, tilretteleggingsgebyr, 1 visning, tinglysingsgebyr for urådighet og utskrift av servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

14.03.2025





























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Revemyrknausen 56, 4625 FLEKKERØY

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 2, bnr. 775, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 13333-4084

Referansenummer: XV5362

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

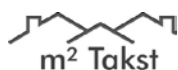
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



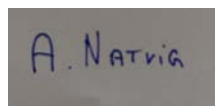
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Del av vertikaldelt tomannsbolig, bygget 2021. Innholdsrik godt utnyttet planløsning. Moderne farger. Nesten innerst i blindvei, rolig område.

Boligen fremstår i normal stand. Det er påpekt enkelte merknader, men intet som ansees kritisk. Manglende snøfangere gir tg3, så må man selv vurdere om det ansees kritisk utfra type tekking og de vinterene vi stort sett har i Kristiansand.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Asfaltpapp som taktekking.

Pipe beslått. Vannbord og vindski i tre. Takrenner og nedløp i stål.

Trekonstruksjoner med trekledning.

Tak i trekonstruksjon.

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Ytterdører:

- skyvedør oppe, tredør med isolerglass.
- inngangsdør, tredør med isolerglass.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass.
- inngangsdør utv bod, tredør.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

Vedovn i stue. Stålrørspipe.

Ttetretrapp. Håndløper begge sider.

Tre/lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Malte slette vegger og tak. Belegg på gulv. Belegg som membranløsning.

Opplegg vaskemaskin, innredning med skuffer, vegghengt wc og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad/vaskerom 2

Malte slette vegger og tak. Fliser på gulv.

Opplegg vaskemaskin, innredning med skuffer, dusjkabinett og vegghengt wc.

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad

Fliser vegger dusjsone. Fliser på gulv.

Vegghengt wc, innredning med skuffer og dusjdører/garnityr.

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Praktikantdel: Laminatgulv. Innredning med sorte trefronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, steketopp og 40cm oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekk sensor montert.

Oppe: Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og steketopp. Komfyrvakt og lekk sensor montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Varmtvannsbereder plassert i baderom nede og fra byggeår.

Automatsikringer/el skap plassert i soverom nede.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at

Beskrivelse av eiendommen

denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Ringmurselementer med støpt såle innvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

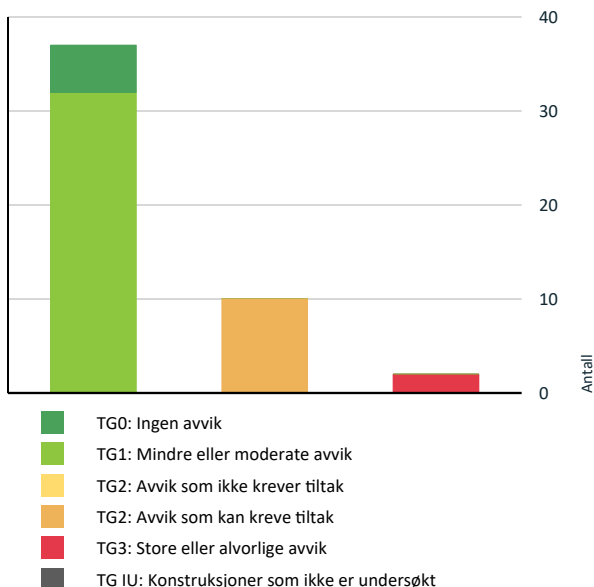
[Gå til side](#)

Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

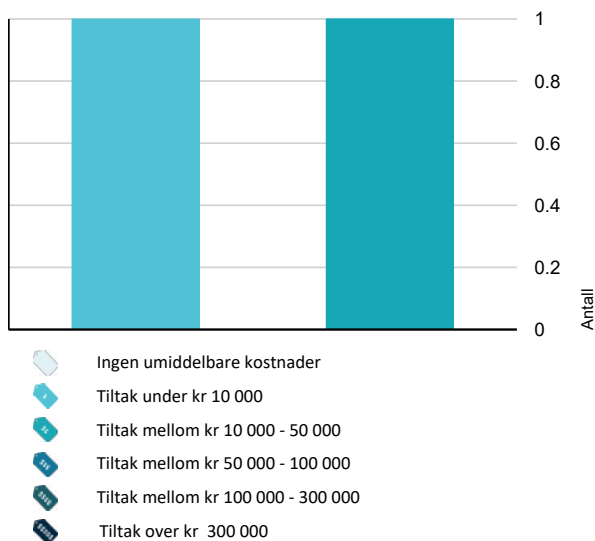
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksttslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig



TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendig trapp hems [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår 2020	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Eiers bolig	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfaltpapp.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå og innvendige overflater.

Nedløp og beslag

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Asfaltpapp slik at det meste vil nok ligge, men må bruksvurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon. Liten kontrollmulighet pga igjenklede flater, men det ble utført stikkkontroll i bod rom hems. Det er merkbare diffusjonsåpen duk over isolasjon som er ment å ivareta lufting av konstruksjoner. Om ellers bygget riktig så er det OK løsning. Normalt oppsyn.

Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.

- skyvedør oppe, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass. Tar litt i karm, vurderer mindre justering.
- inngangsdør utv bod, tredør. Funksjon OK.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karm er forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler en plate på balkongdør nede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere plate/overflate.

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

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

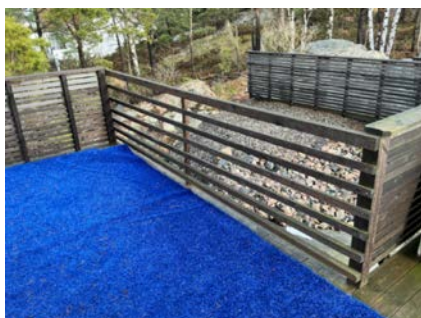
Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm. Spesielt på den ene delen er det store mellomrom, mindre ellers. Dersom mellomrom er mindre enn 2cm så ansees det OK.

Info fra eier: Er åpent fordi det er tilrettelagt for forlengelse bort til nabotomt, terrasse eller påfylt masse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behovsvurdering endring av spiler.



TO 2 Utvendige trapper

Tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper kun en side. Enklere trinn ved inngang.

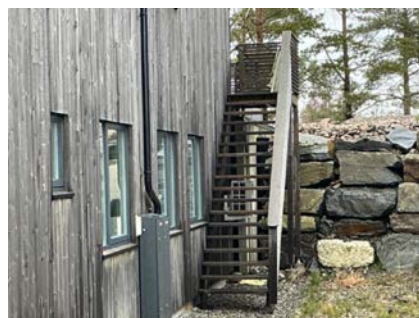
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales.



Enklere trinn ved inngang.



Håndløper en side.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



Mangler et blendelukk på bad nede.

