



aktiv.





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

<b>Prisant.:</b>	Kr 10 790 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 271 100,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 11 061 100,-
<b>Selger:</b>	Heep Eiendom AS
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1974
<b>BRA-i/BRA Total</b>	228/261 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1398 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 423, bnr. 500
<b>Oppdragsnr.:</b>	1411250140

# Strøken villa med nytt basseng! Moderne luksus i toppklasse - Koselig utestue - Stor garasje - Fantastisk

Fabelaktig enebolig med fantastisk sjøutsikt og moderne fasiliteter - Velkommen til Daleheia 9!

Denne nyrenoverte boligen over to plan har en svært romslig planløsning og en separat stor hybel, perfekt for generasjonsbo eller utleie. Eiendommen ligger idyllisk til nær sjøen og gir sol hele dagen, med utsikt over en vakker skjærgård.

Det stilfulle uteområdet byr på et velstelt basseng, stor uteplass og en koselig hagestue – ideelt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Den integrerte dobbelgarasjen med panoramavinduer gir god plass til parkering og hobbyaktiviteter.

Dette er en boligopplevelse utenom det vanlige, som kombinerer luksus og funksjonalitet på beste måte - en sjelden mulighet du absolutt ikke vil gå glipp av!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	75
Energiattest .....	125
Nabolagsprofil .....	131
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 228 m<sup>2</sup>

BRA - e: 33 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 261 m<sup>2</sup>

TBA: 129 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 109 m<sup>2</sup> Entré/gang, vaskerom, bad, 2 gang, bad, trapperom, 2 soverom, hobbyrom

#### 1. etasje

BRA-i: 119 m<sup>2</sup> Entré/gang, vaskerom, soverom, bad, toalettrom, åpen stue-kjøkkenløsning

BRA-e: 33 m<sup>2</sup> Garasje

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

129 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje/tilleggsbygg og basseng er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1398 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av gnr 423, bnr 500 eiet tomt 1.258,8 kvm og gnr 423, bnr 202 eiet

tomt 139,6 kvm.

### **Beliggenhet**

En drømmebolig i et rolig og barnevennlig område.

Denne eiendommen har en fantastisk beliggenhet i et attraktivt og idyllisk område, bare 2 km fra Tangvall sentrum. Her finner du et variert tilbud med butikker, koselige spisesteder og flere offentlige tjenester, og med gode bussforbindelser rett fra Hølleveien, er det enkelt å komme seg rundt.

Området byr på vakre naturopplevelser og er perfekt for deg som setter pris på sjøliv og friluftsliv. Fra eiendommen er det kun ca. 500 meter til Høllen marina og den barnevennlige Høllesanden, hvor familien kan nyte lange dager på stranden. Åros, med sine flere strender og et oppvarmet saltvannsbasseng, ligger heller ikke langt unna. For de som ønsker en forfriskende dukkert i ferskvann, finnes Kvernhusvannet med flotte badeplasser, og rundt vannet går en av Søgnes mest populære turløyper – et paradys for både turglade og sportsinteresserte.

I området er det også rikelig med tilbud for barnefamilier, med både Nygård barneskole, den splitter nye Tangvall ungdoms- og videregående skole, samt flere barnehager på kort avstand. For barna er det en felles lekeplass i nærområdet, og på sommeren kan dere benytte fotballbanen, sandvolleyballbanen og de flotte turterrengene. Det er også kort vei til golfbane, ridesenter og fritidspark, så det er alltid noe å finne på!

Med bare 25 minutters kjøring til Mandal og 15 minutter til Kristiansand sentrum, har du begge byene med sine bymessige fasiliteter og servicetilbud rett i nærheten. Kristiansand Dyrepark er en stor attraksjon for barnefamilier, og gir gode muligheter for helgeturer med barna.

Velkommen til Daleheia 9 i Søgne!

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Bygningssakkyndig**

Boligtakst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enebolig over to etasjer fra ca 1976. Tilbygd garasje fra 2023. Boligen er i hovedsak renoverert/modernisert i 2023.

Garasje/tilleggsbygg og basseng er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

**Lovlighet:**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger som foreligger i byggesaksmappe. Det foreligger godkjenning på tilbygd garasje og utestue samt basseng.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

- 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

- 2 år og 1 måned.

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovering av hele huset. Arbeid utført av Try Rør AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja.

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovering av hele huset. Try Rør AS.

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovering av huset. Mykjpland og Lindal elektriske AS.

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovering av huset. Arbeid utført av Byggmester Skraastad AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Praktikantdel i kjeller.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Innhold**

Boligen har to etasjer.

1.etg: Stue, kjøkken, gang, vaskerom, toalettrom, soverom og 2 bad.

Underetasje: Stue, kjøkken, hobbyrom, trapperom, 2 gang, 2 soverom, 2 bad, teknisk rom og bod.

Terrasseområde på 129m<sup>2</sup> med basseng inkludert, samt garasje på 33m<sup>2</sup>.

Denne boligen har gjennomgått en omfattende renovering og modernisering i 2023, og fremstår i svært god stand. Eneboligen er i hovedsak oppgradert med kvalitetsmaterialer, og den nylig tilbygde garasjen fra 2023 er et perfekt tillegg til eiendommens fasiliteter.

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk

Bygnings sakkyndig har utarbeidet en grundig tilstandsrapport, og det er påpekt noen mindre avvik som kan innebære lett vedlikehold i fremtiden. Blant annet er det små høydeforskjeller på gulv i stue/kjøkken i øvre etasje og noen detaljer rundt ventilasjon og radonmåling som bør vurderes av kjøper.

Garasje, tilleggsbygg og basseng er ikke omfattet av tilstandsrapporten, men ytterligere informasjon kan fås ved direkte kontakt med eier eller fagkyndig. Rapporten gir en god oversikt over eiendommens nåværende tilstand, og kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i denne før budgivning.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen

dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligen er i hovedsak renoveret/ modernisert i 2023. Tilbygg garasje fra 2023.

## **Modernisert/Påkostet år**

2023

### **Parkering**

Parkering på tomt/garasje.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

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**

Oppvarming med vedfyring og elektrisitet.

### **Info strømforbruk**

Boligen har vært utleid og vi har derfor ikke informasjon om strømkostnader for 2024. Strømforbruket varierer fra husstand til husstand.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 790 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 092

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 3 968,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

### Eiendomsskatt

Kr 5 117

### Eiendomsskatt år

2023

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 5 040,- pr. 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter

### Formuesverdi primær

Kr 954 314

### Formuesverdi primær år

2021

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 435 529

### Formuesverdi sekundær år

2021

### **Info formuesverdi**

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### **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 423, bruksnummer 500 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:

4204/423/500:

12.03.2025 - Dokumentnr: 282399 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

28.01.1974 - Dokumentnr: 989 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:423 Bnr:202

01.01.2020 - Dokumentnr: 1584938 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:500

03.11.2021 - Dokumentnr: 1381076 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:41

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:279

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:954

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:955

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 06.03.2024 for tilbygg, fasadeendringer og basseng.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.04.1974.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei.

Vei til eiendommen gnr 423 og bnr 500 er etabelert over naboeiendommene gnr 423, bnr 954 og gnr 423, bnr 955. Veiretten er ikke tinglyst. Vei til tilleggstomten gnr 423, bnr 202 er tilknyttet offentlig vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen gnr 423 og bnr 500 ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse nåværende og er en del av kommuneplanens arealdel.

Tilleggstomten bnr 202 er regulert til offentlig friområde , tilhører reguleringsplan Et område av Høllen, datert 12.06.1962

Eiendommen grenser forretningsområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Det er innredet hybel i boligen. Endringen er ikke omsøkt og det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens innredning av boligen. Rommene i hybelen er godkjent som kjellerstue og bodere. De innredet bodene er ikke godkjent til varig opphold. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### **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**

10 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

269 750 (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))

---

271 100 (Omkostninger totalt)  
287 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
289 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

11 061 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
11 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
11 079 800 (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 271 100

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

500 Kommunale opplysninger

18 750 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

11 240 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.