Tilstandsrapport



Mindre stedvis merker vegger.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

1 TG 1 Radon

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørspipe.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Mye sot på vindu i vedovn som kan tyde på lite trekk, må bruksvurderes.



1 TG 1 Innvendige trapper

Ttetretrapp. Håndløper begge sider.



1 TG 3 Innvendig trapp hems

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ingen håndløper tg3. Stor avstand mellom trinn og noe bratt. Ikke ihht dagens krav og standard men fungerer ved oppsyn bruk.

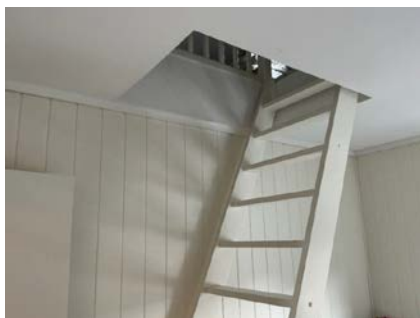
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn bruk. Vurdere håndløpere mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall fra dør mot dusjsone i rommet, men høydeforskjell er ikke stor nok. Fungerer ved bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i sluk, men vannsøl mm kan ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ve bruk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning med skuffer, vegghengt wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sistene om riktig bygget i innboksing.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot fordelerskap siden dusj vender mot yttervegg.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall fra dør mot dusjsone i rommet, men høydeforskjell er ikke stor nok. Fungerer ved bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i sluk, men vannsøl mm kan ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning med skuffer, dusjkabinett og veggengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere drengspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt sistene som gjør at drengshull ikke ansees nødvendig.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TO 1 Ventilasjon

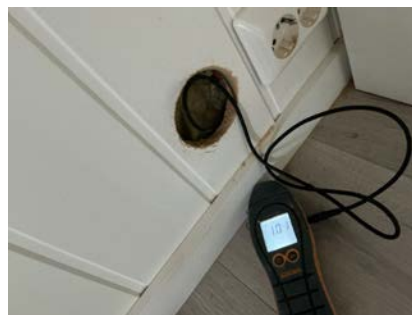
Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot opplegg vaskemaskin fordi dusj vender mot lydvegg.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



2 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger dusjsone, ellers malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone. Nedsenket dusj med lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

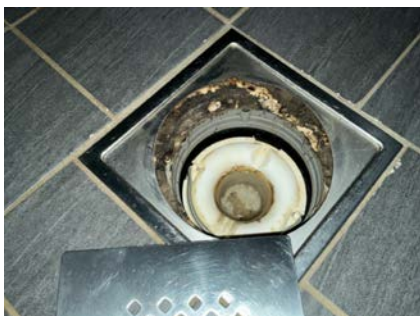
2 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning med skuffer og dusjdører/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dreneringspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere dreneringspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt systerne som gjør at dreneringshull ikke ansees nødvendig.

2 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning med sorte trefronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, steketopp og 40cm oppvaskmaskin. Fremstår normalt. Mindre riper kjk benk.

Komfyrvakt og lekk sensor montert.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Litt lyd når den sriver. Skovler som tar i eller liknende.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Noe justering eller vedlikehold skovler.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje hovedsaklig.

Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og steketopp. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre fargeforskjell på foring under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i hovedbad nede.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

! TG 1 Varmekabler

Bad oppe.

Alle rom nede unntatt soverom og utv bod.

Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

! TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra byggeår. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er mindre fuktrenn under varmepumpe. Ukjent årsak, fremsto tørt, men oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere en service med sjekk av gass mm. Oppsyn.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i badrom nede og fra byggeår. . Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



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 bygningsakkyndig 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.

Automatsikringer i soverom nede.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

Fuktsikring og drenering

Ingen rom som er veldig utsatt for dreneringsutfordringer. Støpt murvegg på bakvegg carport. Synlig grunnmursplast, mangler topplist, kan med fordel etableres.



Mangler topplist på sort grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig.

Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

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

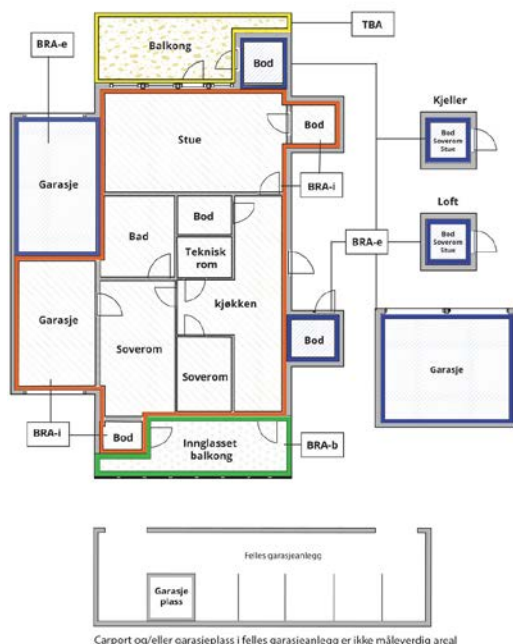
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	69	5		74			74
2 etasje	70			70	23		70
Hems						34	34
SUM	139	5			23	34	178
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad/vaskerom, Bad/vaskerom 2, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom/bod, Gang	Utv bod	
2 etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Mellomgang, Stue/kjøkken		
Hems	Innredet hems, Bod		

Kommentar

Ca areal terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Normalt mindre vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate 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)
Del av vertikaldelt tomannsbolig	139	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Andreas Natvig Øyvind Soltveit	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	2	775		2	653 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Revemyrknausen 56

Hjemmelshaver

Soltveit Øyvind

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Siste hjemmelovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV5362>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250022	
Selger 1 navn	
Øyvind Soltveit	
Gateadresse	
Revemyrknausen 56	
Poststed	Postnr
FLEKKERØY	4625
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250022

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjeggkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1411250022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Soltveit	50c989bdbae8c3b71d2e661 24bff259a0a640f9f	18.02.2025 13:58:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250022

- 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>



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
PB 5585 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02098-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.01.2020

Revemyrknausen 54 og 56 - 2/775 - to-mannsbolig - vedtak - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2 / 775 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKICON AS
Tiltakshaver: Krageviga Eiendom AS

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av tomannsbolig slik det er beskrevet i tillatelse av 19.03.2019 og endring av tillatelse datert 16.09.2019.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Håkon Andre Arnesen
Ingeniør/saksbehandler

Mary Simonsen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Krageviga Eiendom AS