Totalt kr: 175 355

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

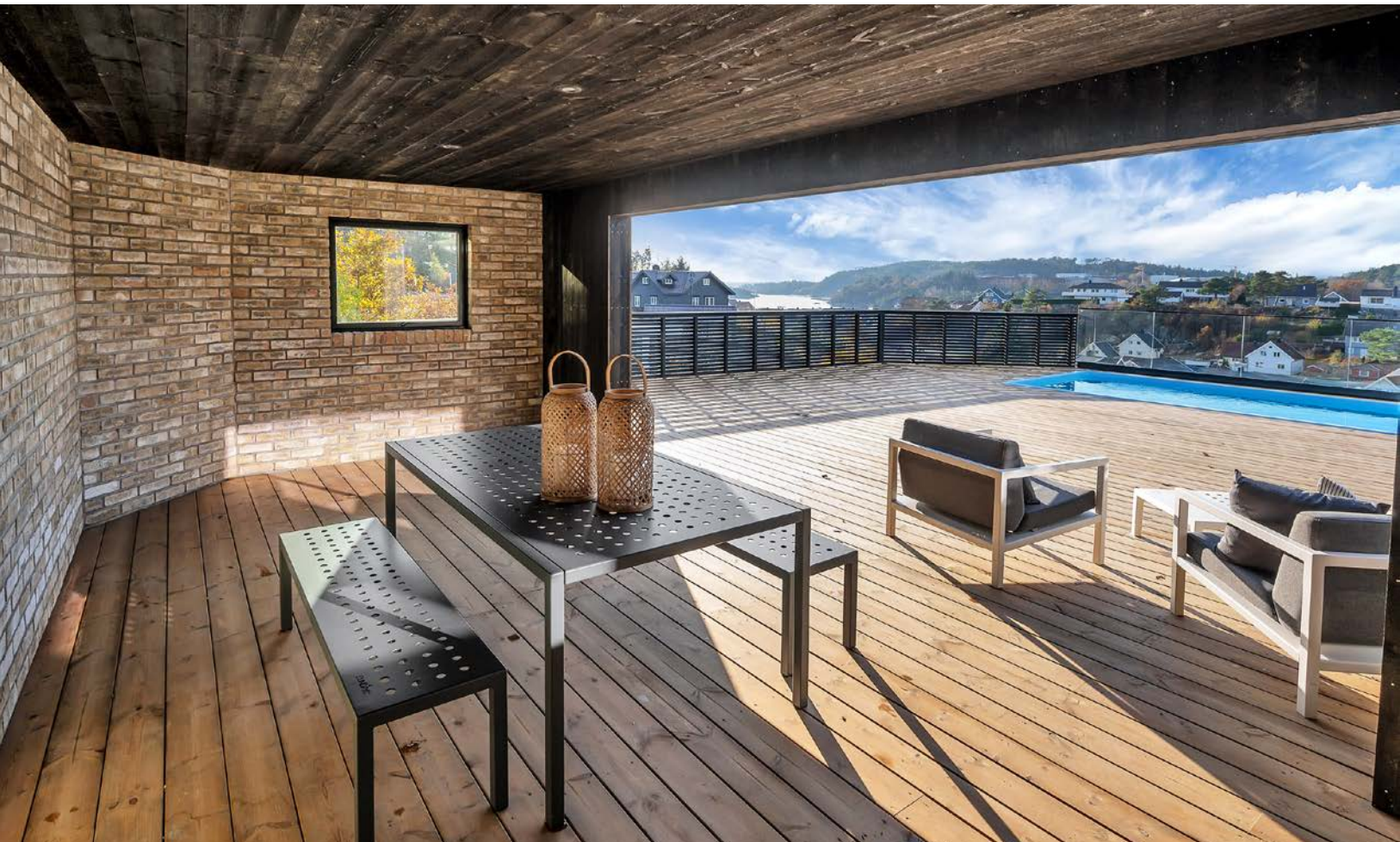
Tlf: 934 55 983

### **Salgsoppgavedato**

18.03.2025







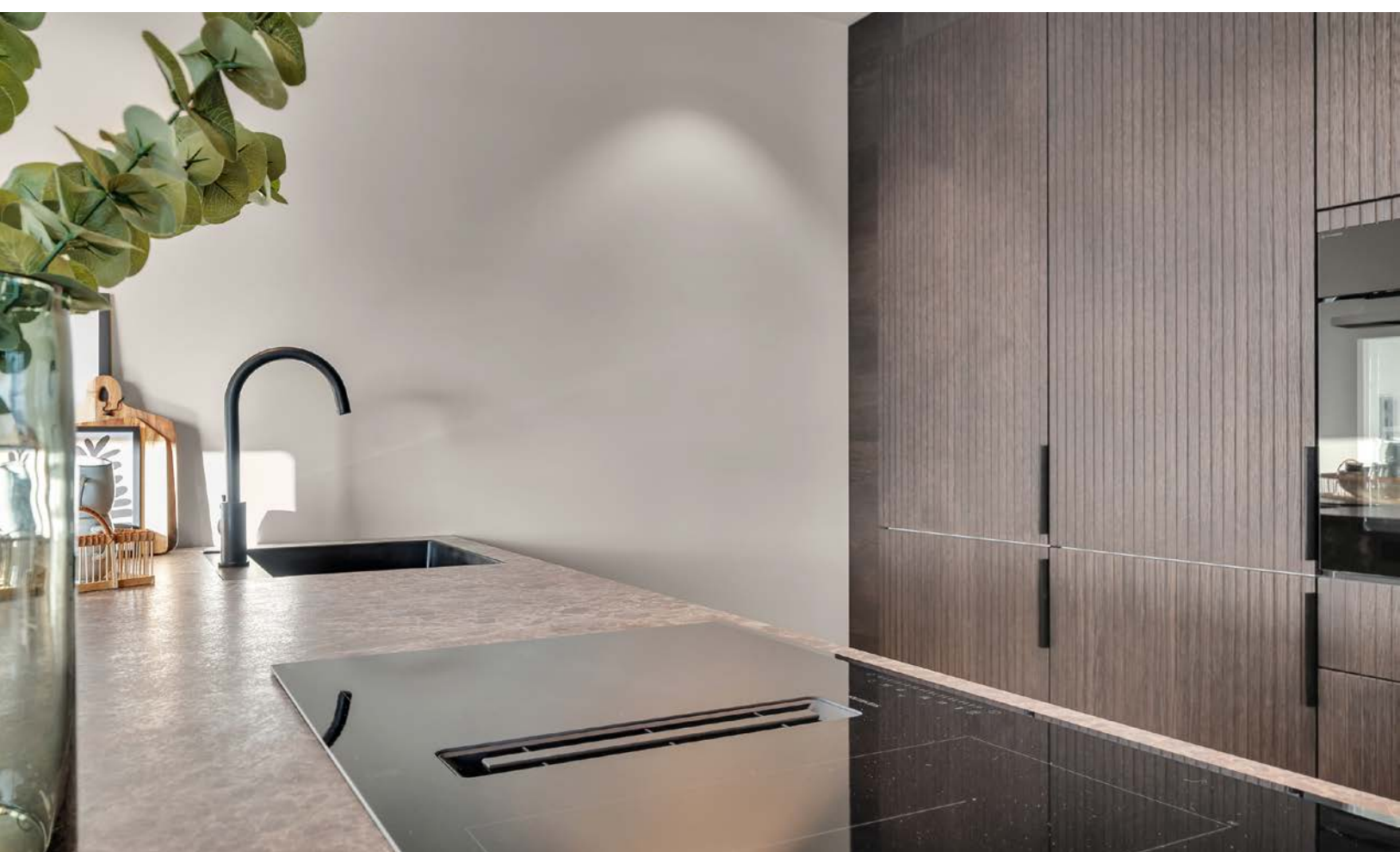












































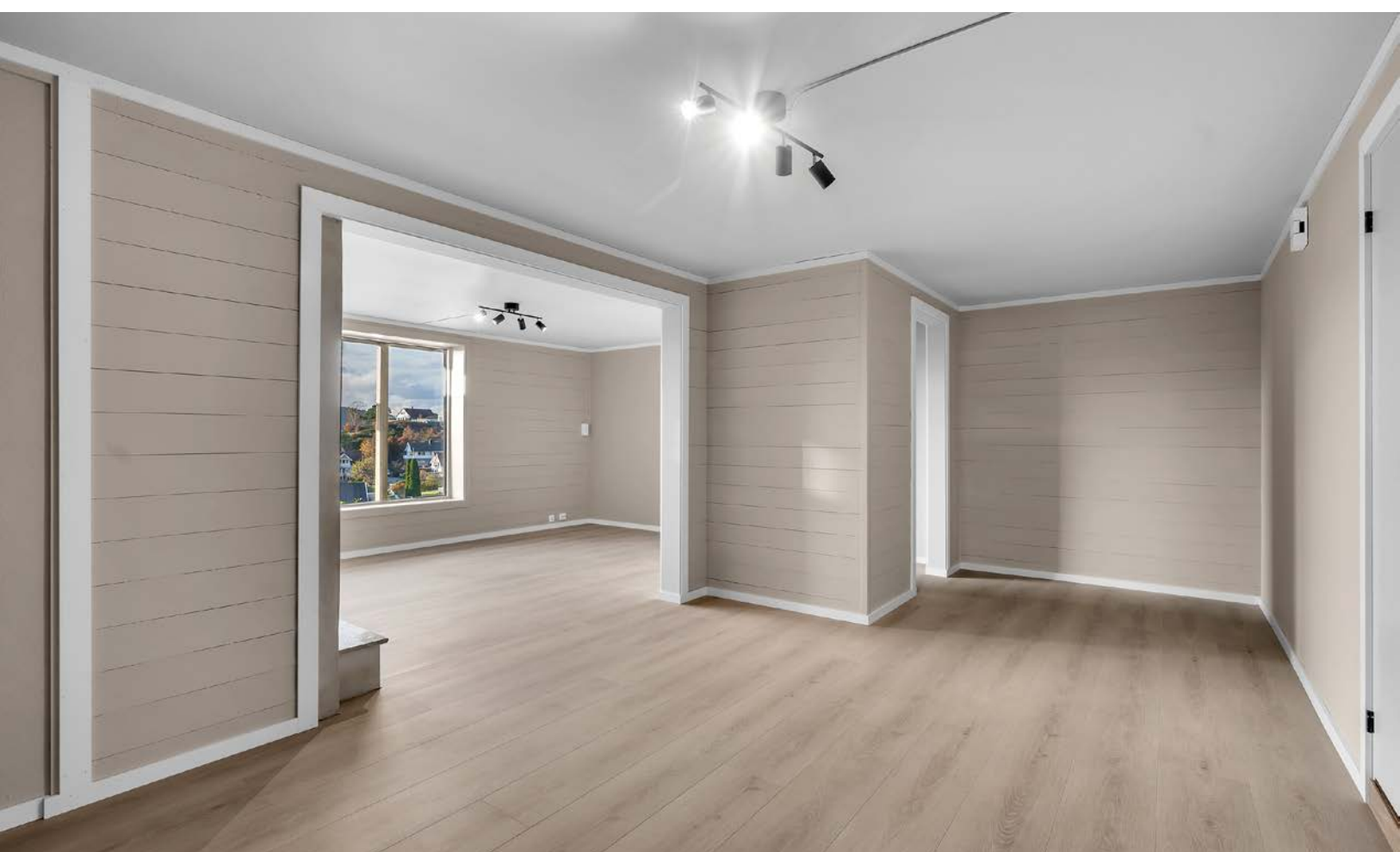












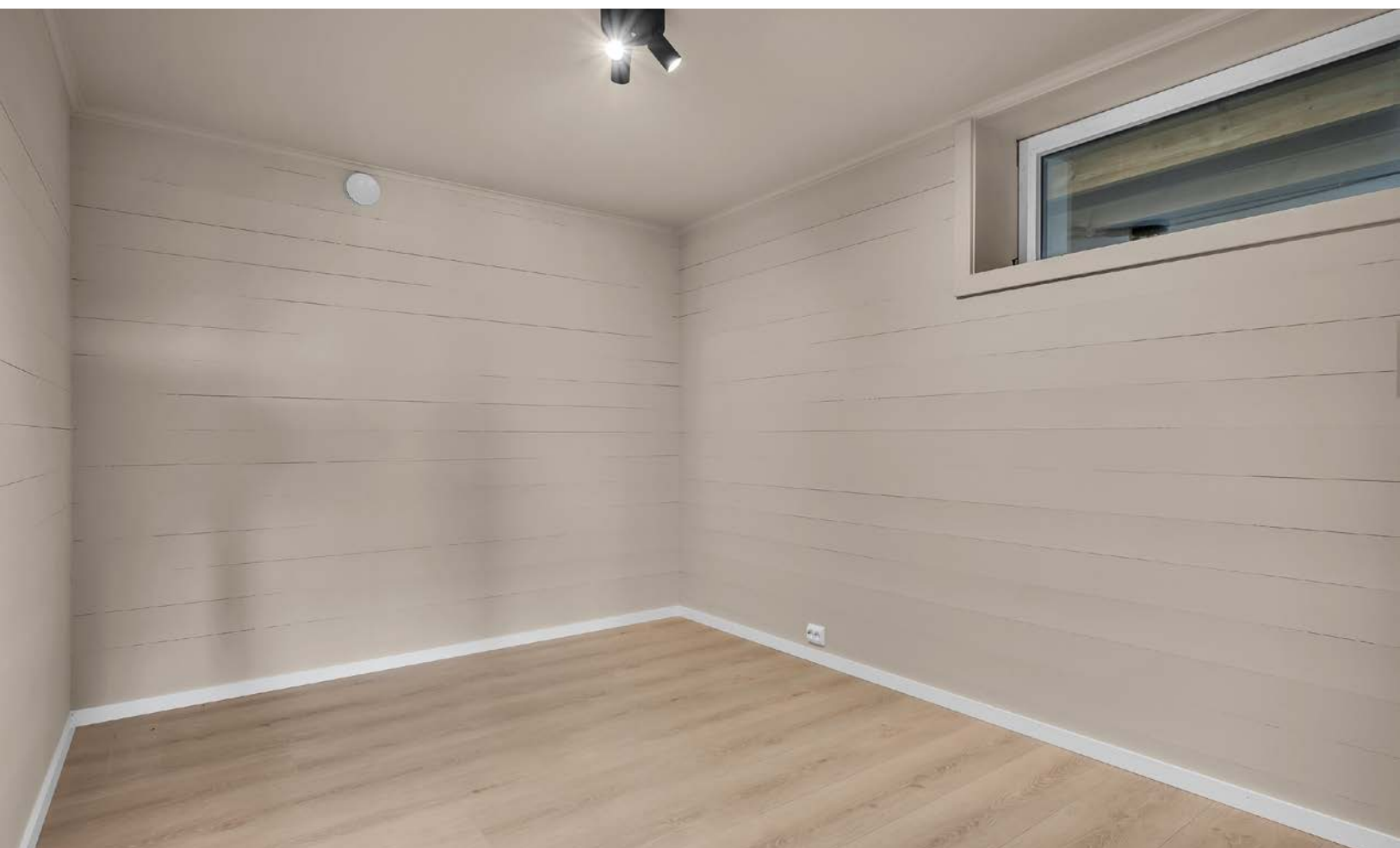




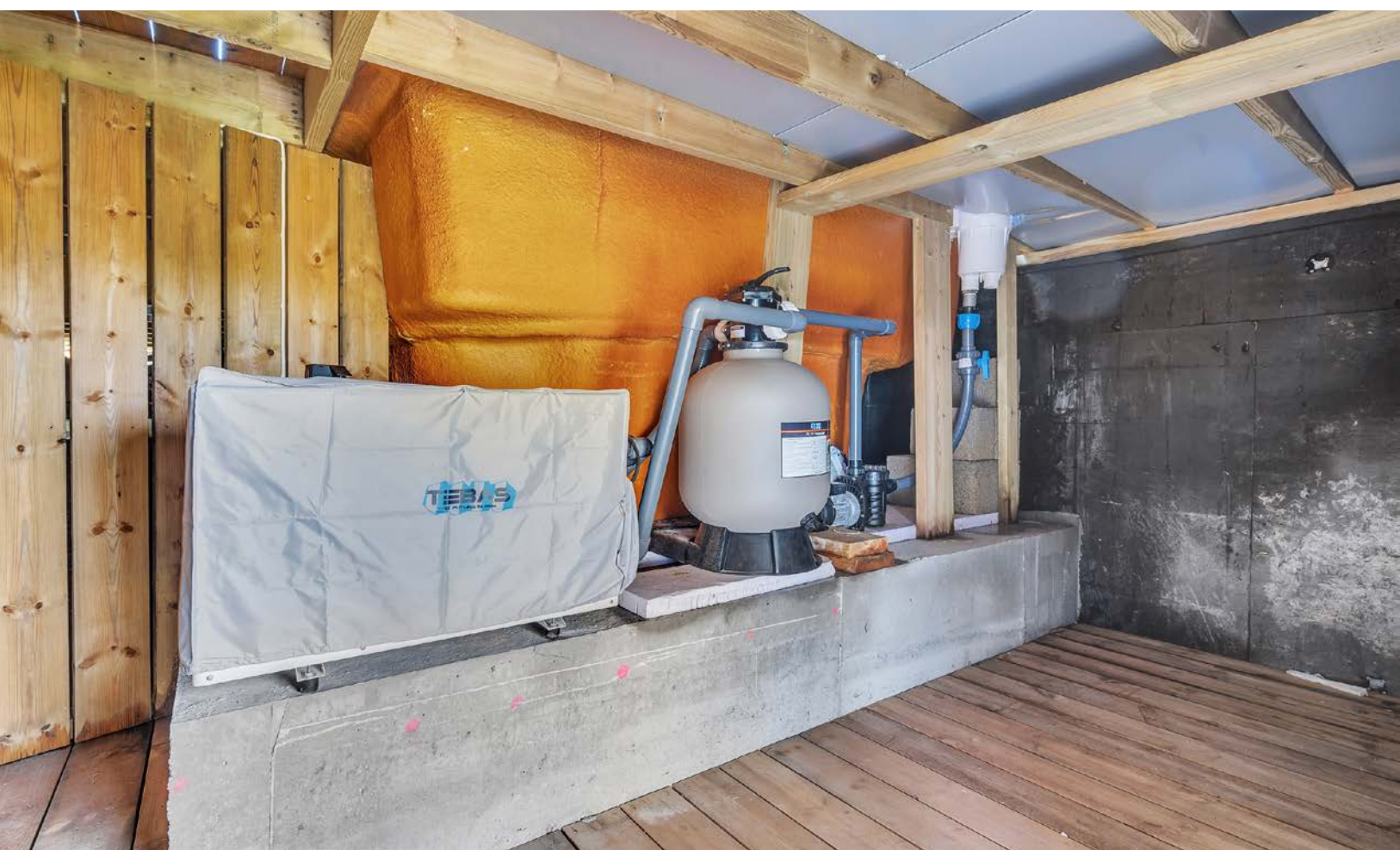


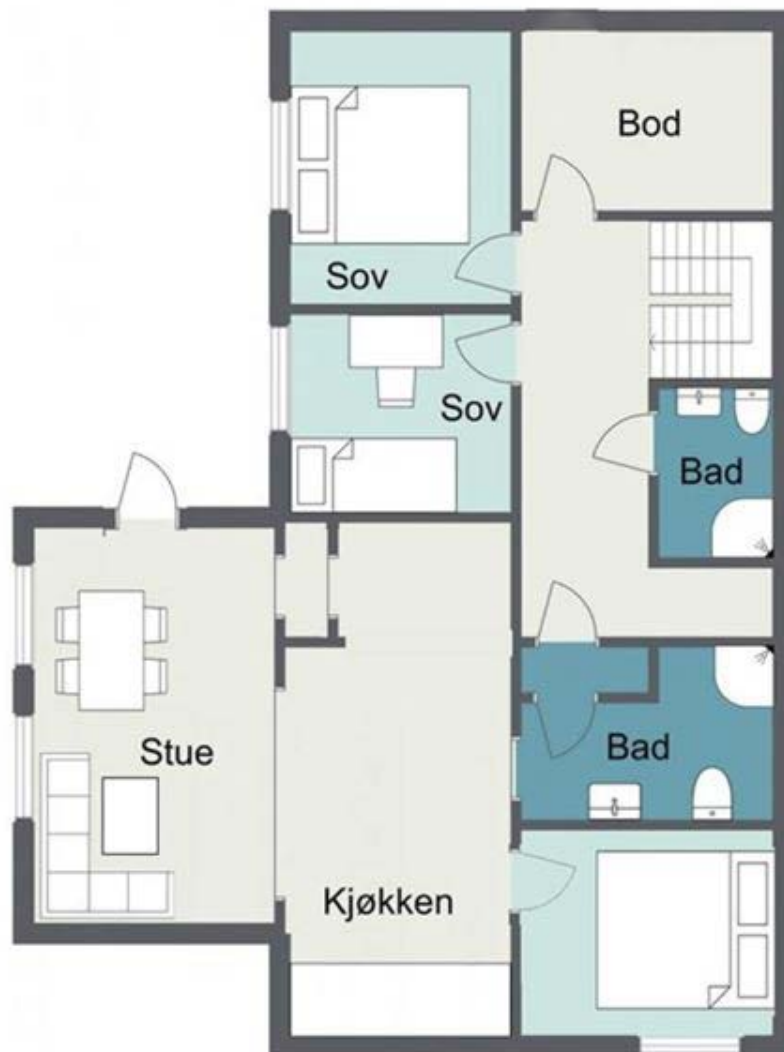












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Andre Sandvik, Daglig leder / Eiendomsmegler



**Stilling**  
Daglig leder /  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
99710109

**E-post**  
andre.sandvik@aktiv.no

**Antall år i bransjen**  
20+

**Antall solgte eiendommer**  
Ca 3000

**Områdeerfaring**  
Kristiansand og omegn

**Boligtype**  
Alle typer bruktbolig,  
leilighet, nybygg og hytter

- Toppmegler i Kristiansand - Meglet i over 20 år
- Den gode planen er avgjørende for å lykkes
- Mange referansesalg og gode kundelister
- Målet er at kundene skal anbefale megleren videre. Da må man levere!

## Best resultat for kunden – hver gang!

I dagens marked er vi mer avhengig enn noen gang at vi legger den beste planen for å få til det bestesalget. Der har jeg noen gode erfaringer og innspill som kan være avgjørende for å lykkes.

For å kunne oppnå det aller beste sluttresultatet anbefales det å velge megleren med mest salgserfaring. En megler som er i dialog med mange potensielle kjøpere hver uke. Her er det ingen andre meglere i Kristiansand som kan vise til samme salgstall siden 2004.

De siste 10 årene har Andre solgt flest boliger i Kristiansand og har satt stadig nye prisrekorder. Det er jo historie, men fakta er at det er ingen andre meglere i Kristiansand som er i kontakt med like mange mulige kjøpere hver uke. Derfor er det stor sannsynlighet for at Andre allerede har truffet kjøperen før på andre visninger, noe som skaper trygghet og tillit for gode bud. Sammen med vårt gode meglerteam i Markensgate har vi de beste forutsetninger for å lykkes. Håper vi kan få til et godt samarbeid her og sette i gang med prosessen.

## Dette selger Andre Sandvik i Kristiansand og omegn:

Eneboliger

Tomannsboliger

Rekkehus

Leiligheter

Nybygg

I tillegg hjelper vi med verddivurderinger og e-takst.