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

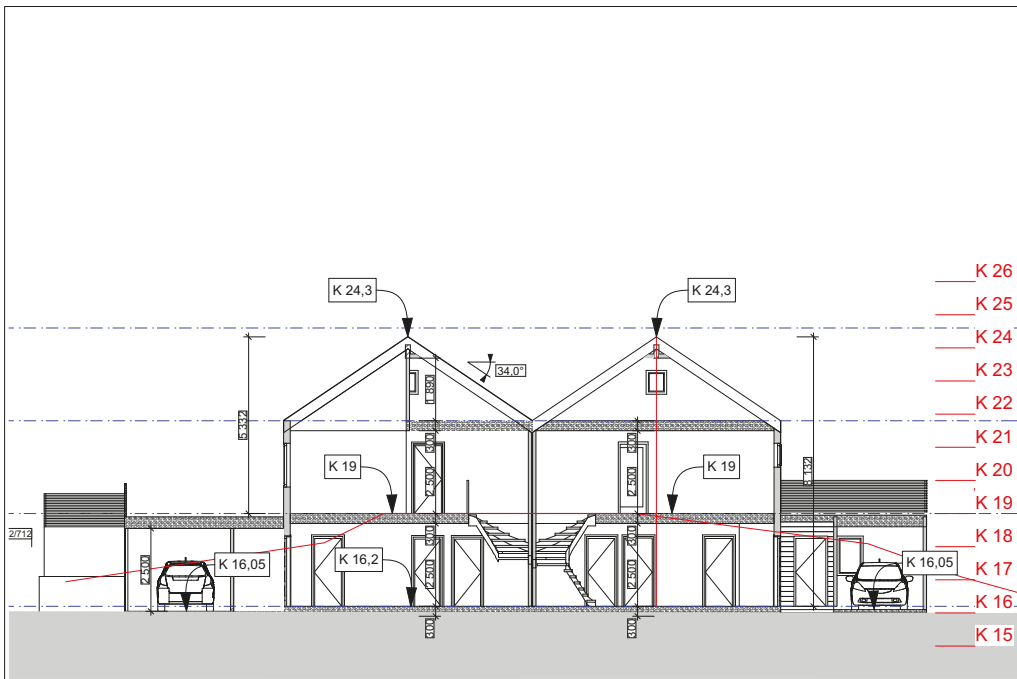
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

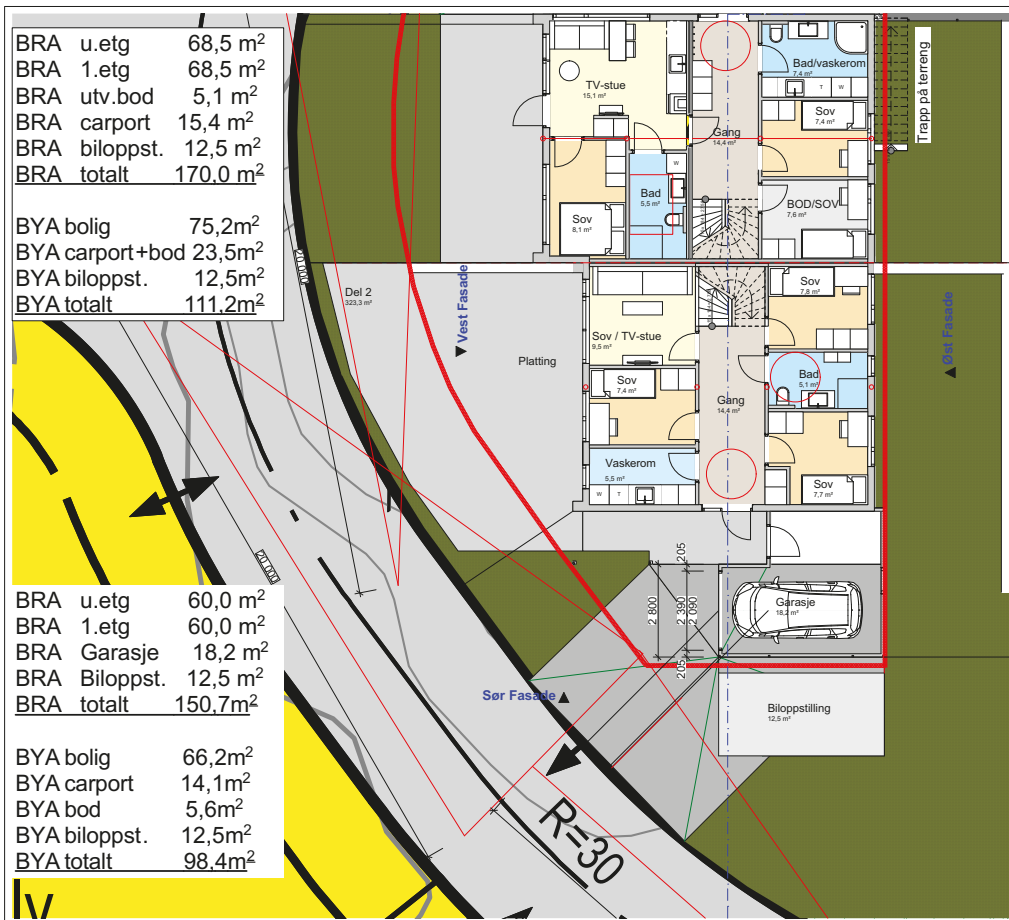
endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dett



- K 26
- K 25
- K 24
- K 23
- K 22
- K 21
- K 20
- K 19
- K 18
- K 17
- K 16
- K 15

Tegningsnr.: A30-01		Revisjon nr.:	
Type tegning: Snitt			
ARKICON AS			
Arkitektfirmae, byggrådgivning, prosjektering, byggesknader, uavhengig kontroll og byggeledelse			
Besøksadresse: Sagmyra 2 Postadr: Pb 5585 Volsøyen 4677 Kr.sand			
Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkicon.no			
Prosjektforgruppen:			
<input checked="" type="radio"/>	ARK: Jenny Marie J. Walde	Sagmyra 2 Tlf: 21 11 27 00	
<input type="radio"/>	RIB: Rådg. ing. Bygg	viken 5 0000 Steinkj Tlf: 02 00 00 00 Fax: 02 00 00 00	
<input type="radio"/>	RIE: Rådg. ing. Elektro	viken 5 0000 Steinkj Tlf: 02 00 00 00 Fax: 02 00 00 00	
<input type="radio"/>	RVV: Rådg. ing. Vent.	viken 5 0000 Steinkj Tlf: 02 00 00 00 Fax: 02 00 00 00	
Fase: Søknadstegning			
Gnr: 2 Bnr: 775			
Tittel:		Godkjent:	
Tomannsbolig Revemyrknusen 54 Revemyrknusen 54 4625 Flekkerøy		Kontroll prosjekt	
		Sign.: Kontroll:	
Filnavn: Revemyrknusen 54 Tomannsbolig.pjh		Kontroll utfermings	
		Sign.: Kontroll:	
Prosjektnr.: Tegningsnr.: A30-01		Prosjektnr. for prosjekterendelev	
Type tegning: Snitt			