Ta kontakt for en hyggelig boligprat.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Daleheia 9, 4640 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 423, bnr. 500

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 228 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 19344-1499

Referansenummer: CH1317

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:



  
BOLIGTAKST AS

 Medlem av  
Sørlandstakst



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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

### Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



# 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- løspøre 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

Enebolig over to etasjer fra ca 1976. Tilbygd garasje fra 2023. Boligen er i hovedsak renoverert/modernisert i 2023.

Garasje/tilleggsbygg og basseng er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

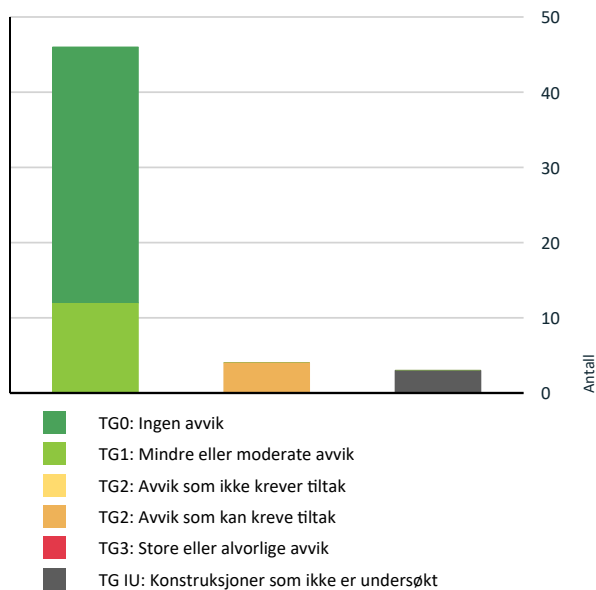
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger som foreligger i byggesaksmappe.

Det foreligger godkjenning på tilbygd garasje og utestue samt basseng.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Ifølge byggesaksmappe

### Tilbygg / modernisering

2023      Modernisering      Boligen er modernisert/renovert i 2023

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med papp fra 2023. Takflater var snødekt ved befaringen og dermed vurdert ut fra alder og at arbeider er dokumentert utført av firma.

### Nedløp og beslag

Beslag på tak ol. ble skiftet i 2023 og fremstår med god stand.



### Veggekonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Det er skiftet kledning på boligen i 2023. Overflater fremstår med god stand. Kledningsbord er flere steder nærme terreng som gir økt slitasje/påkjenning.



Kledning nærme terreng



Inngangsside

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperretak i tre med valmet utforming. Undertak av bord. Lufting via spalte i gesimser.

Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.



Kaldtloft

### Vinduer

# Tilstandsrapport

## Vinduer 1 etasje:

Skiftet i 2023. Vinduer med trekarmer og 3 lags isolerglass. Utvendig beslag på karmer.

## Vinduer underetasje:

Vinduer på hobbyrom, over kjøkkeninnredning og stuevinduer er skiftet, men en del år eldre en øvrige vinder som er skiftet i 2023. Vinduer fra 2023 er samme type som i 1 etasje. Øvrige vinder av alu/tre og med 2 lags isolerglass.

Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon, åpne - lukke. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

## TG 0 Dører

Ytterdører skiftet i 2023, tredører. Skyvedør har utvendig beslag på karmer. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse rundt deler av boligen som er av trekonstruksjon. Rekkverk av trekonstruksjon og glassfelter. Terrasse virker solid. Flere understøtter av treverk er anlagt direkte på terreng. Dette er en løsning som gjør at treverk får økt påkjenning og noe redusert levetid. Holdes under oppsyn.



Understøtter av trematerialie på terreng

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i hovedsak skiftet eller fornyet/malt opp og fremstår med god stand. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll).

## Vurdering av avvik:

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

Avvik registrert gjelder stue/kjøkken i øvre etasje

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Gulver virket å ligge «fint» ved befaringen. Det er en risiko for knirk ved denne type skjevhet/planavvik på underlag.

## TG 2 Radon

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med pussede overflater. Ingen vesentlig sprekker registrert. Det er montert nye vedovner i begge etasjer. Ubrennbar materiale foran vedovn med i underetasje har mindre utstikk (ubrennbar materiale) enn krav på min 30 cm.



Vedovn med mindre utstikk enn krav

## TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Kontroll i påforet vegg ble kontrollert uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at kontroll som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.



## TG 2 Innvendige trapper

My trapp montert i 2023. Innfesting virker solid.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

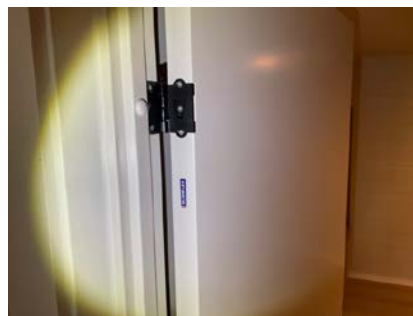
Håndløper er i boligen, men ikke montert av eier av estetisk grunn.



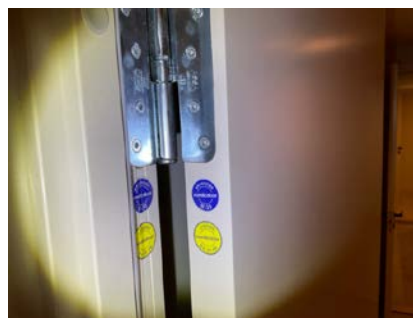
Det skal være håndløper på vegg for å tilfredsstille krav.

## TG 0 Innvendige dører

Det er montert nye Scanflex innerdører i boligen. Det er montert brann og lyddør i sluse/gang mellom hoveddel og praktikantdel. Funksjon ok.



Scanflex innerdører med malt overflate.



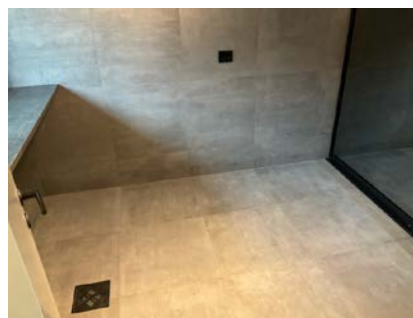
Brann og lyddør mellom hoveddel og praktikantdel

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Våtrommet er renoverert i 2023. Arbeider er utført av firma/fagfolk og dokumentert med diverse fakturaer og bilder.



### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

### 1 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 1 TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvflate har områder med fall til sluk og områder med flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og oppkant til membran er i henhold til krav. Selv om det er områder på gulvet med falt utførelse vil fallforhold og membranløsninger ivareta funksjon og lekkasjesikring.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk membranløsning i sluk. Ellers skjulte løsninger, men dokumentert med bilder.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

### 1 ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom inneholder innredning med vask og kran. Opplegg for vaskemaskin. Funksjon ok.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 0 Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

### 1 ETASJE > VASKEROM

## 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år (2023), dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

### 1 ETASJE > BAD

## Generell

Våtrommet er renoveret i 2023. Arbeider er utført av firma/fagfolk og dokumentert med diverse fakturaer og bilder.



### 1 ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

### 1 ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

### 1 ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk membranløsning i sluk. Ellers skjulte løsninger, men dokumentert med bilder.

# Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, dusjhjørne med glassdører og innredning med vask. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

## Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD

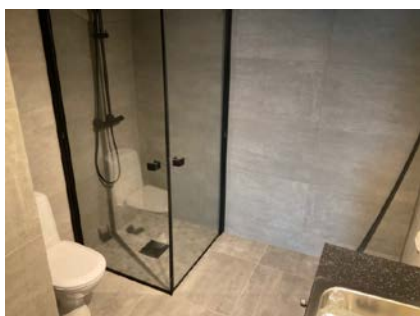
## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år (2023), dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

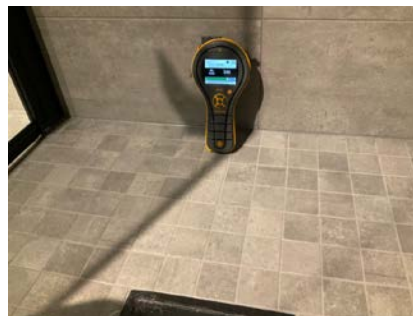
Våtrommet er renoverert i 2023. Arbeider er utført av firma/fagfolk og dokumentert med diverse fakturaer og bilder.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig (forbeholdt at det er oppbrett/tetting på membran ved terskel).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Sluk, membran og tettesjikt

Sluk membranløsning i sluk. Ellers skjulte løsninger, men dokumentert med bilder.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, dusjhjørne med glassdører og innredning med vask. Vvs utstyr fungerte ok.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden badet er nyere enn 5 år (2023), dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Våtrommet er renoverert i 2023. Arbeider er utført av firma/fagfolk og dokumentert med diverse fakturaer og bilder.



## UNDERETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

## UNDERETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

## UNDERETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Sluk membranløsning i sluk. Ellers skjulte løsninger, men dokumentert med bilder.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

## UNDERETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder toalett, dusjhjørne med glassdører og innredning med vask. Vvs utstyr fungerte ok.

## UNDERETASJE > BAD

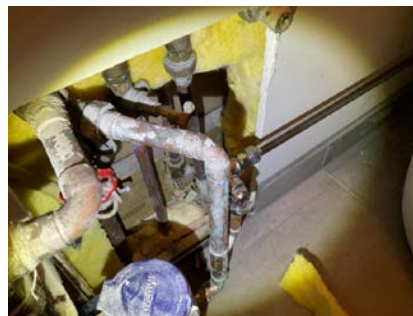
### Ventilasjon

Avtrekkventil. Flat terskel for tilluft

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

I rom bak dusjsone er det åpnet opp i vegg ved stoppekran/røropplegg. Dette området kan brukes som kontroll av tilliggende konstruksjon/vegg mot våtsone. Ingen unormale forhold registrert.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

# Tilstandsrapport

## TG 0 Overflater og innredning

Ny innredning fra 2023 som fremstår komplett og med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. lekkasjesikring montert i henhold til krav.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

## TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekk i platetopp. Funksjon ok.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk som ledes ut av boligen er å anbefale som løsning.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 0 Overflater og innredning

Ny innredning fra 2023 som fremstår komplett og med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring montert i henhold til krav.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 0 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsgut ut av boligen. Funksjon ok.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETROM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte overflater i tak og på vegger. Laminat på gulvet. Rommet inneholder toalett og innredning med vask. Funksjon ok. Åpnevindu som ventilering i rommet. Ventil i vegg anbefales som tillegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

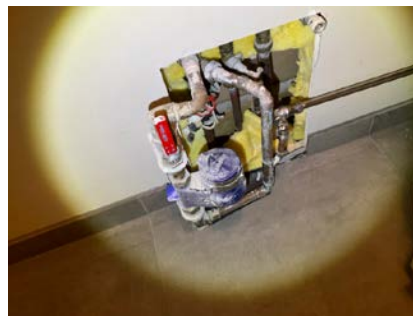
Innvendig røropplegg er fornyet/skiftet i forbindelse med renovering av boligen i 2023. Selve inntaket ved stoppekran er av type kobberør som antas å være av eldre dato. Ingen tegn til svikt på røropplegg ved befaringen.

Stoppekran fungerte ok.

Det er fremvist diverse fakturaer som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma.



Fordelerskap



Inntak og stoppekran i bod

## TG 1 Avløpsrør

Avløp er i hovedsak fornyet ved renovering, men det antas at det finnes deler av avløp som er av eldre dato. Ingen tegn til svikt registrert ved befaringen.

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badetrom og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon via ventiler og åpnevinduer. Vanlige løsninger ut fra byggetid og type renovering utført.

## TG 0 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

## TG 0 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Bereder er plassert i rom med sluk som ivaretar lekkasjesikring. Bereder er fra 2023.  
Ingen tegn til svikt.



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

Beskrivelse fra sluttkontroll:

Arbeid ifbm renovering daleheia 9. Eksisterende sikringsskap er benyttet. Deler av installasjon er gjenbrukt fra opprinnelig opplegg. Gjeldene NEK er fra byggeår. Boligen selges via firma og nåværende eier har ikke bebodd boligen. Spørsmål om el-anlegget rettet mot eier/selger er dermed ikke besvart siden selger ikke har grunnlag for å svare.

### Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

5. 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**



Sikringsskap underetasje



Sikringsskap 1 etasje

## 1 TO 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravninger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

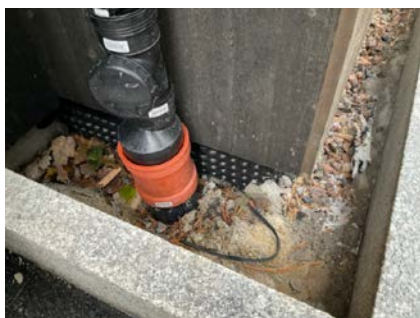
I forbindelse med renovering ble det etablert ny drenering i 2023. Det er fremvist bilder fra arbeid ved drenering som viser at det er gravd opp langs husvegg, montert isopor og grunnmursplast samt lagt ned drenerende masser og drensør. Diverse overvannsrør som ledes til fremside av boligen og videre langs fjell.

Det er lagt ned overvannskum i gårdsplass samt avrenningsluker i topp av bakke og foran garasjen.

Ingen tegn til svikt i drenering ved befaringen. Det er fremvist bildedokumentasjon fra arbeidet samt faktura fra utførende.



Synlig grunnmursplast under terrasse



Taknedløp ledes til overvannsrør

### Grunnmur og fundamenter

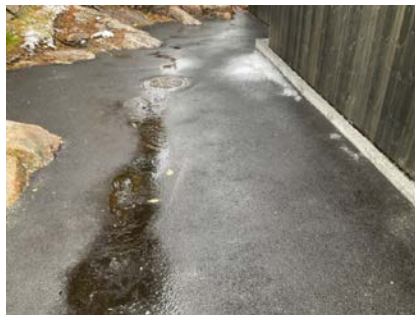
Støpte/murte fundamenter. Ingen tegn til betydelig svikt.

### Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. I gårdsplass er det gjort tiltak for å lede vann til overvannskum og avrenninger.



Avrenning i topp av gårdsplass og foran garasje



Overvannskum ved inngangsparti

# 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

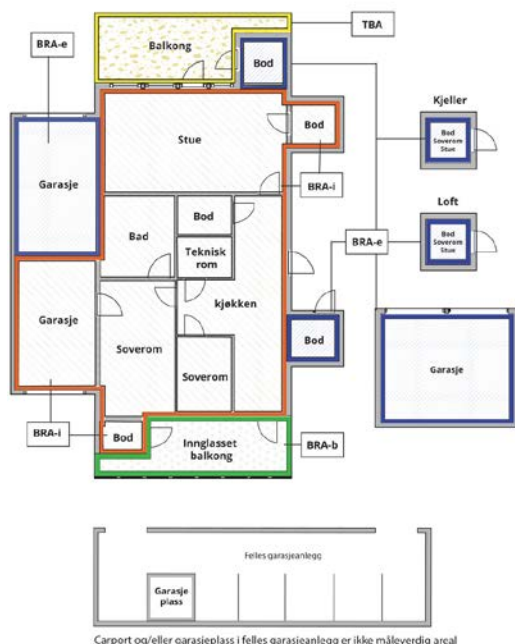
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	119	33		152	129
Underetasje	109			109	
<b>SUM</b>	<b>228</b>	<b>33</b>			<b>129</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>261</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken/gang, Vaskerom, Toalettrom, Soverom, Bad	Garasje	
Underetasje	Stue/kjøkken, Hobbyrom, Bad/vaskerom, Gang, Gang 2, Teknisk rom, Bad, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bod		

### Kommentar

Garasje som ligger inntil bygget er medtatt i arealer som BRA-e.