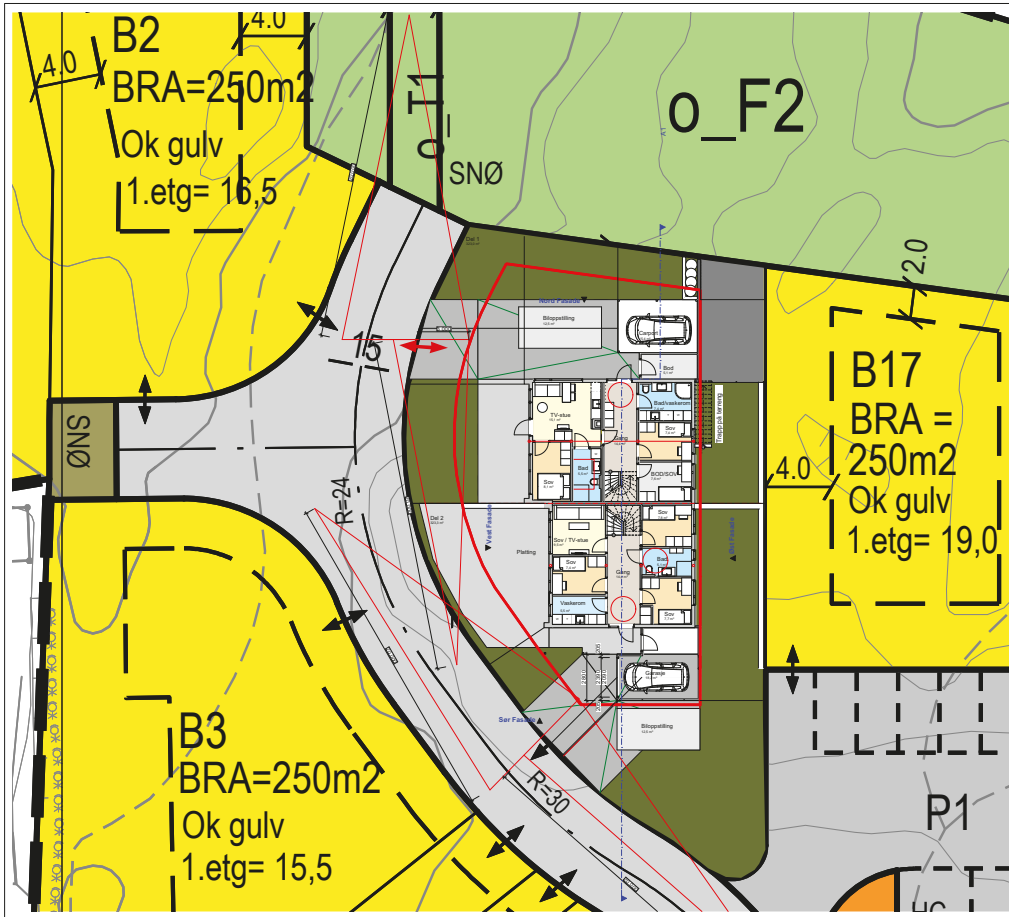
BRA u.etg	68,5 m ²
BRA 1.etg	68,5 m ²
BRA utv.bod	5,1 m ²
BRA carport	15,4 m ²
BRA biloppst.	12,5 m ²
BRA totalt	170,0 m²

BYA bolig	75,2m ²
BYA carport+bod	23,5m ²
BYA biloppst.	12,5m ²
BYA totalt	111,2m²

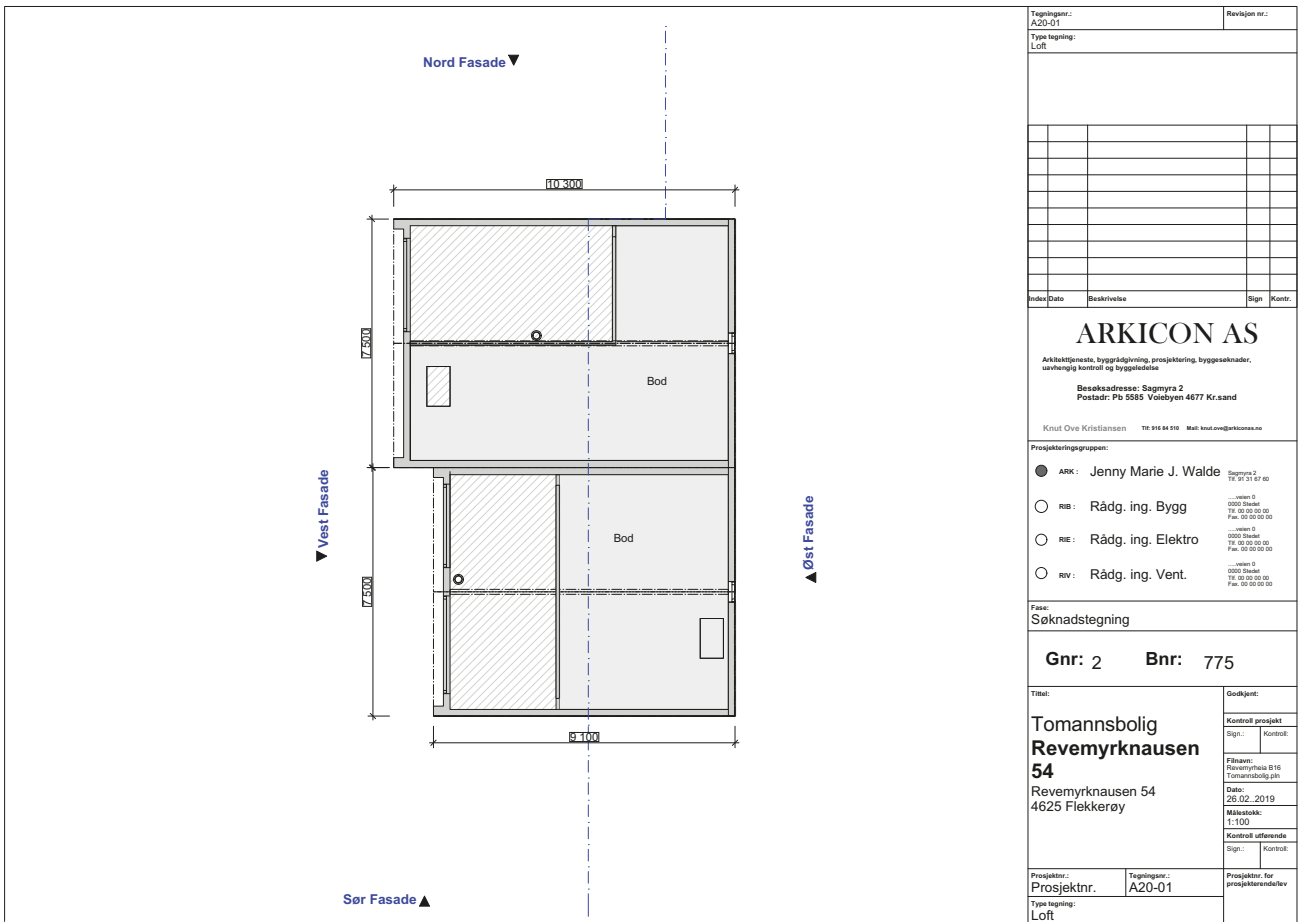
BRA u.etg	60,0 m ²
BRA 1.etg	60,0 m ²
BRA Garasje	18,2 m ²
BRA Biloppst.	12,5 m ²
BRA totalt	150,7m²

BYA bolig	66,2m ²
BYA carport	14,1m ²
BYA bod	5,6m ²
BYA biloppst.	12,5m ²
BYA totalt	98,4m²

Tegningsnr.: A20-03		Revisjon nr.:
Type tegning: Underetasje		
Index/Date		
Beskrivelse		
Sign		
Kontr.		
ARKICON AS		
Arkitektfirma, byggrådgivning, prosjektering, byggesknader, uavhengig kontroll og byggeledelse		
Besøksadresse: Sagmyra 2		
Postadr: Pb. 5585, Volsøyen 4677 Kr.sand		
Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkicon.no		
Prosjektforgruppen:		
<input checked="" type="radio"/> ARK	Jenny Marie J. Walde	Sagmyra 2 Tlf: 91 31 12 00
<input type="radio"/> RIB	Rådg. ing. Bygg	...med 1 0000 Skisse Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
<input type="radio"/> RE	Rådg. ing. Elektro	...med 2 0000 Skisse Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
<input type="radio"/> RV	Rådg. ing. Vent.	...med 3 0000 Skisse Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
Fase: Søknadstegning		
Gnr: 2 Bnr: 775		
Tittel: Tomannsbolig Revemyrknausen 54		Godekjent:
Revemyrknausen 54 4625 Flekkerøy		Kontroll prosjekt Sign: Kontroll:
Prosjekt nr.: Tegningsnr.: A20-03		Filnavn: Revemyrknause 016 Tomannsbolig.plh
Type tegning: Underetasje		Date: 29.08.2019
		Målestokk: 1:100
		Kontroll utfermende Sign: Kontroll:
Prosjekt nr. for prosjekterendelev		



Tegningsnr.: A20-04		Revisjon nr.:	
Type tegning: Plantegning underetasje med grenser 1:200			
Index			
Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
ARKICON AS			
Arkitektfirma, byggrådgivning, prosjektering, byggesknader, uavhengig kontroll og byggesjef			
Besøksadresse: Sagmyra 2 Postadr: Pb. 5585, Volsøyen 4677 Kr.sand			
Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkicon.no			
Prosjektforgruppen:			
<input checked="" type="radio"/>	ARK: Jenny Marie J. Walde	Sagmyra 2	Tlf: 91 51 27 00
<input type="radio"/>	RIB: Rådg. ing. Bygg	0000 Bildek Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
<input type="radio"/>	RIE: Rådg. ing. Elektro	0000 Bildek Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
<input type="radio"/>	RVV: Rådg. ing. Vent.	0000 Bildek Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
Fase: Søknadstegning			
Gnr: 2		Bnr: 775	
Tittel: Tomannsbolig Revemyrknousen 54		Godekjert:	
Revemyrknousen 54 4625 Flekkerøy		Kontroll prosjekt	
		Sign: Kontroll:	
		Filnavn: Revemyrknousen 54 Tomannsbolig.pln	
		Date: 29.08.2019	
		Målestokk: 1:200	
		Kontroll utferdig	
		Sign: Kontroll:	
Prosjektør: Prosjektnr.	Tegningsnr.: A20-04	Prosjektør, for prosjekterendelev	
Type tegning: Plantegning underetasje med			



Tegningsnr.: A20-01		Revisjon nr.:	
Type tegning: Loft			
Index	Dato	Beskrivelse	Sign. Kontr.
ARKICON AS			
Arkitektfirma, byggrådgivning, prosjektering, byggesknader, uavhengig kontroll og byggeledelse			
Besøksadresse: Sagmyra 2 Postadr.: Pb. 5585, Valsebyen 4677 Kr.sand			
Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkicon.no			
Prosjektforgruppen:			
<input checked="" type="radio"/> ARK : Jenny Marie J. Walde Sagmyra 2 07 00 <small>Tlf. 91 31 17 00</small>			
<input type="radio"/> RB : Rådg. ing. Bygg <small>—veien 5 0000 Sande Tlf. 02 00 00 00 Fax. 02 00 00 00</small>			
<input type="radio"/> RE : Rådg. ing. Elektro <small>—veien 5 0000 Sande Tlf. 02 00 00 00 Fax. 02 00 00 00</small>			
<input type="radio"/> RV : Rådg. ing. Vent. <small>—veien 5 0000 Sande Tlf. 02 00 00 00 Fax. 02 00 00 00</small>			
Fase:			
Søknadstegning			
Gnr: 2 Bnr: 775			
Tittel:		Godkjent:	
Tomannsbolig Revermyrknausen 54 Revermyrknausen 54 4625 Flekkerøy		Kontroll prosjekt Sign.: Kontroll:	
		Filnavn: Revermyrknausen 54 Tomannsbolig.gib	
		Dato: 26.02.2019	
Målestokk: 1:100		Kontroll utfermings	
Kontroll utfermings		Sign.: Kontroll:	
Prosjektør: Prosjektnr.		Tegningsnr.: A20-01	
Type tegning: Loft		Prosjektør, for prosjekterende/lev	