TBA: Det er medtatt terrasse samt utestue med terrassebord som toppdekke. Basseng er også medtatt som del av TBA. Arealer må anses som ca areal og er ikke nøye oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger som foreligger i byggesaksmappe. Det foreligger godkjenning på tilbygd garasje og utestue samt basseng.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Renovering/modernisering i 2023

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	217	44

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Kenneth Bakke	Kunde
17.3.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	423	500		0	1258.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Daleheia 9

**Hjemmelshaver**  
Heep Eiendom AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		selges av firma. Ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Eier	01.11.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Div. dokumentasjon	03.11.2023		Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon	03.11.2023		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.11.2023	
2	17.03.2025	



# 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH1317>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250140	
<b>Selger 1 navn</b>	
Paul Kristian Øgrey Brandsdal	
<b>Gateadresse</b>	
Daleheia 9	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SØGNE	4640
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250140

## 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: PKØB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	total renovering av hele huset
Arbeid utført av	Try Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	total renovering av hele huset
-------------	--------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	total renovering av hele huset
Arbeid utført av	Try Rør AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av huset
Arbeid utført av	Mykjåland og Lindal elektriske as

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

totasl renovering av huset

Arbeid utført av

Byggmester Skraastad AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Praktikant del i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Document reference: 14/11250140

## 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14/11250140

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Christian Øgrey Brandsdal	094a08d32ce54ec2be68b3 b9636a5a6736234634	18.03.2025 06:44:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250140

- 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

HEEP EIENDOM AS  
POSTBOKS 1121  
4683 SØGNE

Eiendom 423/500/0/0/3724 - DALEHEIA 9  
Eier HEEP EIENDOM AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 500788084  
Kundenr. 4068106  
Fakturadato 28.02.2024  
Forfallsdato **20.03.2024**  
Bankkonto **3207 29 38290**  
KID **04068106500000050**  
Fakturabeløp NOK **2589,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010124	310324	662,40	25%
FORBRUK VANN	10	m3	7,41	1	010124	310324	18,53	25%
FORBRUK VANN, 2023	6,80	m3	5,85	1	180123	311223	39,78	25%
FORBRUK VANN, 2023	0,20	m3	7,41	1	010124	110124	1,48	25%
FRADrag INNbetalt VANN	1	kr	-327,60	1	010123	311223	-327,60	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010124	310324	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010124	310324	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP	10	m3	16,32	1	010124	310324	40,80	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	6,80	m3	13,72	1	180123	311223	93,30	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	0,20	m3	16,32	1	010124	110124	3,26	25%
FRADrag INNbetalt AVLØP	1	kr	-768,32	1	010123	311223	-768,32	25%
EIENDOMSSKATT	2436700	kr	2,07	1	010124	310324	1260,75	
			<b>Netto</b>				<b>2323,38</b>	
			<b>MVA</b>				<b>265,67</b>	
			<b>Øreavrounding</b>				<b>-0,05</b>	
			<b>Å betale NOK</b>				<b>2589,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 1062,63, MVA: 265,67

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt  
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00  
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22





Kristiansand  
kommune

HEEP EIENDOM AS  
POSTBOKS 1121  
4683 SØGNE

Eiendom 423/500/0/0/3724 - DALEHEIA 9  
Eier HEEP EIENDOM AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 500836841  
Kundenr. 4068106  
Fakturadato 29.04.2024  
**Forfallsdato 21.05.2024**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04068106500000068**  
**Fakturabeløp NOK 4824,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN		2 stk	1324,80	1	010424	300624	662,40	25%
FORBRUK VANN		150 m3	7,41	1	010424	300624	277,88	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"		1 stk	237,60	1	010424	300624	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		2 stk	2479,20	1	010424	300624	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP		150 m3	16,32	1	010424	300624	612,00	25%
EIENDOMSSKATT		2436700 kr	2,07	1	010424	300624	1260,75	
			<b>Netto</b>				<b>4112,03</b>	
			<b>MVA</b>				<b>712,82</b>	
			<b>Øreavrunding</b>				<b>-0,85</b>	
			<b>Å betale NOK</b>				<b>4824,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 2851,28, MVA: 712,82

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Vann/avløpsgebyr, se [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

HEEP EIENDOM AS  
POSTBOKS 1121  
4683 SØGNE

Eiendom 423/500/0/0/3724 - DALEHEIA 9  
Eier HEEP EIENDOM AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 500885567  
Kundenr. 4068106  
Fakturadato 02.08.2024  
**Forfallsdato 20.08.2024**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04068106500000076**  
**Fakturabeløp NOK 4824,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN		2 stk	1324,80	1	010724	300924	662,40	25%
FORBRUK VANN		150 m3	7,41	1	010724	300924	277,88	25%
		<i>Forbruk vann</i>						
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"		1 stk	237,60	1	010724	300924	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		2 stk	2479,20	1	010724	300924	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP		150 m3	16,32	1	010724	300924	612,00	25%
		<i>Forbruk avløp</i>						
EIENDOMSSKATT		2436700 kr	2,07	1	010724	300924	1260,75	
							<b>Netto</b>	<b>4112,03</b>
							<b>MVA</b>	<b>712,82</b>
							<b>Øreavrundning</b>	<b>-0,85</b>
							<b>Å betale NOK</b>	<b>4824,00</b>

Grunnlag MVA høy sats: 2851,28, MVA: 712,82

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75  
Vann/avløpsgebyr, se [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

HEEP EIENDOM AS  
POSTBOKS 1121  
4683 SØGNE

Eiendom 423/500/0/0/3724 - DALEHEIA 9  
Eier HEEP EIENDOM AS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 500934336  
Kundenr. 4068106  
Fakturadato 24.10.2024  
Forfallsdato **20.11.2024**  
Bankkonto **3207 29 38290**  
KID **04068106500000084**  
Fakturabeløp NOK **4855,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011024-311024		220,80	25%
ABONNEMENTSGBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011124-301124		220,80	25%
ABONNEMENTSGBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011224-311224		220,80	25%
FORBRUK VANN	9,00	m3	66,69	1/1	311024-301124		66,69	25%
FORBRUK VANN	9,00	m3	66,69	1/1	300924-311024		66,69	25%
FORBRUK VANN	9,00	m3	66,69	1/1	301124-311224		66,69	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011024-311024		19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011124-301124		19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011224-311224		19,80	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011024-311024		413,20	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011124-301124		413,20	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011224-311224		413,20	25%
FORBRUK AVLØP	9,00	m3	146,88	1/1	311024-301124		146,88	25%
FORBRUK AVLØP	9,00	m3	146,88	1/1	300924-311024		146,88	25%
FORBRUK AVLØP	9,00	m3	146,88	1/1	301124-311224		146,88	25%
EIENDOMSSKATT	2436700,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1260,75	

Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

HEEP EIENDOM AS  
POSTBOKS 1121  
4683 SØGNE

Eiendom 423/500/0/0/3724 - DALEHEIA 9  
Eier HEEP EIENDOM AS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 500934336  
Kundenr. 4068106  
Fakturadato 24.10.2024  
**Forfallsdato 20.11.2024**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04068106500000084**  
**Fakturabeløp NOK 4855,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 stk	330,00	1/1 010124-311224	330,00	
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500885567, periode 20.08.2024-27. <i>Rentesats 20.08.2024 - 27.08.2024 12,50% - NOK 12,00</i>			12,00	
Grunnlag MVA høy sats: 2602,11, MVA: 650,52				<b>Netto</b>	<b>4204,86</b>
				<b>MVA</b>	<b>650,52</b>
				<b>Øreavrunding</b>	<b>-0,38</b>
				<b>Å betale NOK</b>	<b>4855,00</b>

Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS  
Skippergata 4  
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-23/01467-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
03.07.2023

## Daleheia 9 - 423/500 - tillatelse til oppføring av tilbygg, fasadeendringer og basseng.

Eiendom (gnr/bnr): 423 / 500  
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS  
Tiltakshaver: HEEP EIENDOM AS

Søknad mottatt 19.05.2023, som omhandler søknad om oppføring av tilbygg, fasadeendringer og basseng, godkjennes. Tegninger med situasjonskart mottatt samme dag ligger til grunn for godkjenningen.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
  - «Som bygget»-tegninger.
  - Oppdatert gjennomføringsplan.
  - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan igangsette tiltaket nå.

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og §19-2. Bygningmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen, med virkning fra 1. januar 2021.*

## Opplysninger om byggesaken

Søknaden som ble mottatt 19.05.2023 omhandler utvidelse av boligen med to tilbygg, ett for garasje og ett for ny utestue. I tillegg søkes det om oppføring av

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDjalog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDjalog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
48051631

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

svømmebasseng.

Søknaden omfatter og oppføring av forstøtningsmur rundt svømmebassenget. De oppgis å være ca 1,5m høye.

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan 503,6 m<sup>2</sup>

Areal eksisterende bebyggelse 170 m<sup>2</sup>

- Areal som skal rives 0 m<sup>2</sup>

+ Areal ny bebyggelse 87,2 m<sup>2</sup>

+ Parkeringsareal 0 m<sup>2</sup>

= Sum areal 257,2 m<sup>2</sup>

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til formålet bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen for Søgne kommune (gjeldende fra 2018 – 2030).

Tiltakene omfattes av plankravet i kommunedelplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne iverksettes.

#### **Krav til plassering av tiltaket**

Høydeplasseringen er definert som topp gulv første etasje fastsettes til samme kote som eksisterende 1 etasje.

#### **Tilkobling til vann- og avløpsanlegg**

Tilkobling til vann- og avløpsledning (VA) er godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### **Krav til tilgjengelighet**

Alle hovedfunksjoner ligger på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

#### **Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater**

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.

Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

#### **Privatrettslige forhold**

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

### **Hvordan berører tiltaket naturmangfold?**

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

### **Visuelle kvaliteter**

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

### **Avstand til nabogrense:**

Tiltaket søkes oppført 3,2 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr.423/bnr.498.

Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom byggene.

### **Vi har vurdert søknad om dispensasjon**

De om søkte tiltakene er avhengig av at det gis dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Kristiansand kommune, for å kunne iverksettes.

#### Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon og det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning. For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan.

#### Søkers begrunnelse for å få dispensasjon:

Kort oppsummert begrunner ansvarlig søker dispensasjon fra plankravet med at tiltakene handler om en fasadeoppgradering og utvidelse med tilbygg og svømmebasseng på egen tomt.

Boligen er i et etablert boligområde og søkeren mener tiltakene ikke vil sette hensynet bak plankravet til side

#### Hensynet bak bestemmelser:

Hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er å sørge for en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, har til hensikt å gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdet. Gjennom en planprosess sikrer

man og en forsvarlig opplysning i saken, og det blir mulig å få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området.

#### Vurdering

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er det to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår to i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper

Personlige forhold blir sjelden lagt vekt på ved vurdering av dispensasjoner, da dette ofte er forhold som gjelder mange og som vil kunne gi uheldige føringer.

Plan- og bygningsseksjonen er enig med ansvarlig søker i at tiltakene ikke vil sette hensynet bak plankravet til side. Området er ferdig utviklet, det er ikke søkt om flere boenheter som i noen tilfeller kan påvirke infrastrukturen i området og vi anser tiltakene som en oppgradering av både hus og området.

Svømmebassenget vil gi bedre utnyttelse av tomtens uteområde da det sannsynligvis øker beboerne mulighet til rekreasjon og lek ute.

#### Konklusjon

Byggesaksavdelingen vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjonen.

#### **Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket**

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

#### **Tilsyn**

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere områdene i byggesaken.

#### **Vedtaketets varighet:**

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

#### **Du kan klage på vedtaket**

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

**Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr**



Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01. januar.2022, og betalingssetser for kartgebyr datert 01.januar.2022.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plankrav	5068	17 000,-
Tilbygg	5026	8 800,-
Utestue	5026	8 800,-
Svømmebasseng	5058	8 800,-
Kartavgift	5032	1 000,-
		44 400
<b>Totalt å betale</b> (Rabatt 2x8 800,- = 17600)		<b>26 800,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver

#### Har dere spørsmål

Om noe er uklart kan det gjøres henvendelse til saksbehandler på mobil +47 480 51 631 eller +47 38 04 11 30 eller på mail: tone.skajaa.rye@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Fagleder

Tone Skajaa Rye  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

Fasade vest og Syd  
Fasade Øst og Nord  
Plan 1 etasje  
Situasjonskart  
Snitt  
Tegninger av eksisterende bygg

Kopi til:  
HEEP EIENDOM AS

## Du kan klage på vedtaket

### Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

### Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### 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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

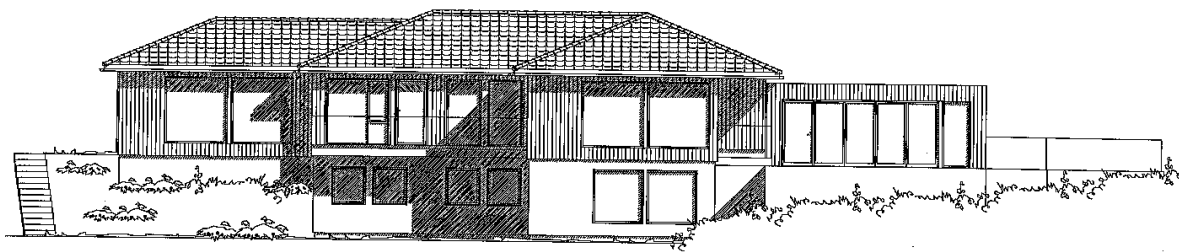
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

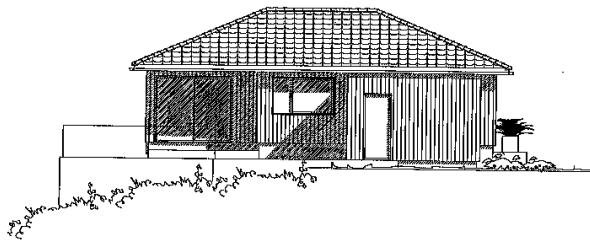
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du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

### Hvor sender du klagen?

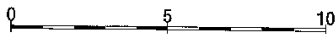
På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller  
Byggesak  
Postboks 4  
4685 Nodeland




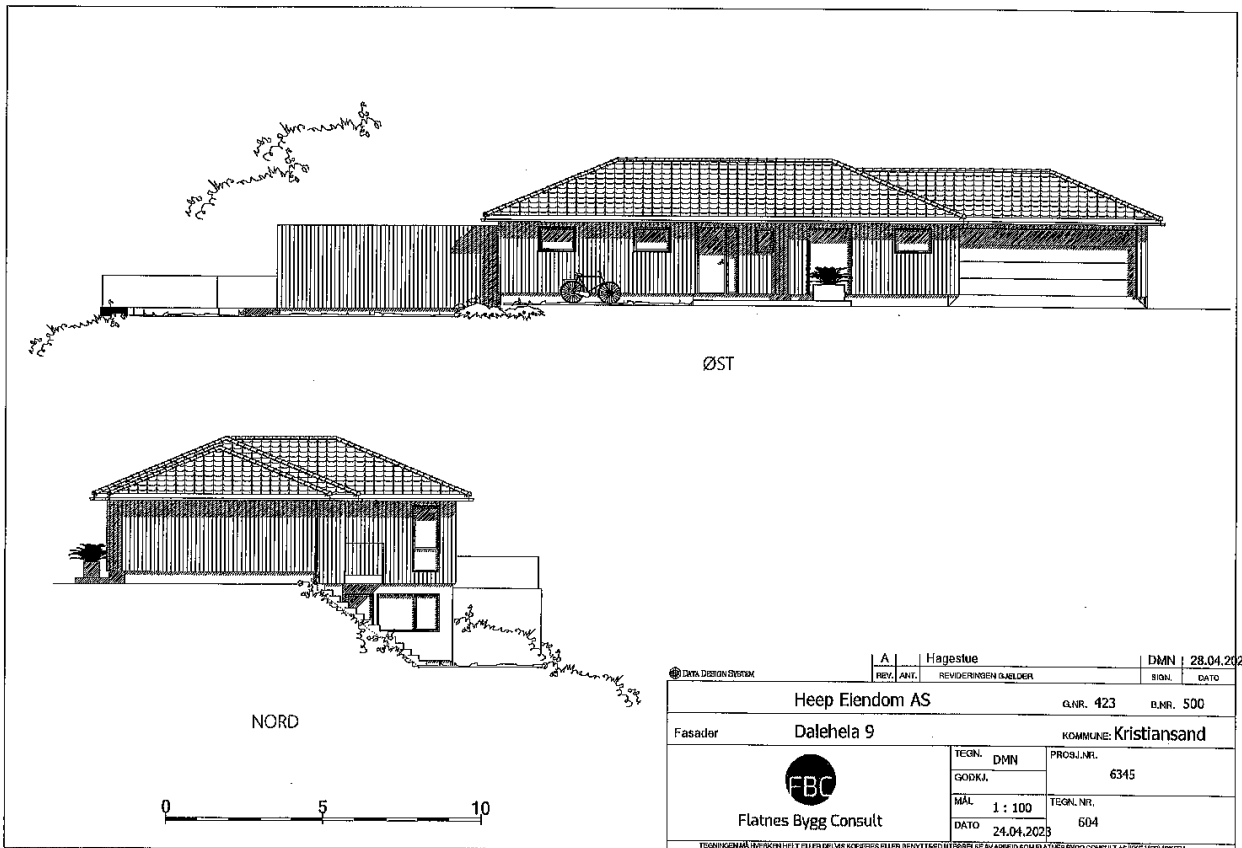
VEST




SYD

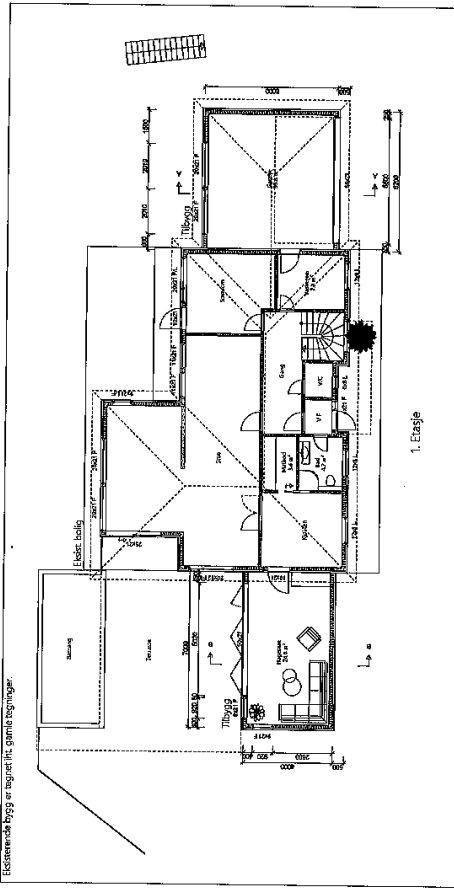


DATA DESIGN SYSTEM		A	Hegestue	DMN	28.04.2023	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OJLØDER		SKIV.	DATO	
Heep Eiendom AS			Q.NR. 423	B.NR. 500		
Fasader		Dalehela 9		KOMMUNE: Kristiansand		
 Flatnes Bygg Consult		TEGN.	DMN	PROSJEKTNR.		
		GODKJ.		6345		
		MÅL	1 : 100	TEGN. NR.		
		DATO	24.04.2023	605		
<small>TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES UTEENOM ILLUS. OG VISU. KOPIERING. ILLUS. OG VISU. TILBUD I FØLGE AV AVTALE. © 2023 FLATNES BYGG CONSULT AS. FOR RESERVE RETT.</small>						




A		Hagestue		DMN		28.04.2023	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN FASADER		SIGN.	DATO		
Heep Eiendom AS				GNR. 423	BLNR. 500		
Fasader		Dalehela 9		KOMMUNE: Kristiansand			
 Flatnes Bygg Consult		TEGN.	DMN	PROSJEKTNR. 6345			
		GODKJ.					
		MÅL	1 : 100	TEGN. NR.		604	
		DATO	24.04.2023				
<small>TEGNINGEN ER EN DEL AV ET PROJEKT. DENNE TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UENNT ET BEKREFTET AV ANSVARLIG OG EN FLATNES BYGG CONSULT AS (022) 46000001</small>							

Bestemte dele bygges og tegnet iht. gældende tegningsregler.



1. Etage

I A   Tek.   28.04.2022	
Heip Bandom AS	ark. 923
Dokumentation	
1. etage	6049
	
Flåres Rigg Consult	
1:100	571

Tilbygning - basering

1. etage	28,4	38,4
2. etage	28,4	38,4
3. etage	28,4	38,4
4. etage	28,4	38,4
5. etage	28,4	38,4



### Daleheia 9

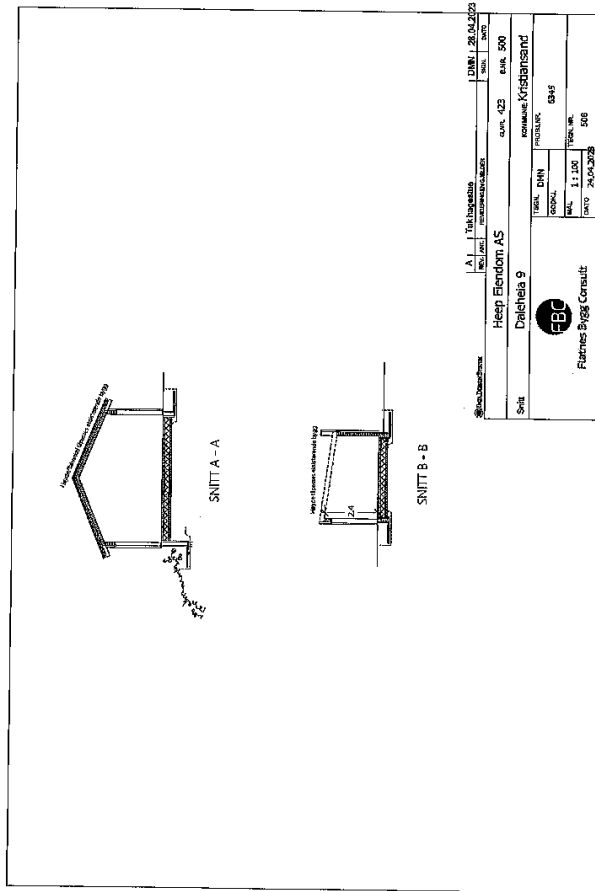
Dato: 16.03.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



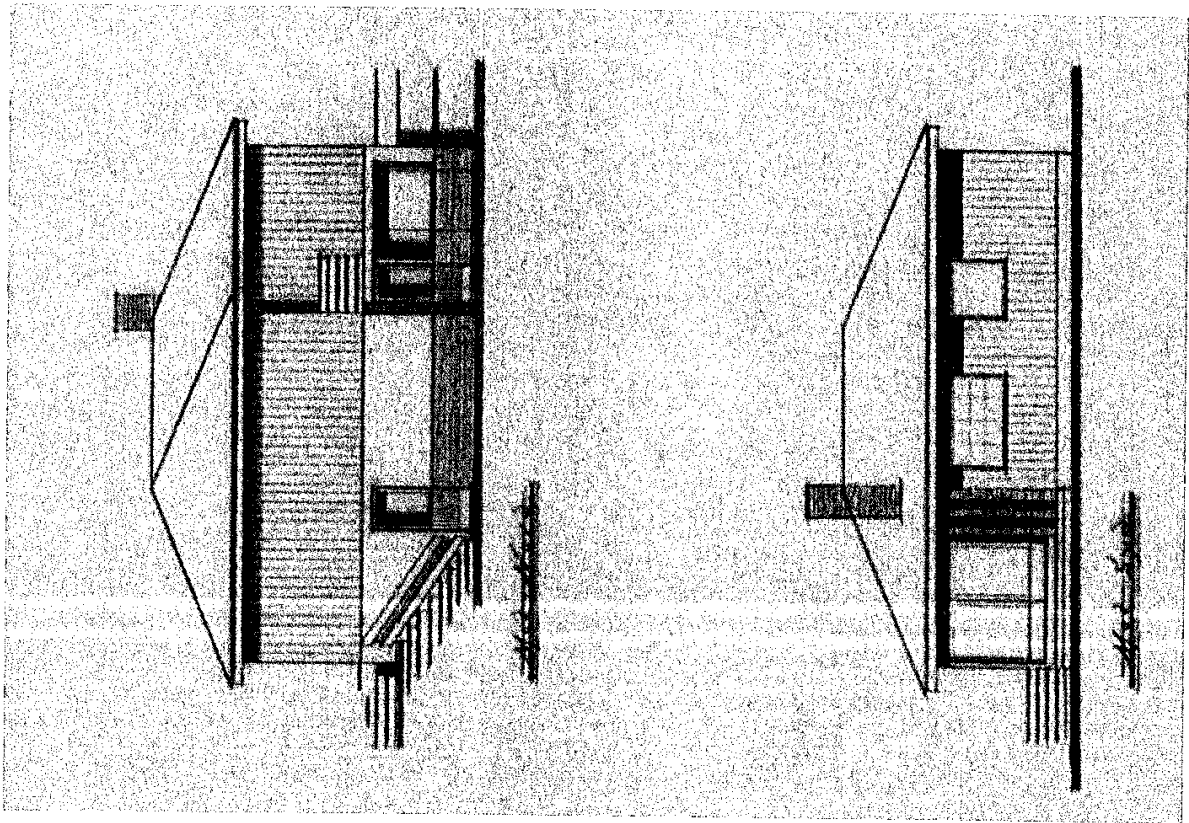
REV./	ANT.	REVIDERINGEN	G.FELDER	SRVN.	DATO
Heep Eiendom AS			G.NR. 423	B.NR. 500	
Situasjonsplan		Daleheia 9			
		KOMMUNE: Kristiansand			
		TEGN. DIMN	PROSJ.NR. 6345		
		GODKJ.			
		MÅL 1 : 500	TEGN. NR. 507		
		DATO 24.04.2023			
<small>TEGNINGEN ER AVBEDIET AV FLATNES BYGG CONSULT AS PÅ BEKJØP AV ARBEIDSGIVEREN. FLATNES BYGG CONSULT AS PÅR BEKJØP AV ARBEIDSGIVEREN. FLATNES BYGG CONSULT AS PÅR BEKJØP AV ARBEIDSGIVEREN.</small>					



A		Tilleggsarbeid		DNM / 26.04.2023	
Byggherrens navn		Byggherrens adresse		Byggherrens postnummer og poststed	
Heip Blomdram AS		kv. 423		bl. 500	
Daleheia 9		kommune		Kviteseid	
Solt		TILBYR		PROJEKTER	
		BYGG		BYGG	
		1:100		1:500	
		BYGG		BYGG	
		500		500	
		500		500	
		500		500	
		500		500	



Finesse Bygg Consult

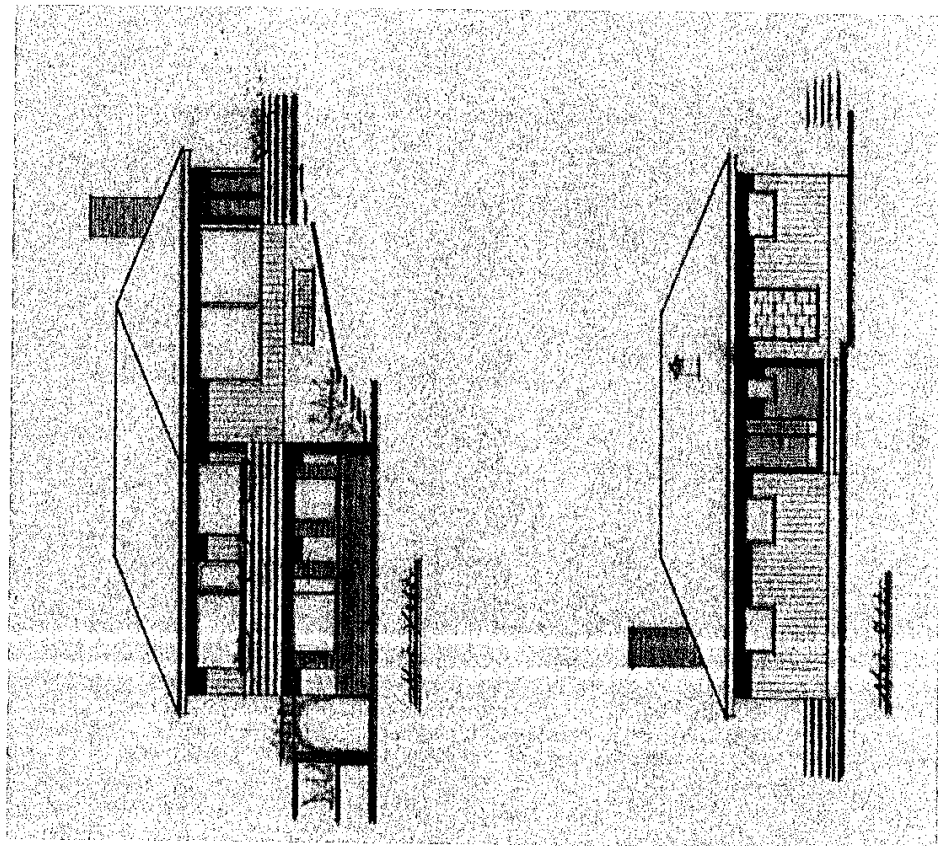


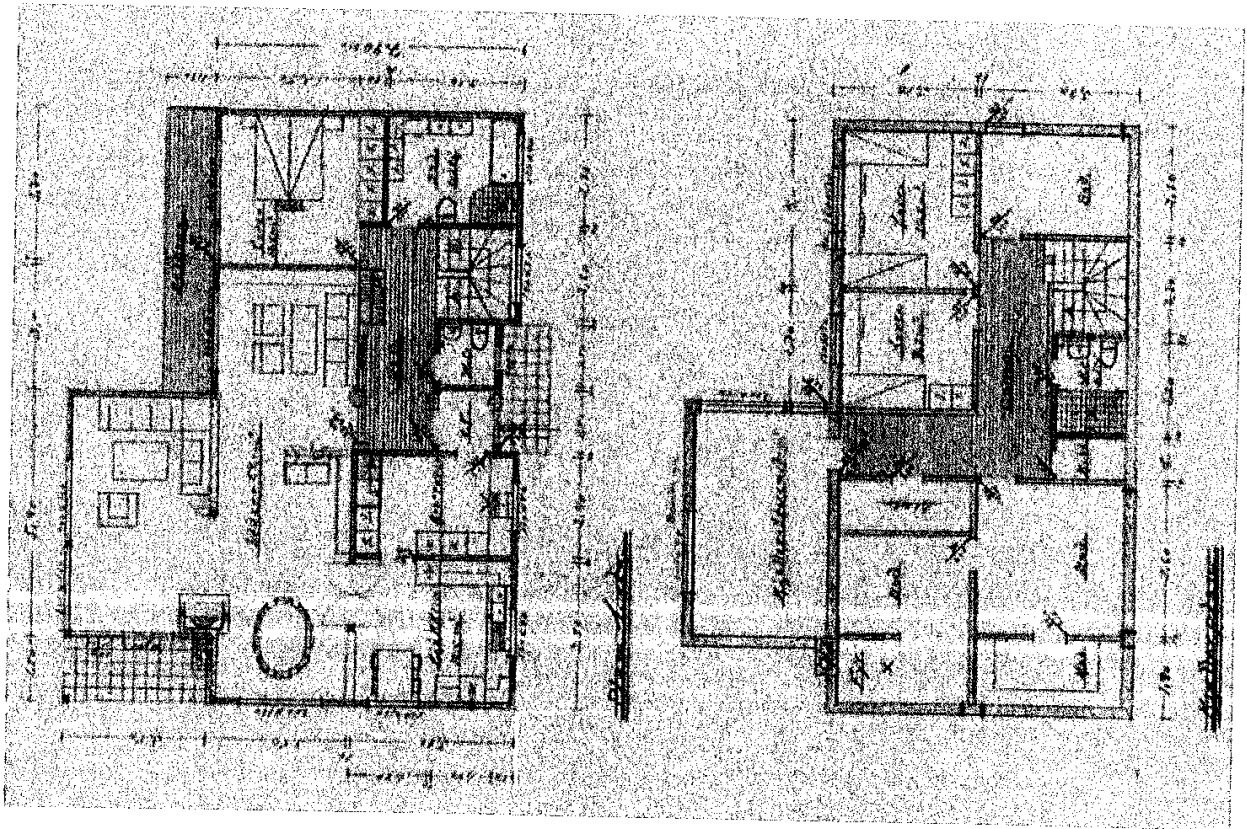


Göteborgs Byggnadsnämnd  
 4/11/1977 Sok nr: 777/75

**Byggnadsritning: Olsen & Fendal**

Fastighetsenhet: 5-14-11/1-10000/2-145/1000  
 Mark: 5-14-11/1-10000/2-145/1000





BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

「 OLSEN & FARDAL ..... 」

DALEHEIA 9 .....

「 HØLLEN 」

Etter besiktigelse foretatt den ..... 8/3-74 ..... gis herved midlertidig

brukstillatelse av ..... BOLIGBYGG ..... på eiendommen  
DALEHEIA 9 , G.nr 23 b.nr 500 , HØLLEN, SØGNE

Merknader: Det gjenstår en del listning i takjeller  
etg.

Huset påbegynt 20/3-74  
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Signert den ..... 12/3-74 .....  
S. P. Kval  
ass. ing.

Stempel

## APPROBASJON

Arbeidssted <b>Daleheia 9</b>	J.nr./sak nr. <b>sak 577/73</b>
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Byggemelding mottatt
Bygningens art <b>Bolighus</b>	Tegn nr.
Byggherre <b>Olsen og Fardal</b>	<b>dat. 24/10-73</b>
Anmelder <b>" "</b>	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Se vedlagte Lygningsrådsvedtak i sak 577/73.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:


- ansvarshavende være godkjent
- avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
- melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

- rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Sendes : Olsen og Fardal,  
Stausland,  
4630 Søgne.

Søgne den 29/11-73

  
 Torfinn Lohne  
 bygningssjef.

303.1

---

Kommune  
SØGNE            Bygningsrådet    Kom.ing.kontor.            13.mai 74.

---

Sak 222/74.

PLASSERING AV GARASJE PÅ DALEHEIA 9.

Søker : Gunnar B.Nesheim, Markensgt.45, Kr.sand.

Det foreligger skriv dat. 2/5-74 vedlagt situasjonsplan fra Gunnar B.Nesheim.

Det søkes om plassering av en garasje på ca. 4 x 6 meter som vist med rødt på situasjonsplanen.

Tegninger vil bli innsendt senere til godkjennelse.

Vedtak:

"Bygningsrådet kan gi sin foreløpige tilslutning til plassering av garasje som omsøkt.

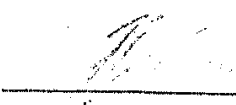
Imidlertid må garasjen senere anmeldes på vanlig måte til bygningsrådet. Jfr. bygningslovens § 98."

Rett utskrift: *F.R.*

Sendes : Gunnar B.Nesheim, Markensgt.45, Kr.sand.

SØGNE, den 14.mai 1974.

Gerhard Fidjeland  
formann

  
Jakob Larsen  
bygningssjef.

Kopi : Byggefirma Olsen og Fardal, Høllen i Søgne.

Stempel

SØGNE KOMMUNE

Bygningsjefen

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Daleheia 9	Journalnr. 503.1
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 22/11-73
Bygningens art Bolig m/garasje	Tegning nr. dat. 24/10-73
Byggherre Olsen & Fardal	
Byggemelder " "	
Ansvarshavende Rolf Olsen	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Søgne den 31/5-74

Jakob Larsen

bygn.s.jef

Kommune SØGNE	Bygningsrådet	Kom.ing.kontor.	27.nov.1973.
------------------	---------------	-----------------	--------------

Sak 577/73.

VEDR. BOLIGHUS DALEHEIA 9.

Anmelder og byggherre : Olsen & Fardal, Stausland, Søgne.  
 Ansvarshavende : Rolf H.Olsen, Stausland.  
 Byggemelding dat. 22/11-73.  
 Tegninger dat. 24/10-73.  
 Nabovarsel dat. 22/11-73.  
 Sit.plan : Udatert.

Vedtak:

"Byggemelding m/tegninger approberes i samsvar med bygningslov, vedtekter og forskrifter samt bestemmelser utarbeidet på grunnlag herav.  
 ./.. Vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser må følges:

1. Før byggetillatelse utstedes må plan for garasjens plassering forelegges bygningsrådet.  
 Byggherren bør vurdere bygging av fellesgarasje for Daleheia 9 og 11.
2. Husets endelige plassering må godkjennes av bygningskontrollen.

Ansvarshavende må sørge for å få påvist, og er under gravings/planeringsarbeidet ansvarlig for at eksisterende tele/el-kabler, vann- og kloakkledninger o.l. ikke blir skadet.

En gjør spesielt oppmerksom på at innflyttingstillatelse ikke blir utstedt før:

Alle tilkoplingsavgifter er betalt.  
 Veg- vann- og kloakkanleggene er fullført etter godkjente planer, og at erklæring fra ferdigbesiktigelse foreligger.  
 Ferdigbesiktigelse skal foretas av : For kommunal vei : Kom.ing.  
 For fylkes- og riksvei : Vegsjefen.

Ferdigattest vil ikke bli utstedt før de tekniske anlegg er utført i samsvar med godkjente planer."

Rett utskrift: *F.R.*

Sendes : Anmelder, byggherre og ansvarshavende.

SØGNE, den 29.nov.1973.

Gerhard Fidjeland  
 formann

*Torfinn Lohne*  
 Torfinn Lohne  
 bygningssjef.

---

Kommune  
SØGNE Bygningsrådet Kom.ing.kontor. 2.april 74

---

Sak 161/74.

ENDRING AV FASADE BOLIGHUS PÅ DALEHEIA 9.

Søker : Gunnar B. Nesheim, Markensgt.45, Kr.sand.

Det foreligger :

1. Skriv dat. 25/3-74 fra Gunnar B.Nesheim.
2. Nabovarsel datert 26/3-74.
3. Tegning datert 25/3-74.

Det søkes om å forlenge verandaen langs hele husets langside.

Vedtak:

"Byggemelding m/tegninger godkjennes i samsvar med byningslov og forskrifter."

Rett utskrift: *FR*

Sendes : Gunnar B.Nesheim, Markensgt.45, Kr.sand.

SØGNE, den 4.april 1974.

Gerhard Fidjeland  
formann

*Torfinn Lohne*  
Torfinn Lohne  
bygningssjef.

Kopi : Byggefirma Olsen og Fardal, Høllen i Søgne.



Kommune SØGNE	Bygningsrådet	Kom.ing.kontor.	27.nov.1973.
------------------	---------------	-----------------	--------------

Sak 577/73.

VEDR. BOLIGHUS DALEHEIA 9.

Anmelder og byggherre : Olsen & Fardal, Stausland, Søgne.  
 Ansvarshavende : Rolf H.Olsen, Stausland.  
 Byggemelding dat. 22/11-73.  
 Tegninger dat. 24/10-73.  
 Nabovarsel dat. 22/11-73.  
 Sit.plan : Udatert.

Vedtak:

"Byggemelding m/tegninger approberes i samsvar med bygningslov, vedtekter og forskrifter samt bestemmelser utarbeidet på grunnlag herav.

./.. Vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser må følges:

1. Før byggetillatelse utstedes må plan for garasjens plassering forelegges bygningsrådet.  
Byggherren bør vurdere bygging av fellesgarasje for Daleheia 9 og 11.

2. Husets endelige plassering må godkjennes av bygningskontrollør.

Ansvarshavende må sørge for å få påvist, og er under gravings/planeringsarbeidet ansvarlig for at eksisterende tele/el-kabler, vann- og kloakkledninger o.l. ikke blir skadet.

En gjør spesielt oppmerksom på at innflyttingstillatelse ikke blir utstedt før:

Alle tilkoplingsavgifter er betalt.  
 Veg- vann- og kloakkanleggene er fullført etter godkjente planer, og at erklæring fra ferdigbesiktigelse foreligger.  
 Ferdigbesiktigelse skal foretas av : For kommunal vei : Kom.ing.  
 For fylkes- og riksvei : Vegsjefen.

Ferdigattest vil ikke bli utstedt før de tekniske anlegg er utført i samsvar med godkjente planer."

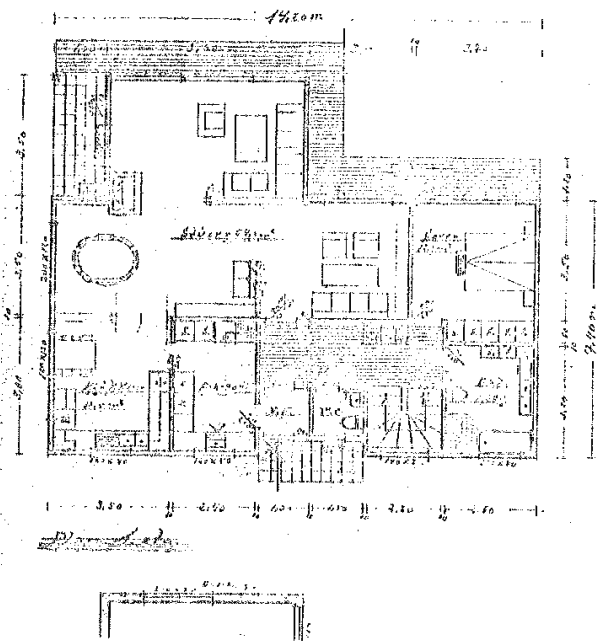
Rett utskrift: *F.R.*

Sendes : Anmelder, byggherre og ansvarshavende.

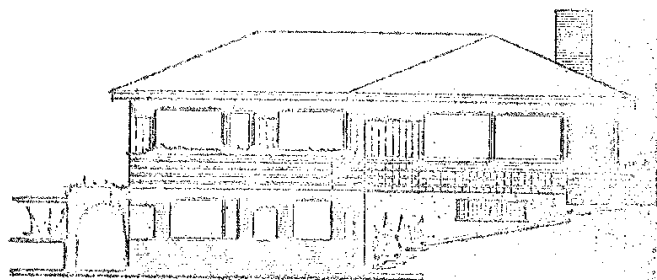
SØGNE, den 29.nov.1973.

Gerhard Fidjeland  
formann

*Torfinn Lohne*  
Torfinn Lohne  
bygningssjef.



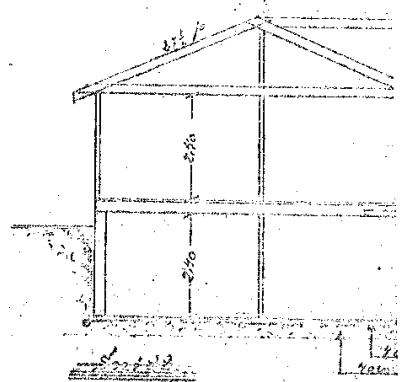
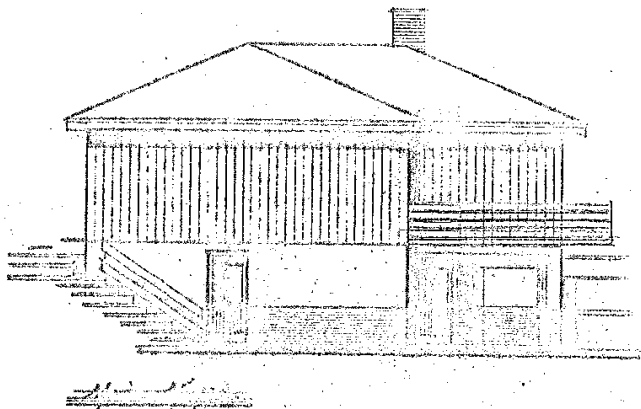
Godkjent. Søgne Bygningsråd  
 3 14 1974 . Sak nr. 10/174



25/3-74

0 60 100 Pibillet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S

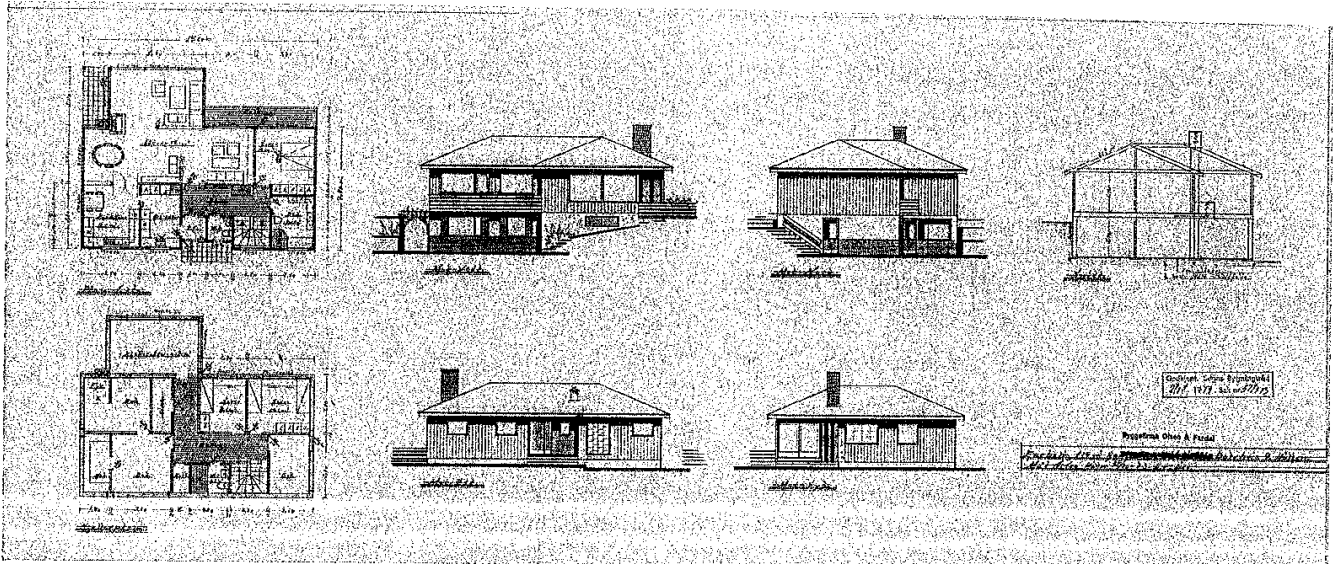
Godkjent. Søgne Bygningsråd  
14. 1974. Sak nr. 16/74



25/3-74



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S



100 Feet (1:100) Scale  
Architect's Drawing

Kommune  
SØGNE

Bygningsrådet

Søgne rådhus

1. juli 76

Sak 288/76 jfr.sak 222/74.

GARASJE PÅ DALEHEIA 9 - GNR. 23, ENR. 500.

Byggherre og anmelder : Gunnar B.Nesheim, Daleheia

Byggemelding datert 9/6-76

Tegning " 2/6-76

Situasjonsplan udatert

Nabovarsel datert senest 15/6-76

Søknad om ansvarsrett datert 9/6-76.

Tekn. Etas Søgne
arkiv. nr ..... 503.1
9. 4630 Søgne
Dato ..... 1.7.76

Vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasje på følgende vilkår:

1. Garasjens endelige plassering skal godkjennes på stedet av bygningskontrollen.
2. Kommer garasjen nærmere bolighuset enn 4 meter må brennbare materialer i garasjen kles med tennvernende kledning minst A 10.
3. Byggearbeidet må utføres i samsvar med bygningslovens og byggeforskriftens bestemmelser.

Gunnar B.Nesheim godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet".

Sendes : Gunnar B.Nesheim.

En gjør oppmerksom på at vedtaket innen 3 uker etter at meddelelse om vedtaket er mottatt, kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet.

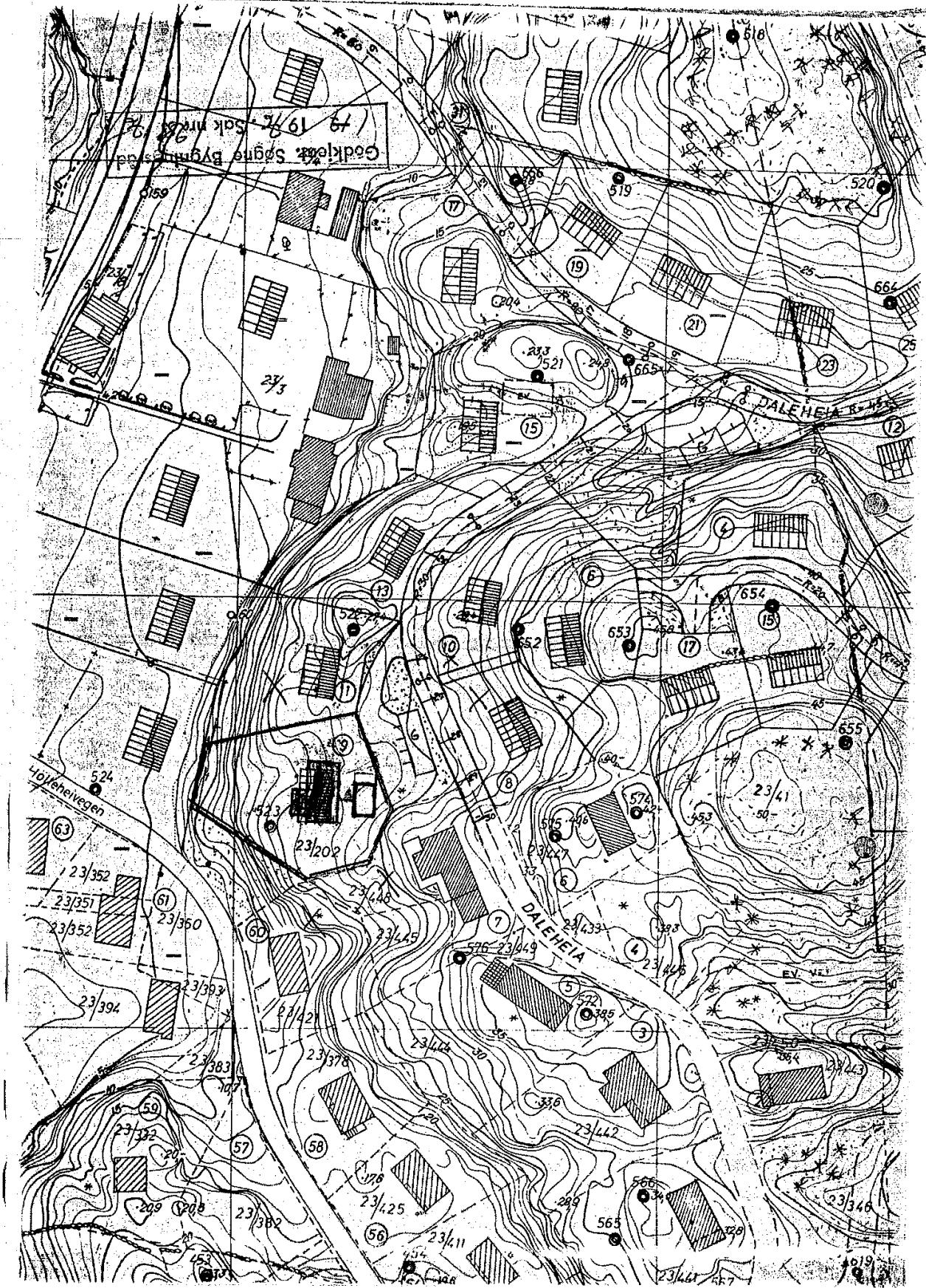
Søgne, den 7. juli 1976.

*Gerhard F. Fjelland*

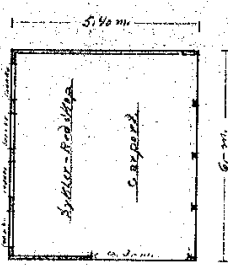
Gerhard Fjelland  
formann

*Finn M. Rød*  
Finn M. Rød  
avd. ing/sekr.

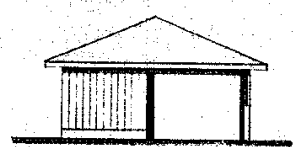




gr. nr. 23  
kv. nr. 500



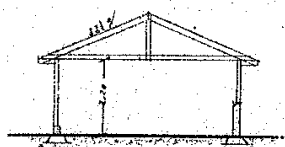
Plan



Nord



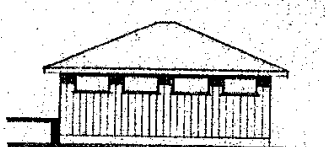
Vest



Ost



Syd



Ost

Godkjent. Søgne Bygningsråd  
11. 1976. Sak nr. 288/76

Garasjebygning Dalehvegen 9, Høllen  
for Gunnar Mathisen

0 50 100  
100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE  
V/KJERSTI REIERSEN  
SENTRUMSVEIEN 27  
4640 SØGNE

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14230116  
Vår referanse: 3338042/22768635  
Bestilling: C3 2023-11-02 (4) 153

Dato  
02.11.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3394	93	3.6.1964	BEST. OM ADKOMSTRETT

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4204 KRISTIANSAND	423	202	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE  
V/KJERSTI REIERSEN  
SENTRUMSVEIEN 27  
4640 SØGNE

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14230116  
Vår referanse: 3338043/22768640  
Bestilling: C3 2023-11-02 (4) 152

Dato  
02.11.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3398	93	3.6.1964	REFUSJONSKRAV SKJØNN

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1018 SØGNE	23	382	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

SØRMEGLEREN AS, AVD. BACKOFFICE POOL  
V/KJERSTI REIERSEN  
SENTRUMSVEIEN 27  
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14230116  
Vår referanse: 3338016/22768496  
Bestilling: C3 2023-11-02 (4) 147

Dato  
02.11.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1381076	200	3.11.2021	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4204 KRISTIANSAND	423	41	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Trond Nesheim		Plass for tinglygingsstempel	
Adresse: Hølleveien 149		 Doknr: 1381076 Tinglyst: 03.11.2021 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 4640	Poststed: Søgne		
Fødselsnr./Org.nr. 13106941747	Ref.nr. 9363		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
(1) Tor Bille Langeland	060353 30753
(2) Anne Birthe Langeland	241181 46480
(2) John Erling Langeland	051085 49760
(2) Karen E Bille Langeland	211091 39405

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
(1) 4204	Kristiansand	423	279		
(2) 4204	Kristiansand	423	41		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4204	Kristiansand	423	500		
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

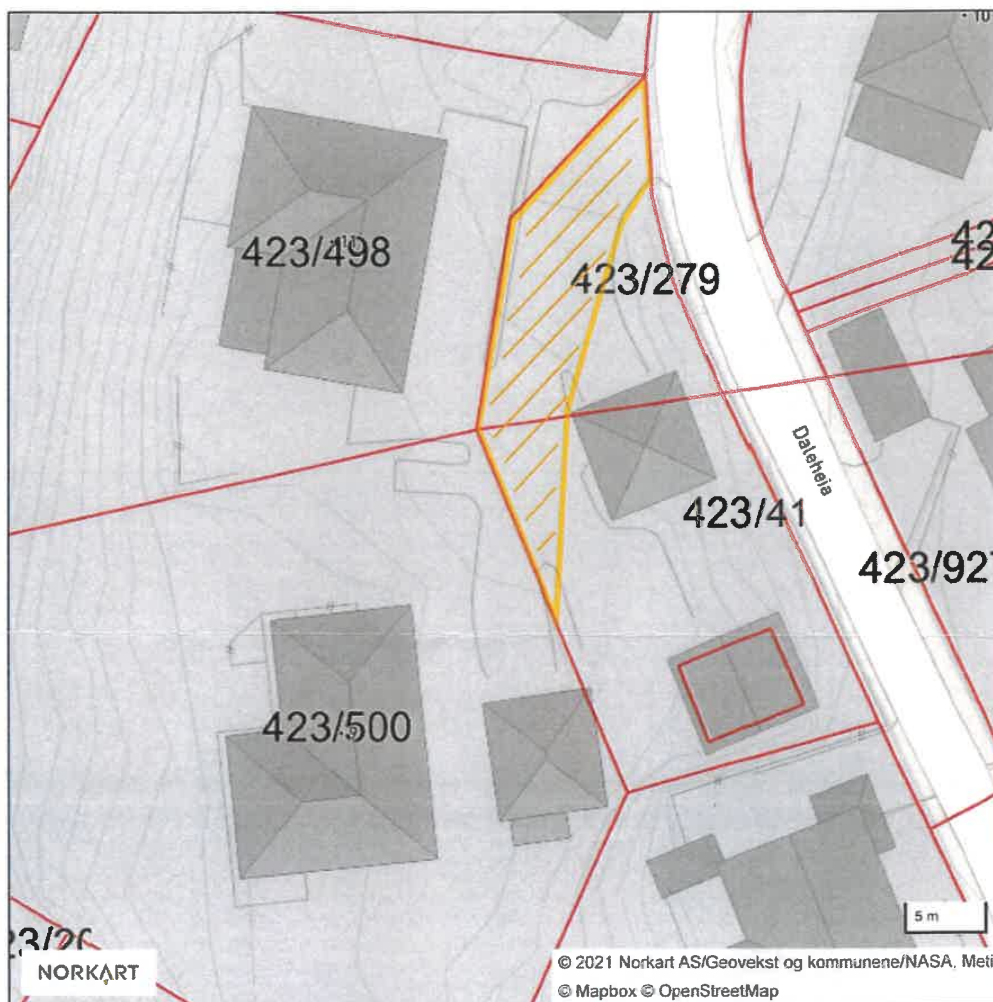
Dato 24.10.2021	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> John Erling Langeland, Karen E. Bille Langeland Tor Bille Langeland, Anne Birthe Langeland
--------------------	--

<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Rettighetshaver gnr. 423 bnr. 500 i Kristiansand gis vederlagsfri evigvarende kjøreveirett over eiendommene gnr. 423 bnr. 279 og 41 iht. til vedlagte kartskisse.  Veiretten omfatter rett til å utføre vedlikehold, oppgradering, og mindre endringer av veiens plassering.  Veiretten gjelder tilsvarende for senere fradelte parseller og nye boenheter/seksjoner.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
(Empty space for other agreements)	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato 24.10.21 <i>Søgne</i>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> <i>John Bjarne Langland, Kverne Bille Langland</i> <i>for Bille Langland, Anne Birthe Langland</i>

**Noter:**

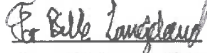
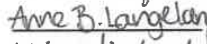
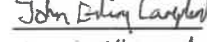

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: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

### Vedlegg - Veirett over gnr. 423 bnr. 41 og 279



 VEIRETTEN

Underskrift av hjemmelshaverne til avgivende eiendommer:

Sted: _____	Dato: <u>24.10.21</u>		(1) Tor Bille Langeland
Sted: <u>Søgne</u>	Dato: <u>24.10.21</u>		(2) Anne Birthe Langeland
Sted: <u>Søgne</u>	Dato: <u>24.10.21</u>		(2) John Erling Langeland
Sted: <u>Søgne</u>	Dato: <u>24.10.21</u>		(2) Karen E Bille Langeland







# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

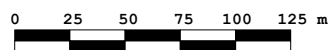
Område: Daleheia 9

Dato: 02.11.2023

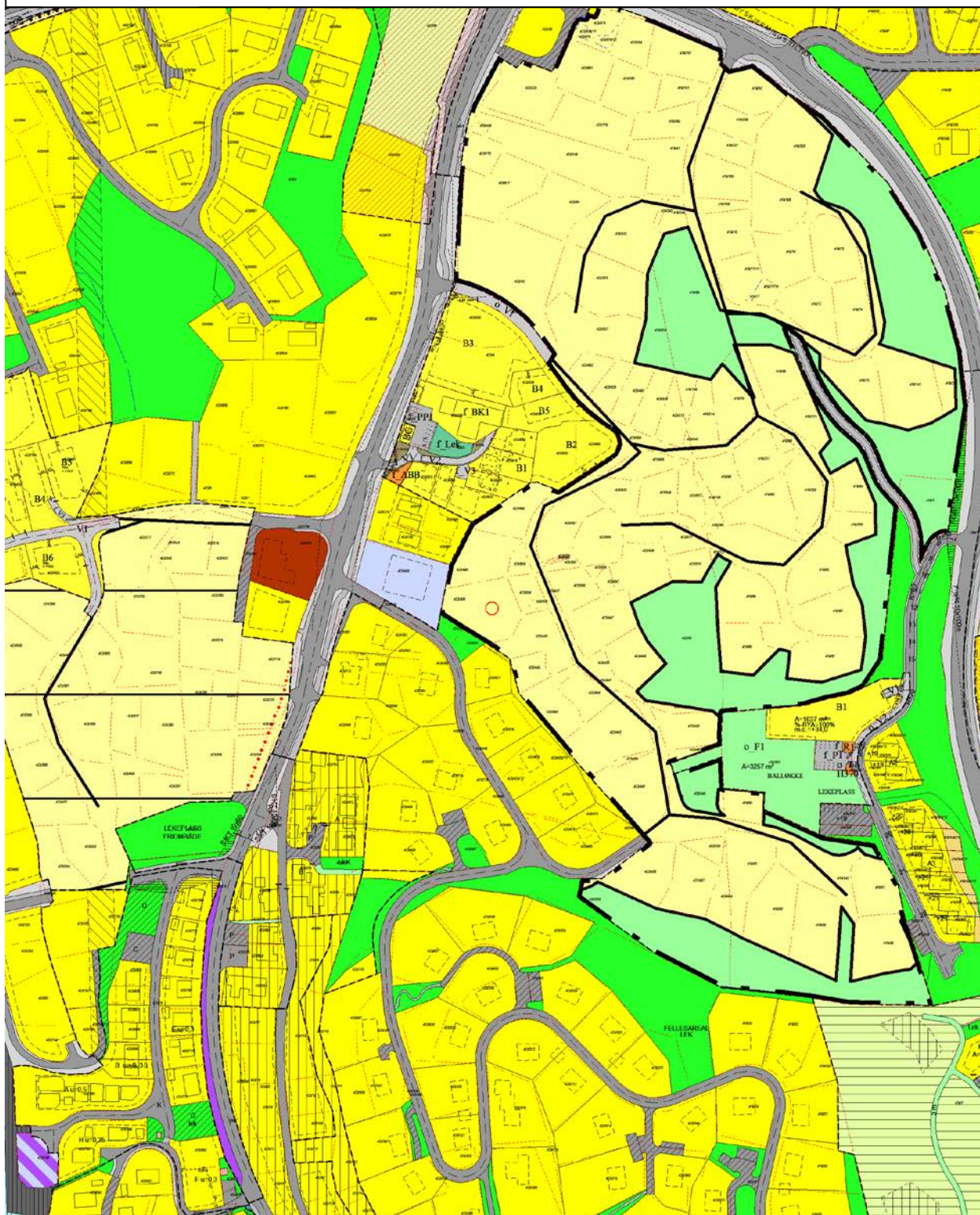
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



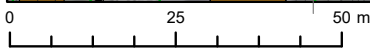
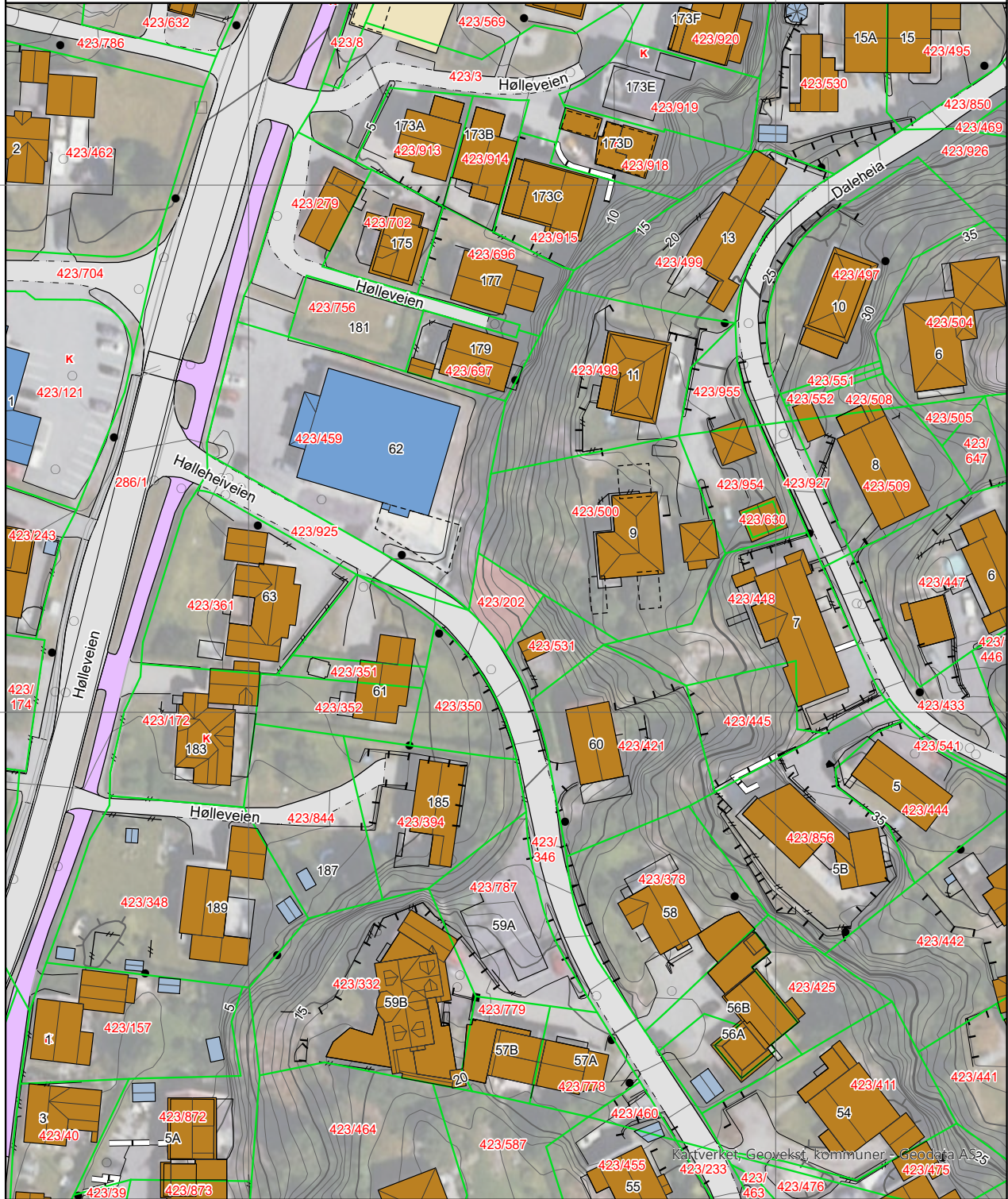
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/423/202/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 1.11.2023



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

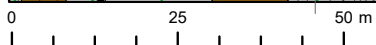
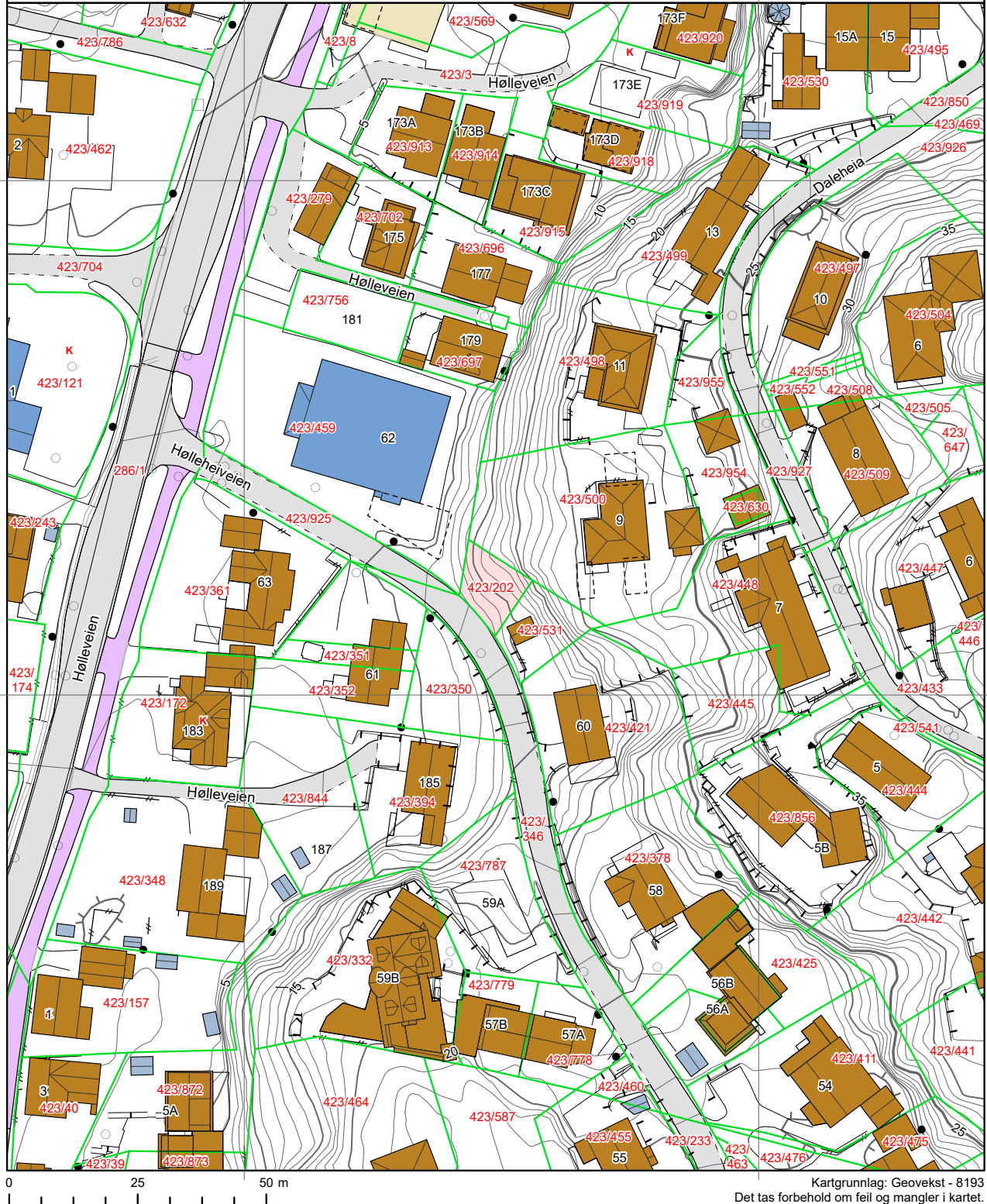
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/423/202/0/0












Dato: 1.11.2023








Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

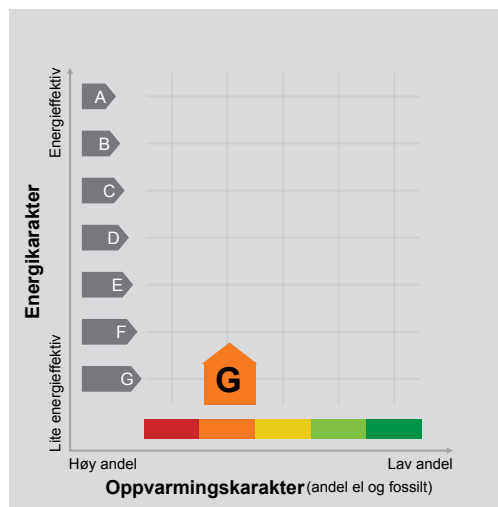
### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Adresse	Daleheia 9
Postnummer	4640
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	500
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169183724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90123
Dato	11.03.2025



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

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

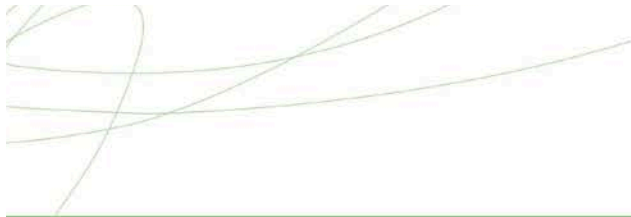
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1974
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	261
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Bygningsmessige tiltak

#### **Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### **Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### **Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Nabolagsprofil

Daleheia 9 - Nabolaget Høllen - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hølleheia Linje 40, N40	1 min 0.1 km
Nodeland stasjon Linje F5	11 min 10.1 km
Kristiansand Kjevik	30 min

## Skoler

Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	17 min 1.2 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	4 min 2.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km

«Fredelig og stille kyststrøk. Med mange muligheter! Strand meter fra nabolaget.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

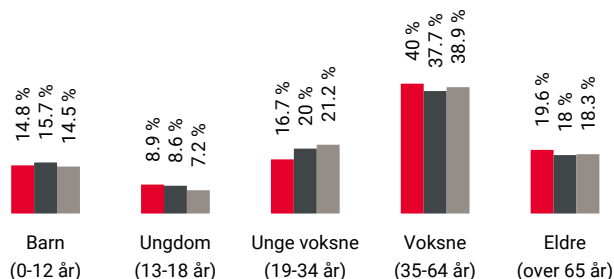
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høllen	1 133	477
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.7 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	21 min 1.5 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	21 min 1.6 km

## Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	0 km
Coop Mega Søgne Post i butikk	27 min 2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

## Sport

	Giskedalen balløkke Ballspill	11 min	0.8 km
	Nygård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	16 min	1.1 km
	Family Sports Club Søgne	27 min	
	PDL Center Søgne	4 min	

## Boligmasse



- 80% enebolig
- 4% rekkehus
- 1% blokk
- 15% annet

«Nærhet til båt, sjø og hav, samt fredelig nabolag og passe avstand til tettsted og by gjør dette til et av de beste stedene å bo i Norge. Samt milde vintre.»

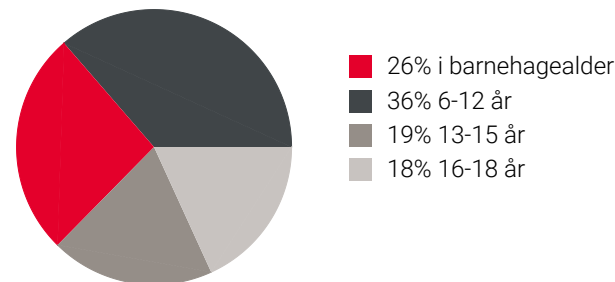
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Brennåsen senter	8 min
	Vitusapotek Søgne	27 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

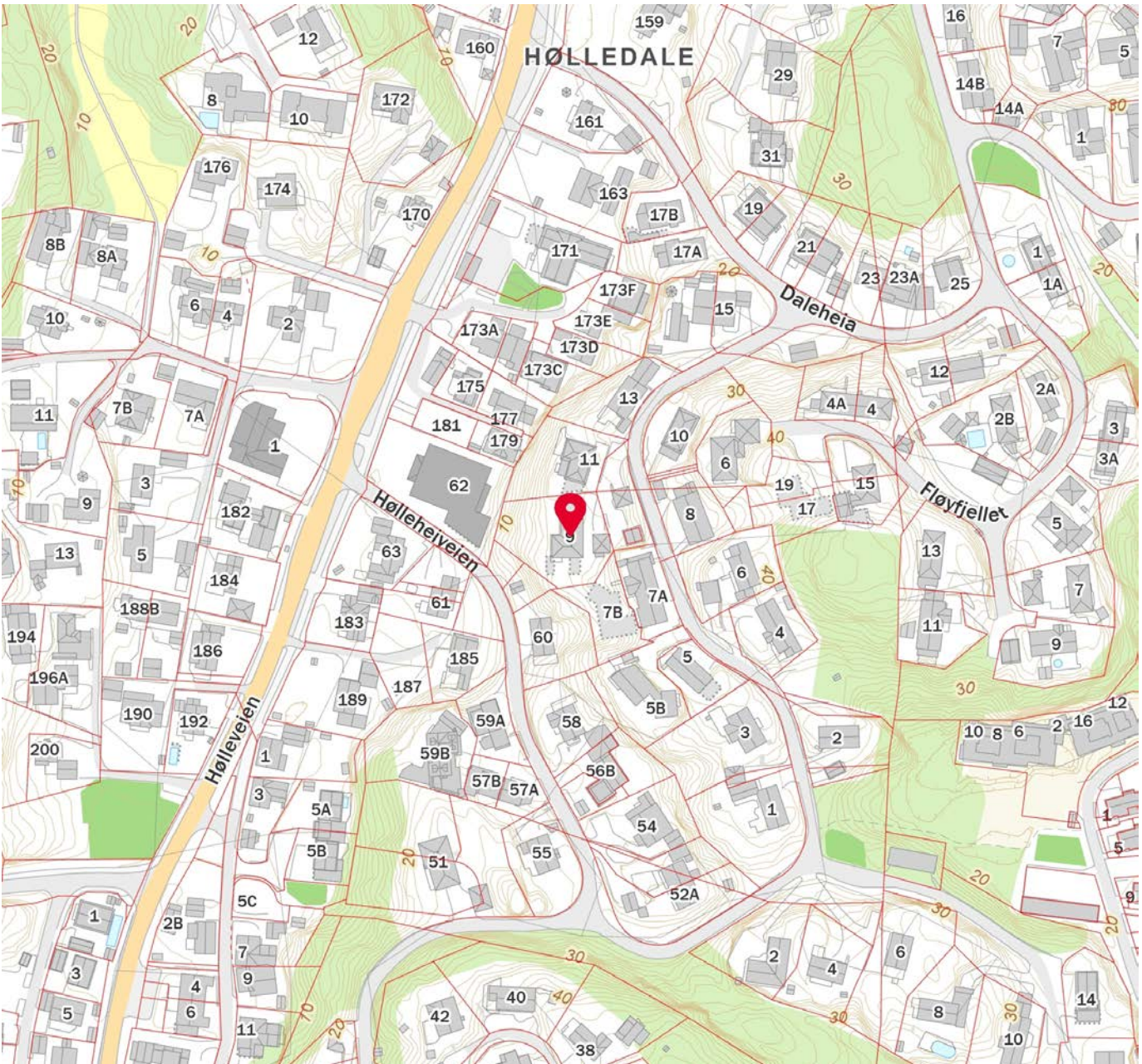



0% 43%

- Høllen
- Søgne
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.



# 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 gis.
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:** Daleheia 9  
4640 SØGNE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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