Tegning nr.: A40-02		Revisjon nr.:	
Type tegning: Fasader ØST og VEST			
E2			
Innledende		Sign. Kvalif.	
ARKICON AS			
Arkitektfirma, byggeplanning, prosjektering, byggeskisse, utarbeidelse av tekniske og byggeskisser			
Besøksadresse: Sjømyra 2 Postadr.: Pb. 5655, Voløya 4677 Kr.sand			
Kont. Øya Kirkelassen: Tlf: 98844119 Mail: kirk.oe@arkicon.no			
Prosjektgruppe:			
<input checked="" type="radio"/>	ARK: Jenny Marie J. Walde	Sjeftegner	20.08.2019
<input type="radio"/>	BB: Rådg. ing. Bygg	Utvalgt	0000.0000 Tlf: 00.00.00.00 Fax: 00.00.00.00
<input type="radio"/>	BE: Rådg. ing. Elektro	Utvalgt	0000.0000 Tlf: 00.00.00.00 Fax: 00.00.00.00
<input type="radio"/>	BEV: Rådg. ing. Vent.	Utvalgt	0000.0000 Tlf: 00.00.00.00 Fax: 00.00.00.00
Fase: Søknadstegning			
Gnr: 2 Bnr: 775			
Tittel:		Godekjent:	
Tomannsbolig Revermyrknausen 54		Kartlagt område:	
		Sign.: Kontroll:	
Filnavn: Revermyrkn. 54		Filnavn: Revermyrkn. 54	
Tomannsbolig 54		Tomannsbolig 54	
4625 Flekkerøy		4625 Flekkerøy	
Dato: 20.08.2019		Dato: 20.08.2019	
Målestokk: 1:100		Målestokk: 1:100	
Kartlagt område:		Kartlagt område:	
Sign.: Kontroll:		Sign.: Kontroll:	
Prosjekt nr.: A40-02		Prosjekt nr.: A40-02	
Type tegning: Fasader ØST og VEST		Type tegning: Fasader ØST og VEST	
Prosjekt nr. for prosjekterende:		Prosjekt nr. for prosjekterende:	



Tegning nr.: A40-01		Revisjon nr.:	
Type tegning: Fasader NORD og SØR			
D1			
Arkitekt:		Sign.:	
ARKICON AS			
Arkitektfirma, byggeplanning, prosjektering, byggeskisse, utarbeidning kontrakt og byggeskisser			
Besøksadresse: Sjømyra 2 Postadr.: Pb. 565, Volsøyen 4677 Kr.sand			
Kont. Øya Kirkeløsenn: Tlf: 9884 619 EMail: krc@arkicon.no			
Prosjektansvarlig:			
<input checked="" type="radio"/>	ARK: Jenny Marie J. Walde	Sjeftegner	Tlf: 98 11 62 00
<input type="radio"/>	BB: Rådg. ing. Bygg	Utvalgt	Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
<input type="radio"/>	BE: Rådg. ing. Elektro	Utvalgt	Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
<input type="radio"/>	BY: Rådg. ing. Vent.	Utvalgt	Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
Fase: Søknadstegning			
Gnr: 2		Bnr: 775	
Tittel:		Godekjent:	
Tomannsbolig Revemyrknauen 54 Revemyrknauen 54 4625 Flekkerøy		Kontroll søknadstegning	
		Sign.: / Kontroll	
Filer:		Filer:	
Revemyrknauen 54 Tomannsbolig 54		Revemyrknauen 54 Tomannsbolig 54	
Dato:		Dato:	
20.08.2019		20.08.2019	
Målestokk:		Målestokk:	
1:100		1:100	
Kontroll utarbeidet:		Kontroll utarbeidet:	
Sign.: / Kontroll		Sign.: / Kontroll	
Prosjekt nr.:	Tegning nr.:	Prosjekt nr. for prosjekterende/for	
Prosjekt nr.:	A40-01	Prosjekt nr. for prosjekterende/for	
Type tegning: Fasader NORD og SØR			



Arkicon AS
Postboks 5585 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201705595-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 19.03.2019

Revermyrknusen 54 - 2/775 - tomannsbolig - vedtak - tillatelse og dispensasjon

Byggeplass:	Revermyrknusen 20	Eiendom:	2/775
Ansvarlig søker:	Arkicon AS	Adresse:	Postboks 5585 Voiebyen 4677 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Krageviga eiendom AS	Adresse:	Skibbuveien 31 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype/tiltaksart:	Tomannsbolig, vertikaldelt /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Plantegninger, snittegning og situasjonsplan mottatt 27.02.2019, samt fasadetegninger mottatt 28.02.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra antall regulerte avkjørslers til eiendom.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om oppføring av tomannsbolig med søknad om dispensasjon ble mottatt 17.12.2018. Det er den 11.02.2019, 27.02.2019, 28.02.2019 og 12.03.2019 mottatt tilleggsdokumenter til søknaden.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Håkon André Arnesen
Telefon
+47 38 24 32 28

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

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

Tomannsboligen oppføres over to plan. Forstøtningsmur er vist terrassert. Adkomst til boenhetene er vis via to avkjørsler til kommunal vei.

Samlet BRA for tomannsboligen er oppgitt til 321,6m²

Spesielle forhold:

Det er i e-post mottatt 11.02.2019 oppgitt at eiendommen ikke skal deles. Det derfor ikke stilt krav om erklæring om frisikt. Det legges til grunn at høyde på gjerder, hekker ol. innenfor frisiktsarealet ikke overstiger 0,5 meter.

Høyde til underkant av hanebjelke på «loftsplan» er oppgitt til 1,89 meter. «Loftsplan» inneholder således ikke rom som angitt på tegning. Det forutsettes at høyden på «loftsplan» angitt som bod beholdes med en høyde under 1,9 meter. Dersom høyden i disse «rommene» endres, må dette omsøkes som bruksendring

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Revemyrheia øst – detaljregulering. Godkjent 25.11.2015, sist revidet 09.09.15 Alt. II Formål bolig.

Byggetomten:

Eiendommen grenser mot kommunal vei, parkeringsplass, offentlig friareal og boligeiendom, og har et areal på 653m². Vann- og avløpsledninger er lagt i kommunal vei.

Avkjørsel:

Avkjøring blir til kommunal vei. Det er vist to avkjørsler til eiendommen.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1](#), [29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 28.02.2019 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

Eiendommen er omfattet av nyere reguleringsplan hvor hensynet til naturmangfoldloven har vært en del av planprosessen. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv 1.etasje fastsettes til cote + 19,0 (NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om fire parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav om 0.25 gjesteparkingsplasser pr. boenhet. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering på offentlig gjesteparkering (o_P2) før tiltaket tas i bruk.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. TEK § 8-4

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret jf. pbl § 27-2 siste ledd. Det er i søknaden oppgitt at overvann føres til terreng. Det legges således til grunn at håndtering av overvann ivaretas på tiltakseiendommen.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Ingeniørvesenets uttalelse:

Viser til søknad om en ekstra avkjørsel i forbindelse med oppføring av tomannsbolig.

Sikt- og stigningsforhold må opparbeides i henhold til veinormalen. En del av frisktarealet ligger over den sørligste boenheten, og vil legge noen bergresninger i forhold til høyder på gjerder, hekker eller lignende. Innenfor frisktarealet tillates ikke vegetasjon, gjerder eller andre tiltak høyere enn 0,5 meter. I tillegg må det utarbeides en erklæring for friskt over annen eiendom.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til uttalelser:

Ansvarlig søker har i e-post mottatt 11.02.2019 oppgitt at eiendommen ikke skal deles og at erklæring om friskt således ikke er nødvendig. De skriver videre at høyder på gjerder, hekker eller lignende i frisktarealet ikke skal overskride 0,5 meter.

Uttalelsen fra ingeniørvesenet og ansvarlig søkes tilbakemelding vurderes under avsnittet for dispensasjon.

Avfall:

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Dispensasjoner:

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

Generelt:

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

forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

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

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen, vedrørende antall regulerte avkjørsler til eiendom.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

Det søkes herved om Dispensasjon for ekstra utkjørsel for den omsøkte to-mannsboligen på Revemyrkausen 54, i reguleringsplan for Revemyrheia Øst.

Dispensasjonen er varslet, vi har ikke mottatt merknader til nabovarslet.

Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av tomannsbolig på eiendommen (saksnr. 201705595).

Som vist på vedlagt situasjonskart, søkes det om en ekstra avkjørsel for boenheten Nord på eiendommen. Hvis man skal bruke regulert avkjørsel til begge boenhetene, forsvinner hele uteoppholdsarealet på Vestsiden av omsøkt to-mannsbolig. Det søkes derfor om to avkjørsler for eiendommen.

Vi kan ikke se at dette har noen negative konsekvenser for hverken allmenheten eller naboer. Avkjørselen blir oversiktlig og det er veldig begrenset med trafikk da omsøkt bolig er den innerste boenheten i veien.

Naboene har jo heller ikke kommet med merknader til dette.

Vi kan heller ikke se at reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt. |

Hensynet bak regulert avkjørsler:

Hensynet bak viste avkjørsler i reguleringsplanen er for at man skal ha kontroll på plassering og antall avkjørsler til regulert kommunal vei. Man har i reguleringsplanen tatt en vurdering i forhold til trafiksikkerhet ved plassering av avkjørslene.

Vurdering:

Det er i vedtak datert 11.05.2017 i sak 201705595 gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser §§ 1.1.1 og 1.1.5 for oppføring av tomannsbolig på eiendommen. I forbindelse med den nå omsøkte tomannsboligen søkes det om dispensasjon for å etablere en eksisterende avkjørsel til eiendommen slik at det blir egen avkjørsel til hver av de to boenhetene.

Ansvarlig søker viser i søknaden om dispensasjon til at viss man bruker regulert avkjørsel til begge boenhetene så forsvinner uteoppholdsarealet på vestsiden av den omsøkte tomannsboligen. Det vises videre til at boenheten er innerste boenheten i vei, og at ny avkjørselen blir oversiktlig.

Søknaden er oversendt ingeniørvesenet for uttalelse. Ingeniørvesenet har i sin uttalelse stilt krav til sikt- og stigningsforhold. Byggesaksavdelingen mottok e-post fra ansvarlig søker den 11.02.2019 med redegjørelse for frisikt. Det er her blant annet oppgitt at eiendommen ikke skal deles.

Det er tidligere gitt dispensasjon for ekstra boenhet på eiendommen, etablering av ekstra avkjørsel til eiendommen er godkjent av ingeniørvesenet, og ansvarlig søker har bekreftet at vilkår stilt av ingeniørvesenet vil bli ivaretatt. Plan- og bygnings sjefen ikke se at hensynet bak antall regulert avkjørsel til eiendommen blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av omsøkt dispensasjon.

Fordelene med den omsøkte dispensasjonen er at man ivaretar uteoppholdsareal mot vest på en best mulig måte, samtidige som de to boenheten får en definert avkjørsel og et avgrenset areal for adkomst og parkering. Vi kan ikke se at en innvilgelse av dispensasjon vil ha negative konsekvenser for andre eiendommer innenfor planområdet, eller tilliggende friområde. Videre kan vi ikke se at en dispensasjon vil kunne danne uheldig presedens innenfor planområdet.

Konklusjon:

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

Adresse:

Eiendomsdataavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresser:

Bolig mot sør – Revemyrknausen 54
Bolig mot nord – Revemyrknausen 56

Tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
4. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak	kr 26 000,-
Tillegg for ekstra boenhet	kr 9 000,-
Dispensasjon fra plan	kr 6 500,-
Kartavgift	kr 1 000,-
<u>Til sammen</u>	<u>kr 42 500,-</u>

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Krageviga eiendom AS, Skibbuveien 31, 4625 FLEKKERØY

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Nabolagsprofil

Revemyrknausen 56 - Nabolaget Lindebø/Skålevik - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Paulen	7 min
Linje 57, 586T	0.5 km
Kristiansand stasjon	18 min
Linje F5	13 km
Kristiansand Kjevik	33 min

Skoler

Flekkerøy skole (1-7 kl.)	6 min
360 elever, 20 klasser	2.7 km
Lindebøskauen skole (8-10 kl.)	24 min
181 elever, 10 klasser	1.7 km
Vågsbygd videregående skole	15 min
510 elever	9.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	21 min

Ladepunkt for el-bil

Lindebø Brygge - Kristiansand kom...	19 min
--------------------------------------	--------

«Idyllisk og barnevennlig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

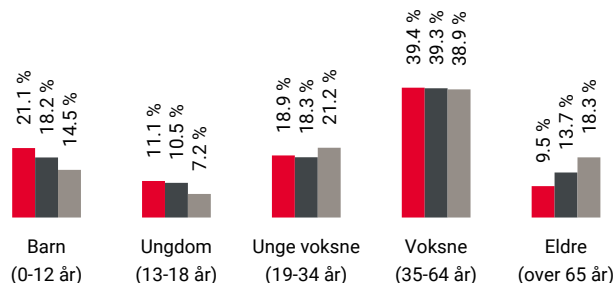
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lindebøskauen Solkollen barnehage (1-5...)	19 min
96 barn	1.4 km
Taremareskogen barnehage (1-5 år)	20 min
43 barn	1.4 km
Flekkerøya barnehage (0-5 år)	5 min
53 barn	2.4 km

Dagligvare

Kiwi Flekkerøy	27 min
Post i butikk, PostNord	1.9 km
Joker Ytre Vågsbygd	10 min
PostNord	6.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



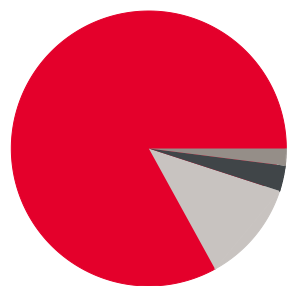
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

	Flekkerøy skole	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill	2.7 km	
	Flekkerøy idrettspark	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.5 km	
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	13 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	14 min	

Boligmasse



- 83% enebolig
- 3% rekkehus
- 2% blokk
- 12% annet

«Mange flotte naboer med godt samhold.»

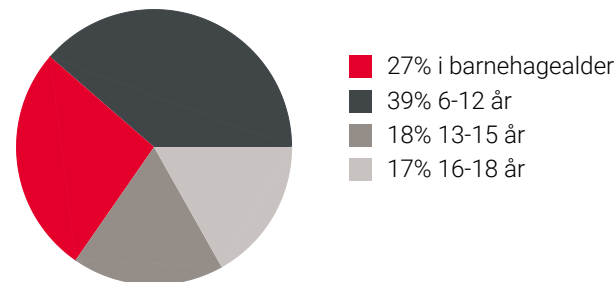
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	14 min	
	Boots apotek Vågsbygd	10 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

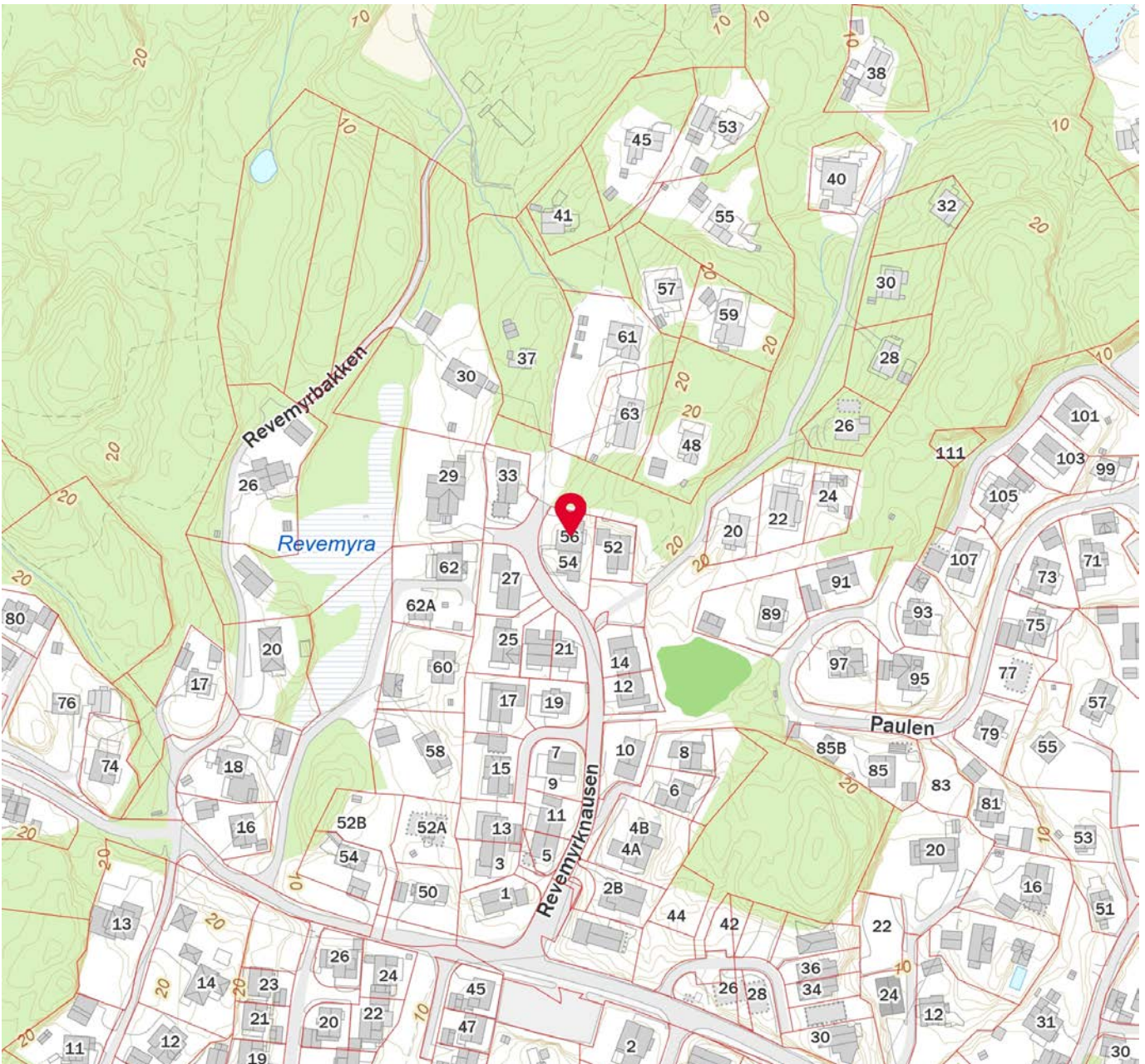
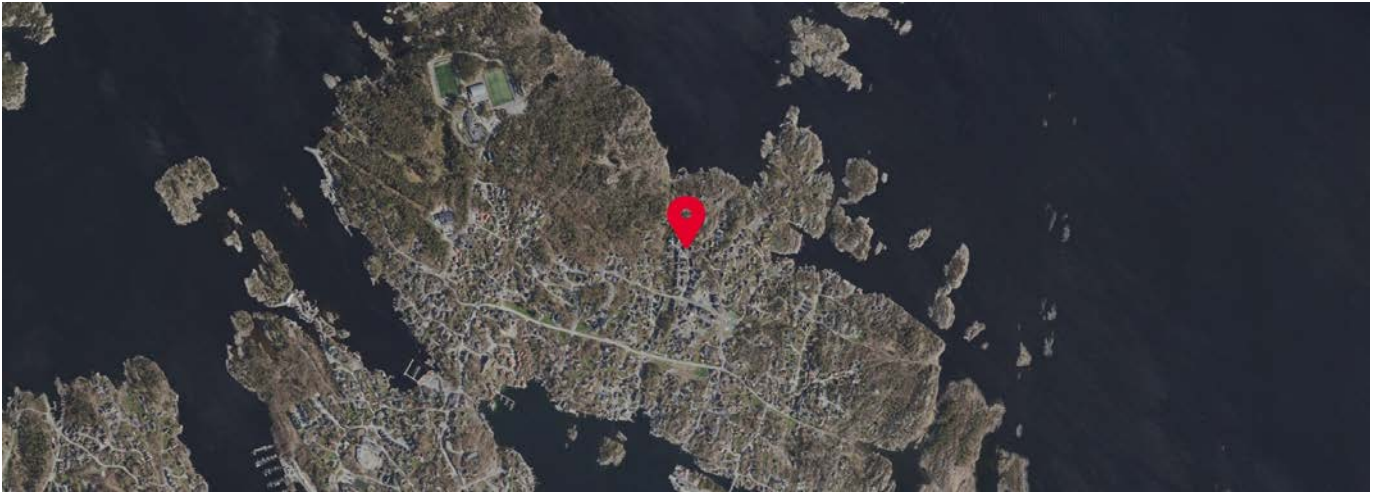
- Lindebø/Skålevik
- Skålevik
- Norge


Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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 dekkes 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



Rett skal være rett. For alle.

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Revenyrknausen 56
4625 FLEKKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre