





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-

Omkostn.: Kr 101 100,-

Total ink omk.: Kr 4 091 100,-

Selger: Iren Throne

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1972

BRA-i/BRA Total 227/227 kvm

Tomtstr.: 609.4 m²

Soverom: 3

Antall rom: 6

Gnr./bnr. Gnr. 417, bnr. 162

Oppdragsnr.: 1411250107

Solrik enebolig med attraktiv beliggenhet barnevennlige omgivelser - Hage/uteplass

Flott enebolig på Stokkelandsåsen i barnevennlig og etablert boområde på Langenes. Ca. 5 km. til Tangvall med alle normaletilbud og 12 km. fra Kr sand. Butikk, bussforbindelse, skole, kirke, turterreng, fiskebrygge, friområder og badeplasser i nærområdet. Boligen byr på romslig stue, kjøkken, vaskerom, 3 soverom, baderom og bod i 1. etasje. Boligens underetasje består av kjeller med utleiemuligheter. Dette er ikke omsøkt og ikke godkjent som egen boenhet.

Verdt å merke seg:

- Barnevennlig omgivelser
- Utleiemulighet
- Romslig utestue
- 3 gode soverom og innredet rom
- 3 baderom
- 2 kjøkken
- Godt med oppbevaringsplass.
- Grønn og frodig hage

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 41 |
| Egenerklæring | 70 |
| Nabolagsprofil | 117 |
| Budskjema | 126 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 227 m²

BRA totalt: 227 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 109 m² Gang, innredet rom, stue, bad, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang 2 og stue/kjøkken 2

1. etasje

BRA-i: 118 m² Stue, kjøkken, vaskerom, 3 soverom, bad og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA/åpent areal: Her er det medtatt terrasse med utgang fra stuedel 1 etg.

Utestue er ikke medtatt siden denne er overbygd, men denne har størrelse på 12 kvm.

BRA

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja. Oppgradert ene bad i underetasje. Utførelse ved faglært vennetjeneste. Oppgradert gang i underetasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ja. To av rommene som er betegnet som soverom og stue/kjøkken grunnet bruk/innredning ved befaringen har mindre dagslysflate enn dagens krav til rom for varig opphold. Disse rommene er på originale byggetegninger godkjent som garasje/bod og er ikke omsøkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

609.4 m²

Beliggenhet

Solrik og lun beliggenhet i et etablert, rolig og meget barnevennlig område. Kort og sikker skolevei med gang- og sykkelsti helt frem. Barnehage ligger i nærområdet samt Kiwi butikk og et rikt idrettsmiljø. Flotte tur og bade områder i Hellevika, Romsviga, Kvernhusvannet og Paradisbukta for store og små, sommer som vinter. Bussforbindelser til Tangvall/ Kristiansand. Det er kun ca 16 km til Kristiansand sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra ca 1972 som er ombygd over tid. Det er påpekt flere forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Betydelige oppgraderinger må kunne påregnes i tiden fremover.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. 1 etasje er det bygget gang med inngangsdør mellom to soverom som ikke er på tegninger. Underetasje har nå i hovedsak en helt annen planløsning enn det som fremkommer på originale byggetegninger. 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 boder og er ikke godkjent til varig opphold. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2007

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

- Sluk skiftet i baderom

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Sluk byttet membran og rør til hovedrør byttet.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Leil. godkjent.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Godkjent leilighet.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, 3 soverom, bad og bod

Underetasje: Gang, innredet rom, Innredet rom, bad, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang 2, og stue/kjøkken 2

Biloppstillingsplass på tomt.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Skyvedør i stue

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Tilstandsgrad 2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hybel
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for fullstendig informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt.

Solforhold

Solrik tomt som byr på sol fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap

Venter på ekskjema

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 5 361

Info kommunale avgifter

Beløpet 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. 4169,68,-.

Gebyret faktureres forhold til antall tømminger

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 363 630

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 454 520

Formuesverdi sekundær år

2023

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 417, bruksnummer 162 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:

4204/417/162:

03.02.1972 - Dokumentnr: 1130 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

27.02.2024 - Dokumentnr: 1148312 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

12.01.1972 - Dokumentnr: 373 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:417 Bnr:38

13.05.2003 - Dokumentnr: 7350 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:417 Bnr:276

01.01.2020 - Dokumentnr: 1822000 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:17 Bnr:162

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.02.1975.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. 1 etasje er det bygget gang med inngangsdør mellom to soverom som ikke er på tegninger.

Underetasje har nå i hovedsak en helt annen planløsning enn det som fremkommer på originale byggetegninger. 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 boder og er ikke godkjent til varig opphold. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.02.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Stokkelandsskogen, datert 29/01-1970. 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.

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

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 boder og er ikke godkjent til varig opphold. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (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 101 100

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

9 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 121 670

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

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

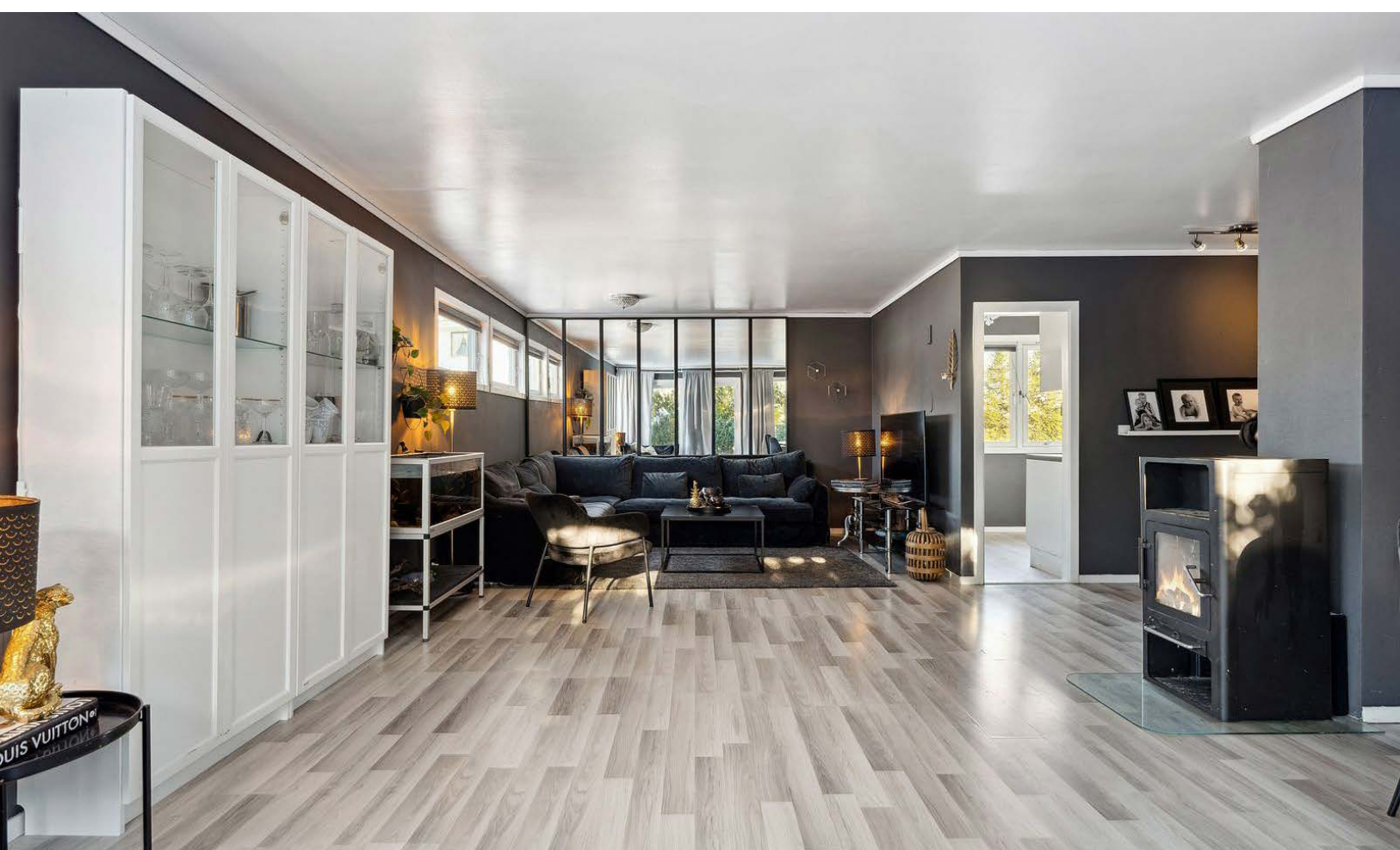
Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

21.03.2025



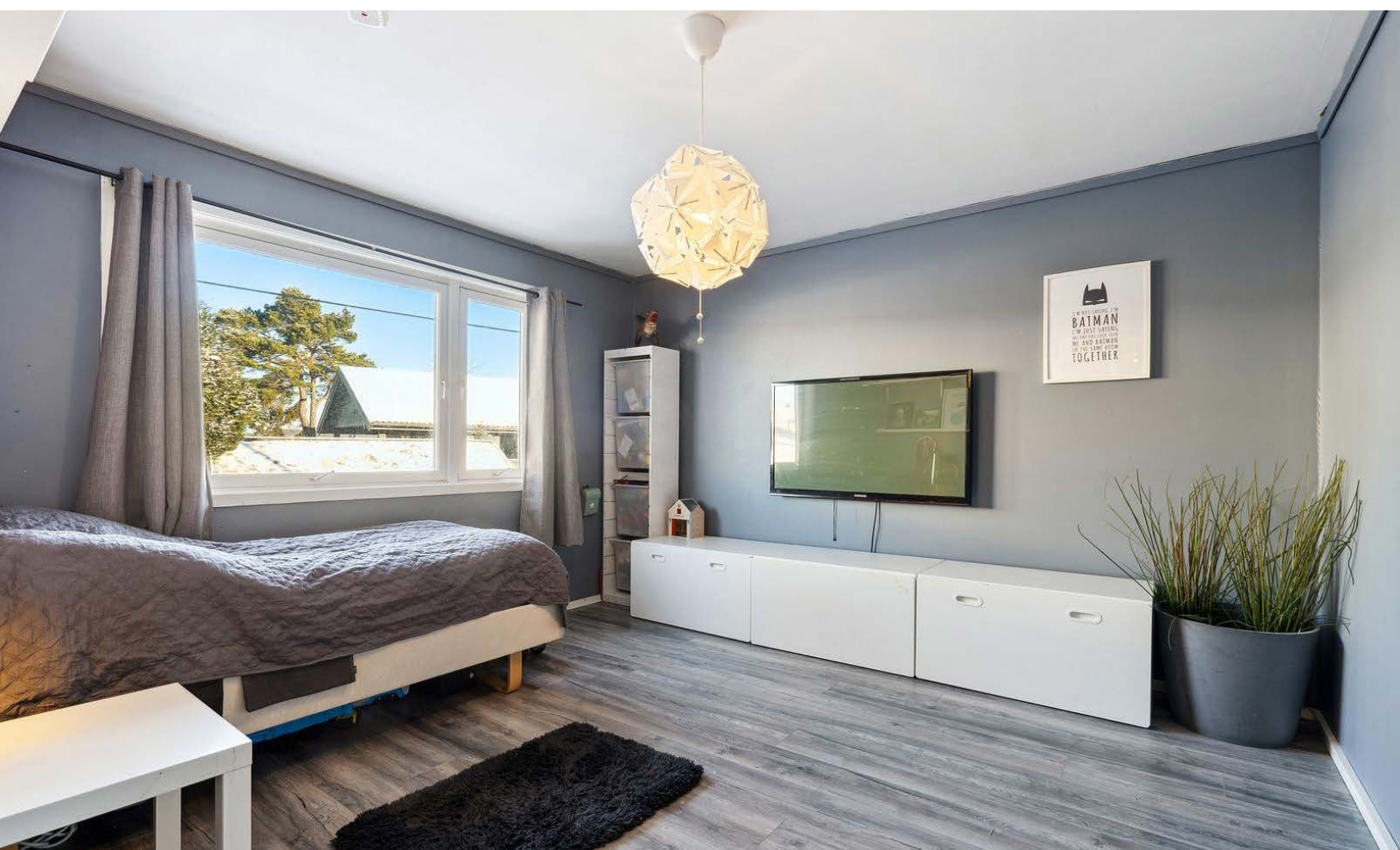


































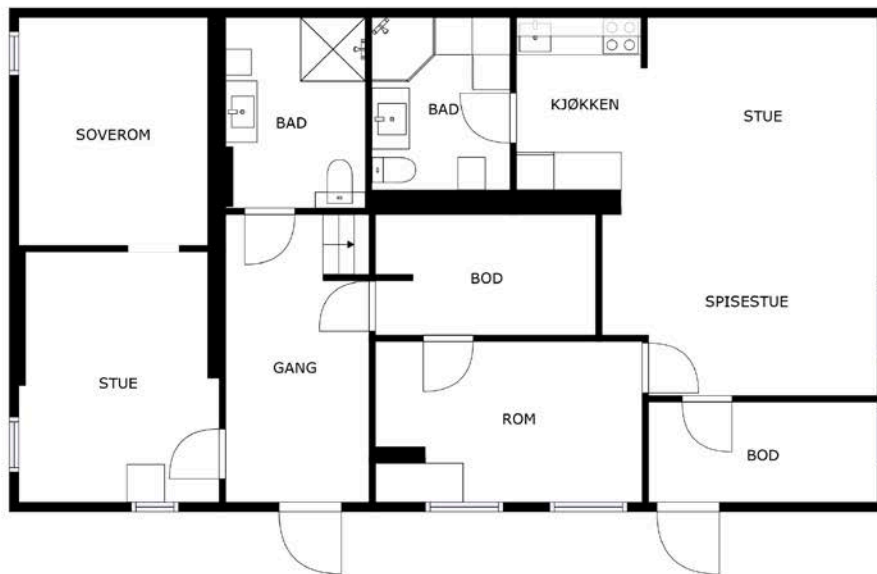








1. ETASJE



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

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







Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innrødning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innrødningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Stokkelandsåsen 52 A, 4643 SØGNE
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 417, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 06.03.2024

Oppdragsnr.: 19344-1552

Referansenummer: HL1022

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca 1972 som er ombygd over tid. Det er påpekt flere forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Betydelige oppgraderinger må kunne påregnes i tiden fremover.

For øvrig må hele rapporten leses

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.

1 etasje er det bygget gang med inngangsdør mellom to soverom som ikke er på tegninger

Underetasje har nå i hovedsak helt annen planløsning enn det som fremkommer på plantegning i byggesaksmappe. Boligen er delt opp uten innvendig adkomst i boligen. Dette er normalt ikke lovlig og eventuelt søknadspliktig endring.

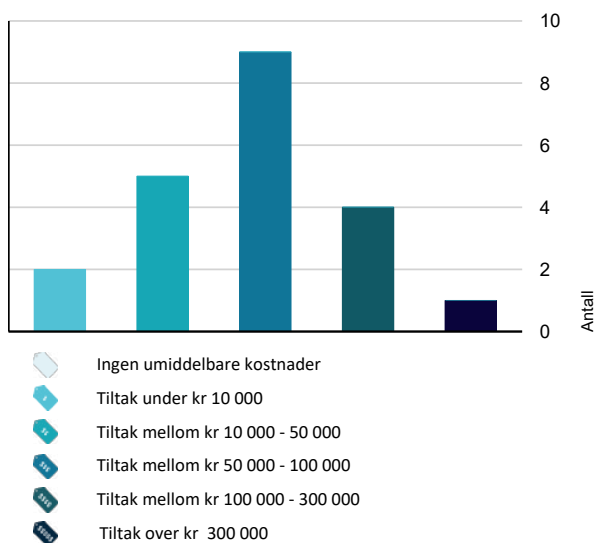
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ut fra forskrift bare TG3 som er pålagt å ha et anslått kostnadsestimert for utbedring.

I rapporten kan det likevel være enkelte TG2 som blir kostnadsestimert hvor dette anses som hensiktsmessig. Boligen var møblert og hadde mye lagrede ting i enkelte rom ved befaringen, slik at det var begrenset synlighet og tilgang med tanke på diverse overflater.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Skyvedør i stue [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hybel [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein og undertak med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskjolder i undertak som tyder på lokale svakheter. Det må gjøres oppmerksom på at undertak kun er kontrollert med stikk kontroll. Svakheter kan forekomme ut fra alder/slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder tilsier at utskifting må kunne påregnes i nær tid. Grunnet lokale svakheter vil det normalt være hensiktsmessig å vurdere full utskifting kontra lokale utbedringer. Normal levetid på denne type tekking er 40-60 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kun stikk kontroll utført av undertak fra område ved takrenne hageside. Normal slitasje i dette området



Takflater



Område med lokal skade og manglende beslag

! TG 2 Nedløp og beslag

Variierende alder og slitasje på utvendige beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på taket. Takrenner har avvik (se bilder)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger på takrenner må påregnes. Det anbefales å montere snøfangere på taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ujevn og stedvis manglende fall på takrenner

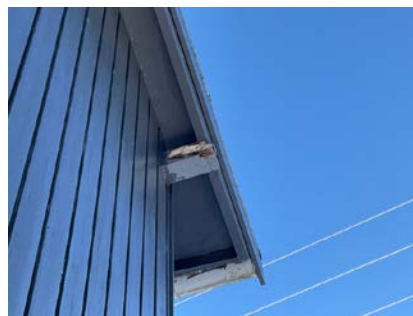


Manglende taknedløp

Tilstandsrapport



Manglende endelokk på takrenner



Råteskade i ustikk på gavlvegg

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Støpote/murte vegger i deler av underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningsbord med varierende slitasje alder tatt i betraktning. Det er registrert råteskade i treverk med utstikk på begge endevegger/gavlvegger. Råteskade registrert under skyvedør og diverse enkeltbord på fasader.

Tildigere ombygd garasje som nå fremstår som boligdel antas å ha svak isolering. Leca grunnmur antas å være uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Områder ved råteskader må sjekkes nærmere med tanke på omfang og utbedres.

Hvorvidt det er ønskelig å gjøre større oppgraderinger med tanke skifte av kledning, vindtetting, isolasjon på fasader må vurderes ut fra behov og ønsket standard. Alder, slitasje og standard tilsier at oppgraderinger vil være naturlig å vurdere i slike tilfeller.

Omfang er som beskrevet ikke videre kontrollert med inngrep eller lignende.

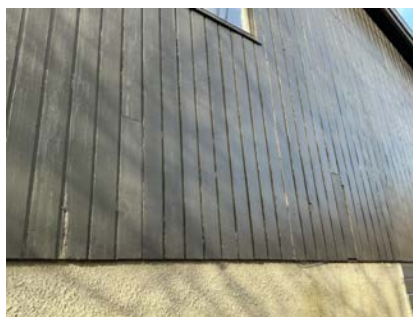
Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskade i ustikk på gavlvegg



Råteskade i treverk under skyvedør



Sporadisk råteskade i bord på endevegg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperretak i tre med saltak utforming. Lufting via spalte i gesimser og ventiler. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe fuktskjolder registrert i undertak.

Vepsebol registrert på loft som skyldes utette løsninger/manglende fluenetting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må bemerkes at det ofte er vanlig med noe skjolder på undertak med denne type alder og oppbygging. Forhold tyder likevel på lokale svakheter. Tiltak og utbedringer vil være naturlig å se i sammenheng med skifte av takteking.



Fuktskjolder ut mot gavlvegg hageside



Fuktskjolder ved gjennomføring av tak.

! TG 1 Vinduer - med plastkarmen

Vinduer med plastkarmen i underetasje er skiftet for ca 3 år siden ifølge eier. Arbeider utført av faglært som vennetjeneste. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

! TG 2 Vinduer

Vinduer i 1 etasje er fra byggetid. Vinduer i underetasje med trekarmer har varierende alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Flere vinduer har høy slitasje og punkterte isolerglass.
Flere vinduer er vanskelig å åpne-lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger av flere vinduer fremover. Utskiftinger kan vurderes ut fra hvilke vinduer som er mest prekære.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende tetting rundt vinduer i murvegg.

! TG 2 Dører

Variierende alder på ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Generell slitasje på ytterdører

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Utskiftinger etter behov og eventuell ønske om økt standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Skyvedør i stue

Skyvedør fra byggetid med trekarmer og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Høy slitasje og punktert/knekt isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i akrm

Tilstandsrapport



Knekt glass



Terrassedekke har ujevn overflate

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekke har ujevnt dekke som indikere svikt/svakhet i fundamentering. Underliggende fundamentering kun delvis synlig for kontroll. Det er registrert skjevheter i stolper og treverk som er i direkte kontakt med terreng som gir økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasser har behov for generell oppgradering og utbedring grunnet slitasje og påpekte avvik.



! TG 2 Andre utvendige forhold

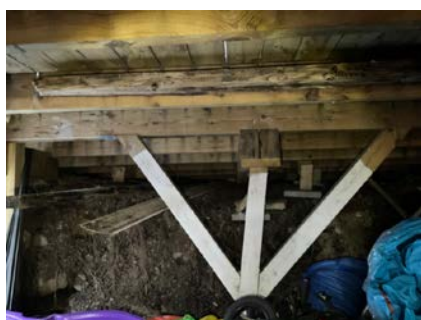
Utvendig hagestue er ikke kontrollert nøye og kun gitt noen kommentarer under bilder.

Vurdering av avvik:

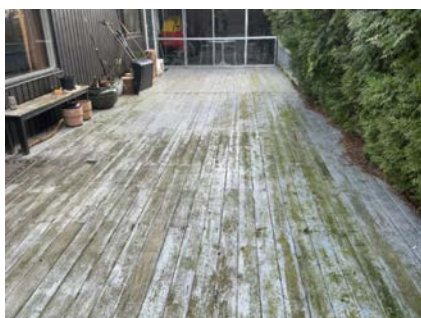
- Det er påvist andre avvik:
Enkel/ufagmessig utførelse/finish på hagestue

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Kun enkel kontroll utført og forhold kommentert.



Kun deler av fundament/stolper synlig på underside



Enkel utførelse på hagestue

Tilstandsrapport



Enkel utførelse på hagestue



Skyvedører var froset og ble ikke testet ved befaringen



Snødekt takflate

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak og eventuell utbedring må vurderes ut fra ønsket standard og behov av bruker/eier. Det settes ikke opp videre tiltak eller kostnader forbundet med dette punktet.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulver har flere steder synlige og merkbare gliper i skjøter og overganger.

Uferdige løsninger/finish og slitasje/sår i flere rom

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Diverse oppgraderinger og utskiftninger må gjøres dersom forhold ønskes utbedret.

! 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 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggetid.

Vedovn montert i 1 etasje og underetasje.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feivevesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen med avvik.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Gjelder vedovn i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.



Slitasje inne i vedovn

Tilstandsrapport

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikk kontroll 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.



Hulltaking utført i stuedel hvor utvendig terreng kan lede vann mot yttervegg



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Ved siste befaring var det utført ombygging slik at trappen var blendet fra underetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er av eldre dato. Belegg under fliser antas å være fra byggetid. Malte flater på vegg og tak. Det har nylig vært lekkasje fra vaskerom som ifølge eier er utbedret ved å skifte sluk. Arbeider er utført som egeninnsats og ved faglært vennetjeneste.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er gitt TG3. Følgene hovedtrekk kan nevnes som begrunnelse:
 - Høy alder og slitasje.
 - Belegg som skal fungere som tettesjikt er trolig fra byggetid.
 - Avvik på fallforhold, membranløsninger og manglende oppbrett ved dørterskler. Eventuelt lekkasjevann kan dermed renne ut ved dørene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ved befaringen var det åpent under vaskerom for å sjekke at det var tørket opp etter lekkasjen. Ingen fuktutslag ble registrert

Tilstandsrapport



Lokal utbedring utført rundt sluk

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble oppgradert/ombygd for ca 7 år siden ifølge eier. Arbeider ble utført ved egeninnsats og av faglærte som vennetjeneste ifølge eier. Ingen videre dokumentasjon tilgjengelig.



1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Panelplater i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Knekt flis ved vasken. Det mangler to fliser oppe i hjørne ved ventil.
- Generell enkel utførelse på flisarbeid med tanke på finish/tilpasning.
- Plassering av vindu anses som del av våtsonen og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Forhold opplyses grunnet risiko for fuktproblematikk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Knekt flis ved vasken



Gjennomføringer ser ut til å mangle tilstrekkelig tetting.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

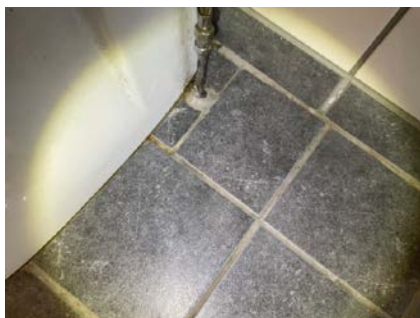
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje eller fuktsøl i rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stedvis enkel tilpasning/utførelse på flisarbeid

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk plassert under innredning med vask. Denne har begrenset tilgang/synlighet. Badekar lot seg ikke flytte på en enkel måte og sluk eller avløp under der er ikke kontrollert. Eier opplyste at dette var meget tungt å vanskelig å plassere den gang det ble satt inn. Ved å ta bilde av sluk under innredning ble det registrert synlig tegn til membran. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeider utført uten videre dokumentasjon. Ukjent utførelse grunnet manglende dokumentasjon og liten/ikke tilgang til sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak

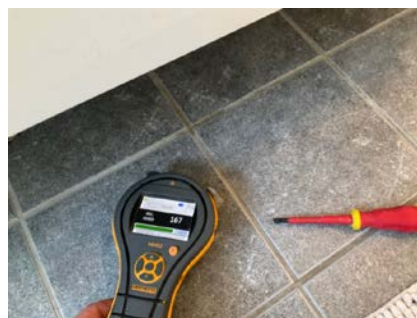
- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på forhold rundt membran og ukjent utførelse samt den risiko det kan utgjøre dersom utførelsen ikke er fagmessig utført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Bilde tatt av sluk under innredning



Ikke fagmessig tetting rundt rør med gjennomføring i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder Innredning med vask, toalett og badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vvs-utstyr har slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting etter behov/ønske på standard

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i bunn av badekar

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avsug via motor plassert på kaldtloft. Funksjon ok ved befarings, men ukjent alder på motor.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med ukjent alder og utførelse/dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utette gjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell renovering/oppradering er å anbefale

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utette gjennomføringer i vegg

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badegulv har avvik på fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fagmessig fallforhold må etableres ved renovering/oppradering av rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Baderom med oppgradering ved tidligere eier. Ukjent alder og utførelse på membran

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent utførelse og alder på membran. Ved terskel kan man se at det mangler oppbrett og tegn til tidligere fuktskade på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen lekkasje registrert ved befaringen, men en oppgradering er å anbefale grunnet slitasje og ukjent alder/utførelse

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilgang til sluk ikke klargjort eller mulig å kontrollere uten diverse demonteing/flytting av utstyr.



Manglende oppbrett ved terskel og tegn til eldre fuktskade

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vvs-utstyr har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

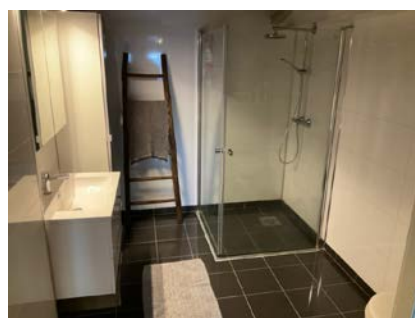
Det må opplyses at det kun var tilgang for hullboring ved døren som i utgangspunktet er et område med begrenset sannsynlig for fuktproblematikk.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom ble oppgradert for 3-4 år siden ifølge eier. Arbeider er opplyst utført av diverse faglærte som vennetjeneste. Ingen videre dokumentasjon foreligger.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Våtromplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

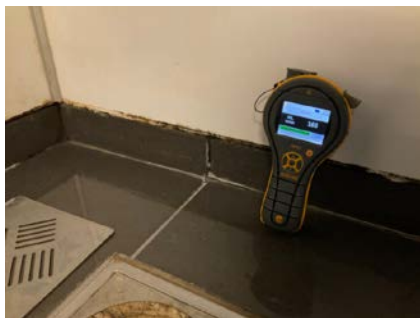
En del muggdannelse på overflater/fuger i dusjone. Enkel/manglende finish/tilpasning i overganger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forhold opplyses og må sees i sammenheng med utførelse uten dokumentasjon og som egeninnsats



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Ved dagens løsning anbefales det kabinett i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registret i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbdeider utført av faglært som vennetjeneste uten videre dokumentasjon.

Ser ikke ut til å være benyttet klemring i sluk ved overgang mellom sluk-membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranarbeider har hovedsakelig skjult utførelse og dermed kun mulig å vurdere ut fra informasjon gitt. Det ble ikke registrert målbare tegn til svikt/lekkasje ved befaringen, men det må gjøres oppmerksom på opplyste forhold og risiko forbundet med tanke på fuktproblematikk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder dusjhjørne med glassdører, toalett og innredning med vask.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom i område bak plassering til vask. Mest aktuelle sted med tilgang. Område ved dusjone grenser mot yttervegg og annet baderom og dermed ikke tilgang for hulltaking der. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning skiftet ved tidligere eier. Ukjent alder. Malte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har generelt en del slitasje. Sår og skader på benkeplate. Mindre drypp registrert fra kobling på vannrør under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å vurdere utskifting av innredning. Kobling med drypp må sjekkes/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Mindre drypp fra kobling



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok ved befaringen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Viften har slitasje og ufagmessig oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer idag, men vil være naturlig å vurdere utskifting sammen med kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svakt oppheng/innfesting

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Varierende alder på innredning. Overskap langs yttervegg av eldre dato. Øvrig deler av innredning ca 10 år gammel ifølge eier. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:

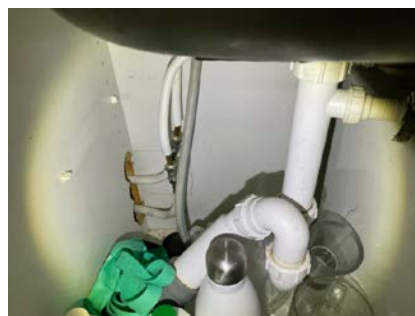
- Det er påvist andre avvik:

Innredning med enkel stand. Noe slitasje og skjevheter på fronter. Det mangler sokkellist ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Eventuell oppgradering ut fra ønsket standard til bruker/eier.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsgut ut av boligen. Funksjon ok ved befaringen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Brukt innredning montert i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkel innredning og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer til sin hensikt, men forhold opplyses. Eventuell oppgradering eller fjerning ut fra behov eller type bruk av rommet.



Ufagmessig og enkel opplegg av strøm, vann og avløp

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 Avtrekk

Ventilator

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig røropplegg er i hovedsak av kobber og eldre dato/byggetid. Enkelte lokale oppgraderinger utført i forbindelse med arbeider utført over tid. Eier opplyste at dette er utført av faglært, men som egeninnsats/vennetjeneste. Stoppekran er plassert ved bereder. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

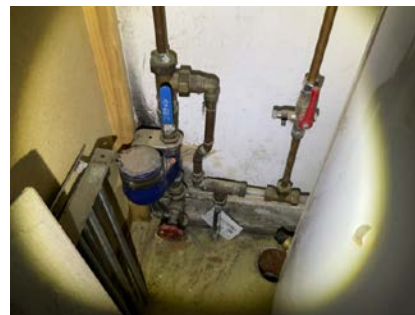
TG 2 settes også grunnet arbeider utført som egeninnsats av faglært uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder og stedvis enkel utførelse tilsier at det vil være naturlig å påregne oppgraderinger i nær tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder tilsier at det vil være naturlig å påregne oppgraderinger i nær tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid/er. På loft er det plassert motor tilkoblet avtrekk i enkelte rom. Denne styres via bryter inne i kjøkkenskap. Motor fungerte ved befaringen, men det er ukjent alder og servicehistorikk. Det gjøres oppmerksom på disse forhold. Mulig behov for service eller utskifting i nær tid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Varmepumpe ca. 7 år gammel ifølge eier. Funksjon ok ved befaring, men ikke nærmere kontrollert. En service utført ifølge eier. Alder tilsier dermed at ny service bør påregnes snarlig. Normal levetid for varmpumpe er 10-15 år.

TG 0 Varmtvannstank

Bereder plassert på soverom er fra 2022. Ingen tegn til svikt. Skiftet av Aamodt vvs ifølge eier.



TG 2 Varmtvannstank - hybel

Egen bereder på hybelbad. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Beredere antas å være av noe eldre dato basert på utseende. Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Holdes under oppsyn.



TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Svar eier:
Hovedsakelig eldre anlegg. Diverse oppgraderinger over tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar eier:
Ja i min tid som eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja En kontakt på soverom som har tegn til varmegang, men er nå spraymalt slik at det ikke sees.

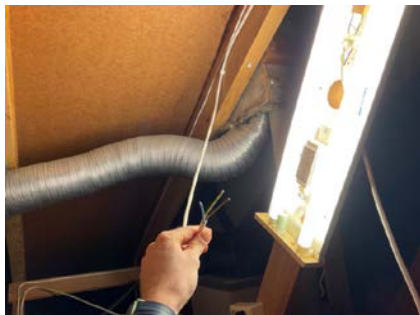
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja** Påpekte forhold samt alder og manglende dokumentasjon tilsier at det bør utføres kontroll av fagkyndig for nærmere oversikt på tilstand til el-anlegget.
Diverse oppgraderinger må kunne påregnes. Kostnadsestimat er kun basert på gjennomgang og kontroll av el-anlegget av fagkyndig. Kostnader for nødvendige oppgraderinger må vurderes særskilt av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på ledning uten endestykke.



Skrusikringer er fra byggetid.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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?
- Ukjent** Slukkeapparat må jevnlig sjekkes. Dersom det er eldre enn 10 år bør det skiftes eller sjekkes av kyndig.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei** Ved befaring holdt eier på å skifte batteri og henge opp varslere. Det tas forbehold om at dette blir gjort.
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

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert synlig grunnmursplast enkelte steder på tilbakefylte deler. Drenering er ellers overbygd og/eller tildekt. Ukjent alder på drenering, men antar eldre dato/byggetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast har manglende avslutning mot yttervegg. Plasten gliper og det er dermed mulighet for vann å renne ned mellom plast og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fagmessig avslutning på grunnmursplast må utføres.

Det ble ikke registrert betydelig tegn til svikt på drenering ut fra kontroll utført ved befaringen, men det gjøres oppmerksom på alder, påpekte mangler og hovedsakelig skjult bygningsdel.



Mangelfull avslutning på grunnmursplast mot vegg



Synlig grunnmursplast, men ikke avsluttet og tett mot vegg

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte og murte fundamenter. Ingen tegn til betydelig svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravninger og målinger over lengre tid.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støpt forstøtningsmur ved gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk/sikring på topp av mur for sikre mot fall

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere tilstrekkelig rekkverk/sikring på murer som har høyder over underliggende terreng på mer enn 0,5 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende sikring på topp av mur

TG 2 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, beplantning og gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrengforhold har stedvis overflater som vil kunne lede vann langs og mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig

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

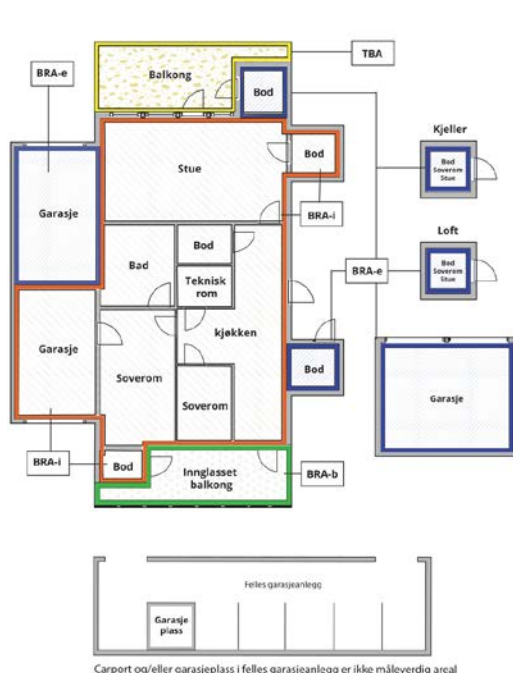
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 Etasje | 118 | | | 118 | 70 |
| Underetasje | 109 | | | 109 | |
| SUM | 227 | | | | 70 |
| SUM BRA | 227 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Stue, Kjøkken, Vaskerom, Soverom, Bad, Soverom 2, Bod, Soverom 3 | | |
| Underetasje | Gang, Soverom, Stue, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Gang 2, Stue/kjøkken 2 | | |

Kommentar

TBA/åpent areal: Her er det medtatt terrasse med utgang fra stuedel 1 etg.

Utestue er ikke medtatt siden denne er overbygd, men denne har størrelse på 12 kvm. BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 etasje er det bygget gang med inngangsdør mellom to soverom som ikke er på tegninger

Underetasje har nå i hovedsak helt annen planløsning enn det som fremkommer på plantegning i byggesaksmappe. Boligen er delt opp uten innvendig adkomst i boligen. Dette er normalt ikke lovlig og eventuelt søknadspliktig endring.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert ene bad i underetasje. Utførelse ved faglært vennetjeneste. Oppgradert gang i underetasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: To av rommene som er betegnet som soverom og stue/kjøkken grunnet bruk/innredning ved befaringen har mindre dagslysflate enn dagens krav til rom for varig opphold.

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 | 219 | 8 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------|---------------|
| 03.3.2025 | Sven Bentsen | Takstingeniør |
| 09.2.2024 | Sven Bentsen | Takstingeniør |
| | Iren Throne | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 417 | 162 | | 0 | 609.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Stokkelandsåsen 52 A

Hjemmelshaver

Throne Iren

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 28.02.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 07.02.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 07.02.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 08.02.2024 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 06.03.2024 | |
| 2 | 04.03.2025 | |

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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL1022>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Kristiansand | |
| Oppdragsnr. | |
| 1411250107 | |
| Selger 1 navn | |
| Iren Throne | |
| Gateadresse | |
| Stokkelandsåsen 52A | |
| Poststed | Postnr |
| SØGNE | 4643 |
| 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 | 2007 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 17 |
| Antall måneder | 7 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Fremtid |
| Polise/avtalenr. | |

Document reference: 1411250107

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sluk skiftet i badrom

Initialer selger: IT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent leil

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: 14:11250107

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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Gjøran Johnsen | ebd39c8ee9961ac580e655 6d2d671e01b87e5e1a | 20.03.2025 08:37:39 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 14:11250107

- 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>

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.417.162.0.0 / 1 (Stokkelandsåsen 52)

| | | | |
|---------------------------|--------------------|------------------------|---------------|
| Avtale nr. | 266732 | Avtaletype | Privateiendom |
| Eiendom | Stokkelandsåsen 52 | Eiendomstype | |
| Bruksnavn | | Eiendomsforhold | |
| Gårds- og bruksnr. | 4204.417.162.0.0 | Tinglyst | 02.10.2007 |
| Delnummer | 1 | Utgår | |

| | | | |
|----------------------|------|-------------------------|---|
| Internkunde | | Ressurs | |
| Betalingsform | Giro | Eierskiftenummer | 1 |

| | | | |
|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Kunde navn | Throne Iren | Eier navn | Throne Iren |
| Adresse | Stokkelandsåsen 52A | Adresse | Stokkelandsåsen 52A |
| Postnr/sted | 4643 SØGNE | Postnr/sted | 4643 SØGNE |
| Land | NORGE | Land | NORGE |

Beregnet årsbeløp for 2025

| Vare | | Netto | MVA grunnlag | MVA | Brutto |
|------------------------------------|---|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Boenhet, standard | 0 | 2 156,52 | 1 725,20 | 431,32 | 2 156,52 |
| Boenhet, hybel | 0 | 1 078,24 | 862,60 | 215,64 | 1 078,24 |
| Fastavgift avregning 120l/ 140l | 0 | 455,12 | 364,08 | 91,04 | 455,12 |
| Papir og papp 120 liter | 0 | 39,99 | 31,99 | 8,00 | 39,99 |
| Papp og papir dunk 140 liter | 0 | 439,81 | 351,85 | 87,96 | 439,81 |
| Totalt | | 3 335,72 | 3 335,72 | 833,96 | 4 169,68 |

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

| | | | |
|----------------|----------|--------------|--------------|
| Brun 120 liter | Gj.snitt | 18 tømminger | a kr. 30,34 |
| Brun 240 liter | Gj.snitt | 31 tømminger | a kr. 61,80 |
| Grå120 liter | Gj.snitt | 28 tømminger | a kr. 80,06 |
| Grå 240 liter | Gj.snitt | 35 tømminger | a kr. 61,80 |
| Grå 660 liter | Gj.snitt | 43 tømminger | a kr. 368,35 |
| Grå 1000 liter | Gj.snitt | 43 tømminger | a kr. 467,53 |

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|-------------------------|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Matrikkelenhets: | Gårdsnr 417, Bruksnr 162 | Kommune: | 4204 Kristiansand |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 2003 Stokkelandskogen |
| Veiadresse: | Stokkelandsåsen 52 A, gatenr 42250 | Valgkrets: | 15 Søgne |
| | 4643 Søgne | Kirkesogn: | 5011001 Søgne |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | Tettsted: | 4061 Søgne |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Stokkelandsåsen 52 | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 12.01.1972 | Har festegrund: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 609,4 kvm | Skyld: | 0,01 | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|----------------------------|---|---------------------|------------------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020 | Mottaker | 4204/417/162 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: 05.05.2003 Matrikkelført: | Avgiver Mottaker | 4204/417/162 4204/417/276 | -491,0 491,0 |
| Skylddeling | Forretning: 12.01.1972 Matrikkelført: | Avgiver Mottaker | 4204/417/38 4204/417/162 | -1 100,0 1 100,0 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Stokkelandsåsen 52 A | H0101 | Bolig | | | | | |
| Stokkelandsåsen 52 A | H0102 | Bolig | | | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 06.02.1973 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 230,0 | Igangset.till.: | 06.03.1973 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 230,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibrak (GAB): | 04.03.1975 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 2 |
| Bygningsnr: | 169206392 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | | | 112,0 | | 112,0 | | | | |
| H01 | 2 | | 118,0 | | 118,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

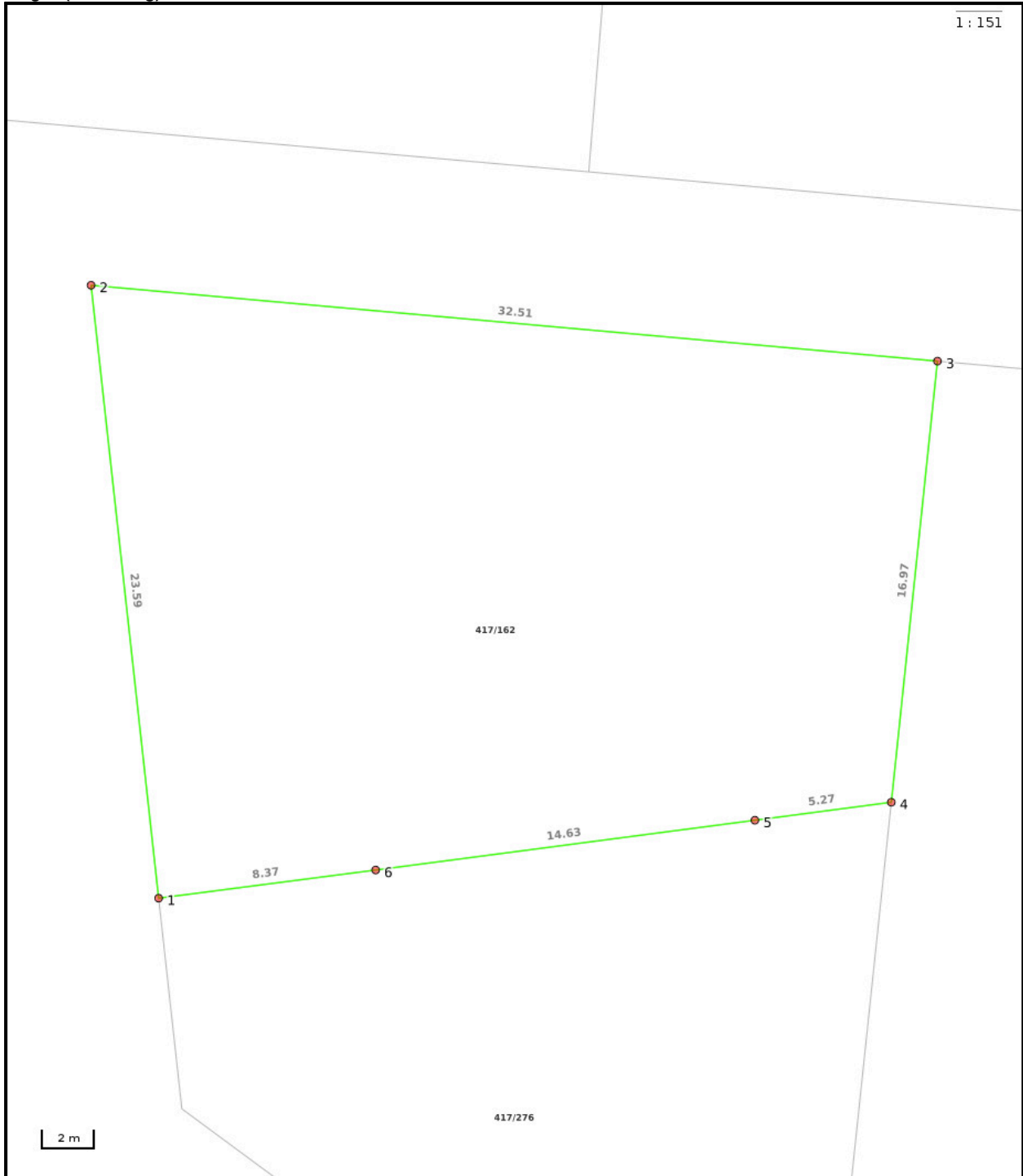
Hjelpelinjer

- | | |
|--|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 609,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 438 518,03 | 431 848,72 | 23,59m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 438 541,16 | 431 844,06 | 32,51m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 438 541,15 | 431 876,57 | 16,97m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 438 524,18 | 431 876,31 | 5,27m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 5 | 6 438 523,03 | 431 871,17 | 14,63m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 6 | 6 438 519,84 | 431 856,89 | 8,37m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Knut Frøysa
Voielia 14.
4670 Vågsbygd

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

28. 2. 75

| | |
|----------------|----------------------------------|
| Arbeidssted | Stoltte landsøsten 52 |
| Arbeidets art | Boeligbygg |
| Bygningens art | Enebolig |
| Byggherre | Knut Frøysa, Voielia 14 |
| Byggemelder | Edvard Andersen Østre Ringvei 76 |
| Ansvarshavende | Knut Frøysa, Voielia 14 |

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Søgne den 4. 3. 75

Olav Hallandvik
byggkontrollør

Stempel

SØGNE BYGNINGSRAD

BYGGETILLATELSE

| | |
|--|--------------------------------------|
| Arbeidssted Stokkelandsåsen 52 - gr.nr. 17 br.nr. 162 | Journalnr. 503.1 / 250/72 |
| Arbeidets art Nybygg | Byggemeld. innlevert dato 20/3-72 |
| Bygningens art Enebolig | Tegning nr. |
| Byggherre Knut Frøyså | dat. 15/3-72 korr. 22/5-72 |
| Byggemelder Edvard Andersen | |
| Ansvarshavende Knut Frøyså, Volelia 14, 4620 Vågsbygd | |

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 godkjenning 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 4/7 - 72

Torfinn Lohne

Bygn.skef

Delegert myndighet 10/75.

BOLIGHUS PÅ GNR.17 BNR.162 PÅ STOKKELANDSÅSEN 52.

Diverse endringer.

Byggherre: Knut Frøyså, Voielia 14.

Skriv datert 3.3.75 på Knut Frøyså vedlagt korrigeret tegning.

Det søkes om diverse endringer av innredning i kjelleretasjen, samt forandring av trapp og utvidelse av barneverelse i 1.etasje.

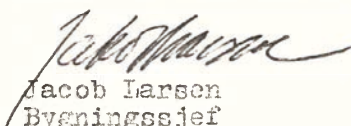
Vedtak:

I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes de omsøkte endringer, vist på korrigeret tegning datert 3.3.75.

Det forutsettes at arbeidet utføres i samsvar med bygningslovens og forskriftenes bestemmelser.

Sendes: Knut Frøyså, Voielia 14.

SØGNE, den 4.mars 1975.


Jacob Iarsen
Bygningssjef


Ole Hallandvik
Byggkontrollør

| | | |
|---------|--------------------------------|-----------|
| Kommune | Møtested | Møtedato |
| SØCNE | Bygningsråd Kom.ing.kontor. | 6/2-1973. |

Sak 67/73 Jfr. sak 250/71

Vedr.: Korrigerede tegninger - bolig
 Anmelder : Edvard Andersen, Østre Ringvei 76, Kr.sand.
 Byggherre : Knut Frøysaa, Voielia 14, Vågsbygd.
 Ansvarshavende : Knut Frøysaa.
 Byggemelding :
 Tegninger dat.: Korr. 15/1-73.
 Nabovarsel dat.: Nytt varsel ikke sendt.
 Sit.plan : Korr. 8/1-73.
 Skriv dat. 18/1-73 fra Frøysaa.
 " " " " "

Stokkelandsåsen 52
gnr. 17 bnr.162.Vedtak:

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

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

Bygningsrådet finner det ikke påkrevet med nytt nabovarsel.

Tegninger godkjent i sak 250/71 faller herved bort.

- ./.. En viser til Regler for feieluke, event. takstige.

Ansvarshavende må sørge for å 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 : Kommuneing.
 : For fylkes- og riksvei: Vegsjefen.

Rett utskrift: *EGL.*

Sendes : Anmelder.
 : Ansvarshavende.
 : Byggherre:

SØCNE, den 7. febr. 1973

Gerhard Fidjeland
 formann

Per Inge Lønne
 Per Inge Lønne
 bygn.sjef/sek.

| | | | |
|---------|-------------|-----------------|---------------|
| Kommune | Bygningsråd | Møtested | Møtedato |
| SØGNE | | Kom.ing.kontor. | 20.juni 1972. |

Sak 250/72.

VEDR. ENEBOLIG I STOKKELANDSÅSEN 52. Gnr.17, bnr.162.
 Anmelder : Edvard Andersen, Østre Ringvei 76, Kr.sand.
 Byggherre : Knut Frøyså, Voielia 14, 4620 Vågsbygd.
 Ansvarshavende : Ikke oppgitt.
 Byggemelding dat. 20/5-72.
 Tegninger dat. 15/3-72 - korr. 22/5-72.
 Nabovarsel dat. 20/3-72.
 Sit.plan : Kartutsnitt.
 Skriv dat. 9/6-72 fra Søgnebygg A/S.

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:

Tegning av fasade mot øst må sjekkes da denne ikke stemmer med de faktiske terrengforhold.
 Dessuten mangler dør til sykkelrøm.

Bygningsrådet gjør oppmerksom på at røkppe imot matbod er upraktisk på grunn av den varmen som pipen vil avgi.

Arbeidet på tomta må ikke settes igang før det er innhentet tillatelse fra hovedentreprenøren Hjalmar Aateigen, om at han ikke har noe å merke til at arbeidet settes igang, av hensyn til anleggsdriften.

Ansvarshavende må oppgis og må være godkjent av bygningsrådet før byggetillatelse kan bli utstedt.
 Ferdigattest vil ikke bli utstedt før de tekniske anlegg er fullført i samsvar med godkjente planer."

Rett utskrift: 17/7

Sendes : Anmelder, Edvard Andersen, Østre Ringvei 76, Kr.sand.

SØGNE, den 28.juni 1972.

Gerhard Fidjeland
 formann

Torfinn Lohne
 bygn.sjef/sekr.

Kopi : Knut Frøyså, Voielia 14, 4620 Vågsbygd.

APPROBASJON

| | | |
|----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Arbeidssted | Stokkelandsåsen 52 - gnr.17/162 | J.nr./sak nr. Sak 250/72 |
| Arbeidets art | Nybygg | Byggemelding mottatt |
| Bygningens art | Enebolig | Tegn nr. |
| Byggherre | Knut Frøyså | dat.15/3-72 - korr. 22/5-72 |
| Anmelder | Edvard Andersen | |

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 kopi av bygningsrådsvedtak i sak 250/72.

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

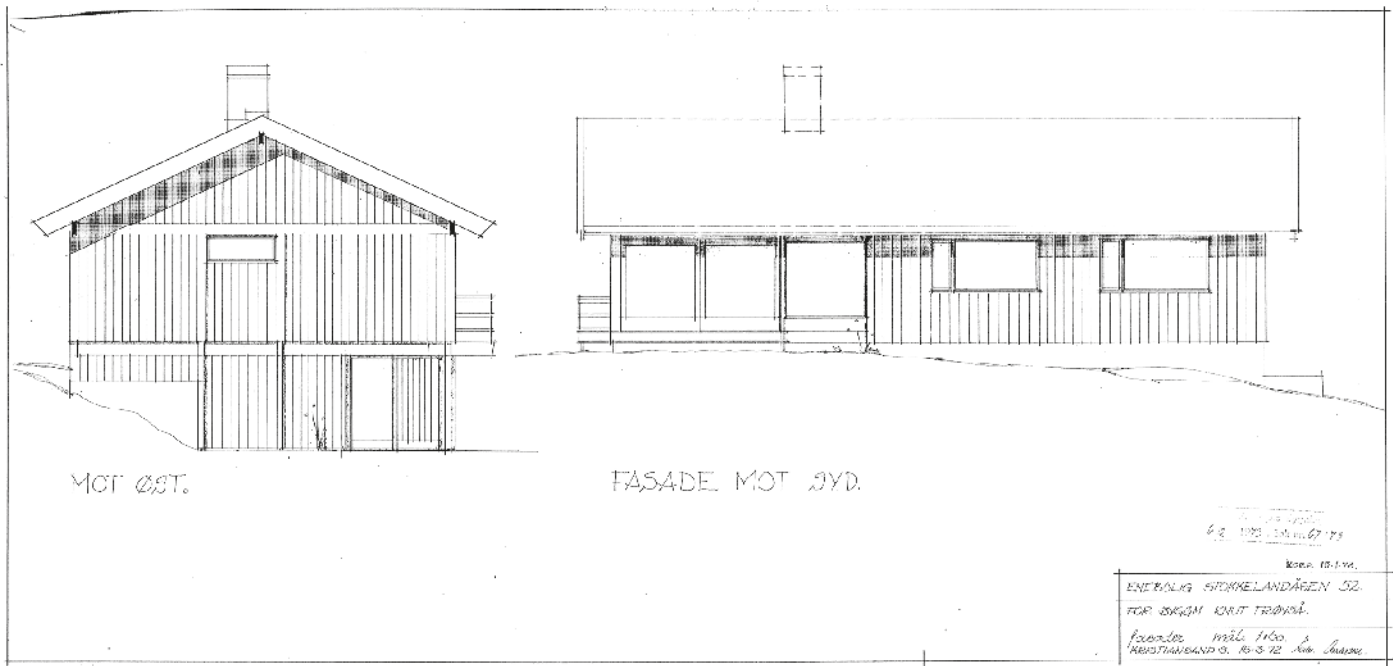
Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

- 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 : Edvard Andersen,
Øster Ringvei 76,
4600 Kr.sand.

Søgne den 29/5-72

Torfinn Lohne
bygningssjef.



MOT ØST.

FASADE MOT ØYD.

1:500
6.2.1985 (20.06.85)

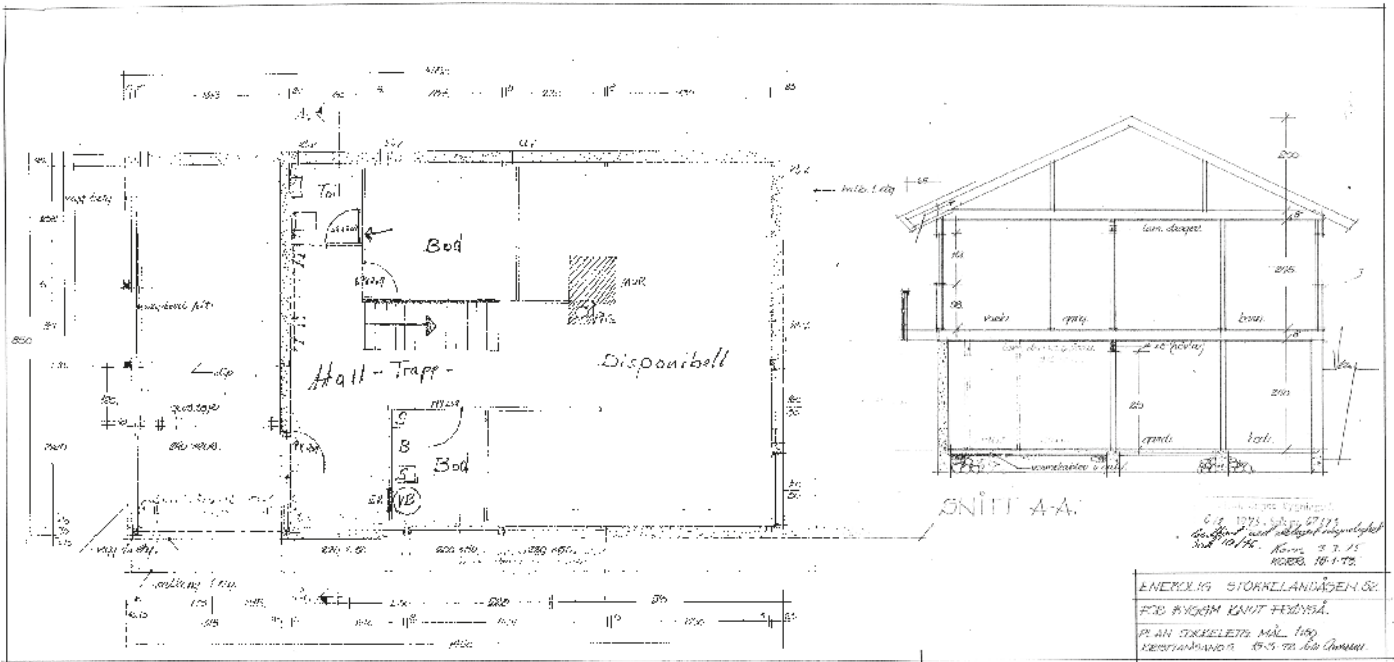
Skala: 1:500

ENEBOLIG STRØMELANDVEIEN 52.

FOR ØKSEM KONT TRØSK.

Fasade mål 1:100
ARBEIDSBAND 3. 15-3-92 Ark. Svanne

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100
100 Foto (skala) : arkitekt (2000)
Dato: 2013/08



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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14240013
Vår referanse: 3390291/23218565
Bestilling: C3 2024-02-02 (6) 57

Dato
02.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 1130 | 93 | 3.2.1972 | BESTEMMELSE OM GJERDE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 4204 KRISTIANSAND | 417 | 162 | 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. 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



Markensgate 48 - 4601 Kristiansand S.
Telefon 26 105 - 29 053 - 29 459
Telex 18 029

KJØPEKONTRAKT

3. feb. 1972.

A/27-2/2

Språk. 400 kroner
bygd 3/2-72.

Kristiansand byrett
Vedlegg til dagbok nr. 1130

Undertegnede firma **SØGNEBYGG A/S** (selgeren) selger herved **Kristiansand byrett** til **herr Arnfinn Furholt, f. V. Eidjane** (kjøperen) en parsell av gnr. 17, bnr. 38 «Stokkelandsskogen» Søgne som ved kartforretning av **25/9-71** tgl. har fått betegnelsen gnr. 17, bnr. **162**, «**Stokkelandsåsen 52**» av skyld 0,01 i Søgne, på følgende betingelser:

§ 1.

Kjøpesummen er kr. **40.000,-** Kroner **førtitusen 00/100** som kjøperen betaler til eiendomsmegler Gustav J. Sædberg på følgende måte:

Betales kontant straks.

Eiendomsmegler Sædberg foretar oppgjør med selgeren mot bytte i lovlig skjøte, fritt for pengeheftelser, og klart til tinglysing.

§ 2.

Omkostningene vedr. denne handel bæres av kjøperen, og innbetales til eiendomsmegler Gustav J. Sædberg ved denne kontrakts underskrift, og utgjør følgende:

| | | |
|--------------------------------------|-----|-------|
| Stempelavgift | kr. | 400,- |
| Tinglysningsgebyr for skjøte | kr. | 40,- |
| Målebrevsgebyr | kr. | 225,- |
| Tinglysningsgebyr for målebrev | kr. | 20,- |
| Meglerprovisjon | kr. | 800,- |
| Andre omkostninger | kr. | |

Tilsammen kr. **1.485,-**

§ 3.

Kjøperen har besikket tomt og kjøpt den i den stand den befinner seg. Selgeren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtens størrelser og grenser fremgår av målebrevet. Hvis kjøpekontrakten underskrives før oppmålingsforretning er holdt, gjelder følgende tilleggsbestemmelse:

Tomtens størrelse og avgrensning vil bli endelig fastlagt ved oppmålingsforretningen.

§ 4.

Deling av tomten må ikke finne sted uten selgerens samtykke.

§ 5.

Kjøperen får ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

§ 6.

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler kjøperen. Dersom det skal settes opp fender i tomtengrense på topp av veiskråning, må denne godkjennes av Søgne Bygningsråd. På samme måte må mur som settes opp langs tomtengrense mot vei godkjennes av Bygningsrådet. Mur bør holdes så lav som mulig og utføres av materialer som passer inn, fortrinnsvis naturstein.

Ved bearbeidelse av tomten er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig, likeens skal det vises varsomhet med fjerning av trær på tomten.

§ 7.

REGULERINGSVEDTEKTER

Følgende reguleringsvedtekter gjelder for samtlige tomter i området Stokkelandsskogen:

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
2. I de områder hvor tomtelinndelingen er vist på planen, skal bebyggelsen være frittliggende med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Den samlede brutto boligflate for

begge etasjer må ikke overstige 1/2 av brutto tomteareal. Garasje for inntil 2 biler kan oppføres i én etasje. Garasjene skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg og farge.

3. Bebyggelsens plassering på tomt fastsettes av bygningsrådet.
4. I område for småhusbebyggelse kan ingen tomt bebygges før det foreligger bebyggelsesplan for hele området. Utnyttelsesgraden må ikke overstige utnyttelsesgraden for de områder hvor tomtelinndelingen er vist på planen. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
5. I område for forretningsvirksomhet kan oppføres bygg i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele området før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer. Brutto bebygget grunnflate må ikke overstige 1/2 av brutto tomteareal og utnyttelsesgraden må ikke overstige 1:2,5. Det skal på egen grunn være biloppstillingsplasser samt plass for av- og pålesing av varer nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
6. I skoleområdet kan oppføres skolebygg samt boliger for skolens ansatte. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele området før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
7. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
9. I friområdet kan det med kommunestyrets



- samtukke oppføres byggverk som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde.
10. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Søgne Kommune.
 11. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Søgne kommune.

§ 8.
Kjøperen er forpliktet til å holde såvel bygninger som ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kjøperen er likeledes forpliktet til å holde bygningene tilstrekkelig brannforsikret. I tilfelle brann er han pliktig til snarest mulig å gjenoppføre nedbrent og utbedre skadet bygning, medmindre selgeren samtykker i at så ikke skjer.

§ 9.
Selgeren og/eller Søgne kommune forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteeieren, å legge velskrånninger inn på parsellen, likeledes å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn-overvann fra ovenforliggende område og lede det fram til det nedenforliggende området på en av bygningsrådet godkjent måte.

§ 10.
Selgeren og/eller Søgne kommune har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over tomtene hvor en finner at det er hensiktsmessig. Den samme rett har eventuelt eier som av en eller annen grunn må over eiendommen for å bli tilknyttet vann- og/eller kloakkledning.

Erstatning for ulempe og skader under anlegg eller vedlikeholdsarbeider dekkes av de som bekoster disse arbeidene.
Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene.

Kjøperen plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer om dette.

Kjøperen har plikt til å legge stikkledning for vann og kloakk i felles vei når kommunen eller selgeren bestemmer dette.

§ 11.
Over tomten kan det strekkes elektriske ledninger og anlegges kabler og stolper som er nødvendig for elektrisitetsforsyningen og telefonforbindelse til området uten erstatning til kjøper. Erstatning for ulempe og skade under anlegg eller vedlikeholdsarbeider dekkes av eierne av kabler, elektriske linjer eller telefonlinjer.

§ 12.
Tomteeier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på busker, trær eller gjerde på grunn av snørydding på offentlig vei.

§ 13.
På tomter ved veikryss må det ikke anlegges hekk eller annen beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.

§ 14.
Kommunen og/eller selgeren forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til tomtekjøperen, heri inngår også annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt som tomter.

§ 15.
Tomteeier har gjerdeplikt rundt sin eiendom i den utstrekning dette må bli forlangt. Dog slik at felles gjerdelinje mellom tomter blir å dele

likt mellom de inntilstøtende tomter. Gjerde mot vei og lekeplasser blir å bekoste av eieren av den tomt som støter til disse.

§ 16.
Selgeren og/eller Søgne kommune kan foreta mindre endringer av tomtegrenser uten erstatning til tomteeieren.

§ 17.
Selgeren forestår opparbeidelse av de tekniske hovedanlegg til vei, vann og kloakk i området, og kostnaden for dette er inkludert i tomteprisen.

§ 18.
Når alle tomter i området er utparsellert, er selgeren berettiget til å overføre all fellesgrunn, alle ledninger, veier, friarealer, lekeplasser, til kommunen.

Etter at anleggene er overført til kommunen, overtar kommunen vedlikeholdet av anleggene. Inntil fellesanlegg og grunn er overtatt av kommunen, påhviler vedlikeholdet av disse tomteierne i fellesskap.

§ 19.
Kjøperen bærer alle avgifter og utgifter ved tomten fra overtagelsen. Tomten regnes som overtatt av kjøperen fra den dato hele kjøpesummen er betalt.

§ 20.
Kjøperen overtar tomten fri for pengeheftelser. Eventuelle servitutter som måtte påhvile tomten fra tidligere, overtas av kjøperen.

§ 21.
Oppgjør mellom kjøper og selger foretas av eiendomsmegler Sædberg.

§ 22.
Kjøperen er kjent med den avtale som foreligger mellom Søgnebygg A/S og Søgne kommune om utbygging av tomteområdet Stokkelandsskogen. Kjøperen har mottatt 1 eksemplar av denne avtale. Videre er kjøperen forevist reguleringskartet for området.

§ 23.
Tegninger samt husplassering skal godkjennes av selgeren før byggeanmeldelse sendes bygningsrådet.

§ 24.
De bestemmelser i denne kontrakt som gjelder kjøperen, skal også gjelde for eventuelle senere eiere eller deleiere av denne eiendom.

§ 25.
Mulig tvist mellom selger og kjøper i anledning dette kontraktsforhold og forhold som knytter seg til dette, skal avgjøres med bindende virkning ved voldgift av en voldgiftsneemd på 3 personer, hvorav selger og tomteier velger en hver. Den tredje som fungerer som formann og skal være jurist, oppnevnes av Kristiansand Byrett.

§ 26.
Denne kontrakt er undertegnet i 4 eksemplarer + 1 tinglysningskopi, hvorav kjøper får 2 eksp. og selger og megler 1 eksemplar hver.

Kjøperen er oppmerksom på at stempelavgiften (jfr. § 2) må betales innen 1 — én — måned fra denne kontrakts underskrift, og at der påløper dobbelt stempelavgift hvis innbetalingen av stempelavgiftsbeløpet ikke blir foretatt innen nevnte frist.

§ 27.
ANDRE BESTEMMELSER:
Kjøper har mottatt 1 eksp. av "Orientering for tomtekjøpere i Stokkelandsskogen" og vedtar disse bestemmelser som bindende for seg og senere eiere.

Kristiansand S., den 31/1 19 72

Som selger:

SØGNEBYGG A/S

[Signature]

Som kjøper:

[Signature]

SKJØTE

Undertegnede SØGNEBYGG A/S skjøter og overdrar herved vår eiendom, — gnr. 17,
bnr. _____, "Stokkelandsåsen 52" _____ Søgne,
til herr Arnfinn Furholt _____ f. _____
med full eiendomsrett og hjemmel for kjøperen.

Kjøpesummen er kr. 40.000,- _____ kroner ~~førtitusen 00/100~~ _____

Kristiansand S., den 12. 72 _____

SØGNEBYGG A/S

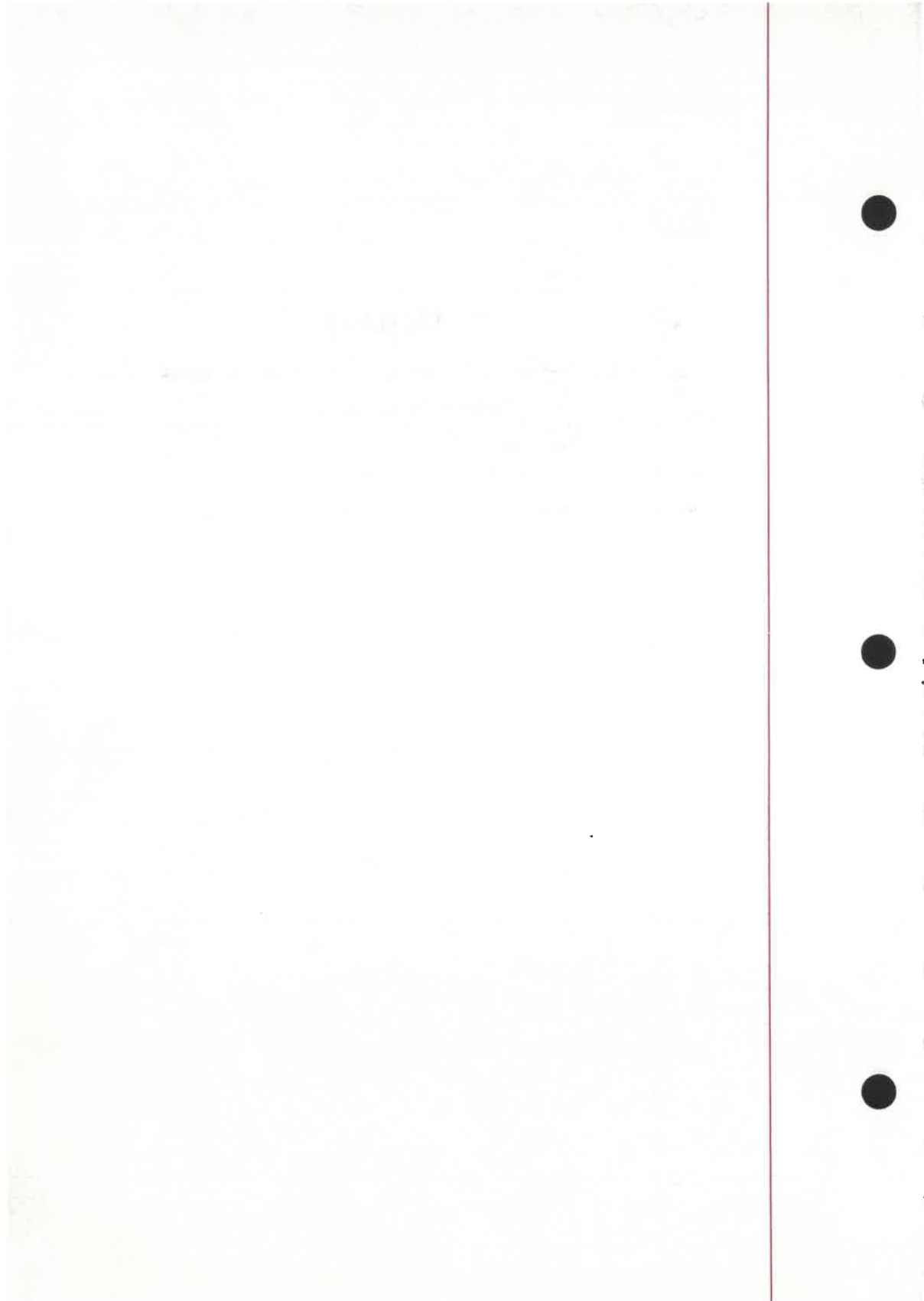
Kristian Rokvam *John Holten*

Det bevitnes herved at dette skjøte er undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at underskri-
verne er over 20 år.


GUSTAV J.
SÆDBERG
NOTAR

[Handwritten signature]

lfp





KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Stokkelandsåsen 52A

Dato: 02.02.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



19700129
Stokkelandskogen

*Endret av departementet
den 29/1-1970.*

REGULERINGSESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STOKKELANDSKOGEN I SØGNE KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

I de områder hvor tomteinnndelingen er vist på planen skal bebyggelsen være frittliggende med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Den samlede brutto boligflate for begge etasjer må ikke overstige 1/5 av brutto tomteareal. Garasje for inntil 2 biler kan oppføres i én etasje. Garasjene skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg og farge.

§ 3.

Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

§ 4.

I område for småhusbebyggelse kan ingen tomt bebygges før det foreligger bebyggelsesplan for hele området. Utnyttelsesgraden må ikke overstige utnyttelsesgraden for de områder hvor tomteinnndelingen er vist på planen. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5.

I område for forretningsvirksomhet kan oppføres bygg i inntil 2 etasjer.

Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele området før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer.

Brutto bebygget grunnflate må ikke overstige 1/2 av brutto tomteareal og utnyttelsesgraden må ikke overstige 1:2,5. Det skal på egen grunn være biloppstillingsplasser samt plass for av- og pålesing av varer nødvendig for eiddommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 6.

I skoleområdet kan oppføres skolebygg samt boliger for skolens ansatte. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele området før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggesøknader ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 8.

Gjerdens utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

19700129

Stokkelandsskogen

- 2 -

§ 9.

I friområdet kan det med kommunestyrets samtykke oppføres bygsverk som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde.

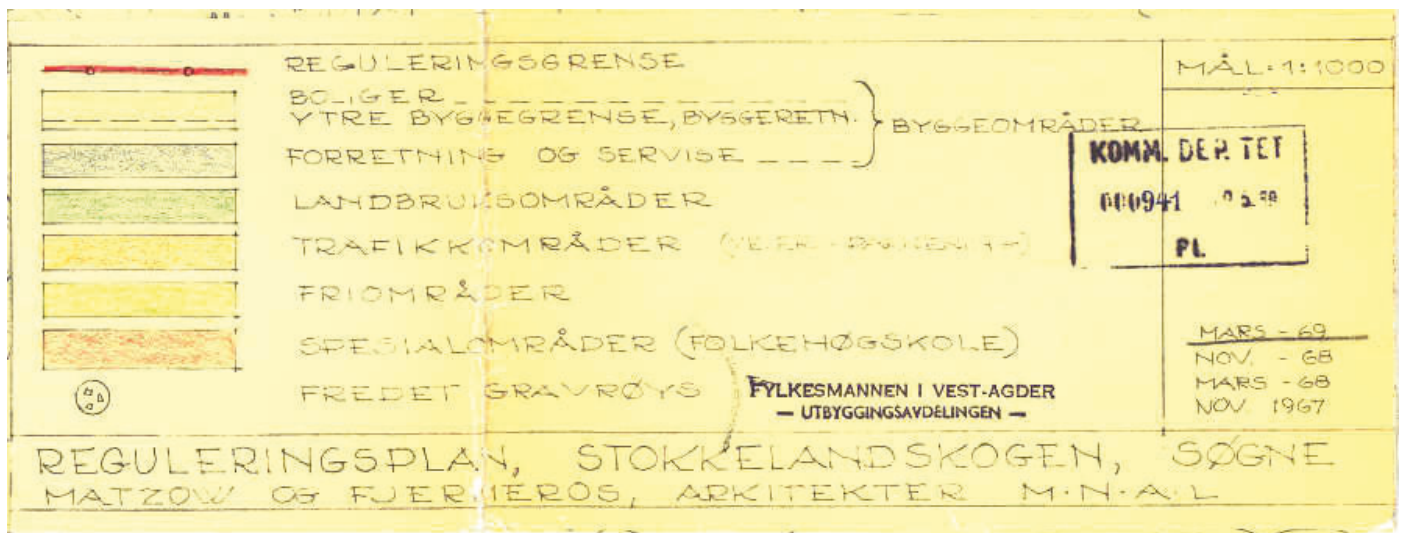
§ 10.

Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtaketene for Søgne kommune.

§ 11.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmel-
sene i bygningsloven og bygningsvedtaketene for Søgne kommune.

--00000--



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/417/162/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 1.2.2024



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

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/417/162/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 1.2.2024









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 |

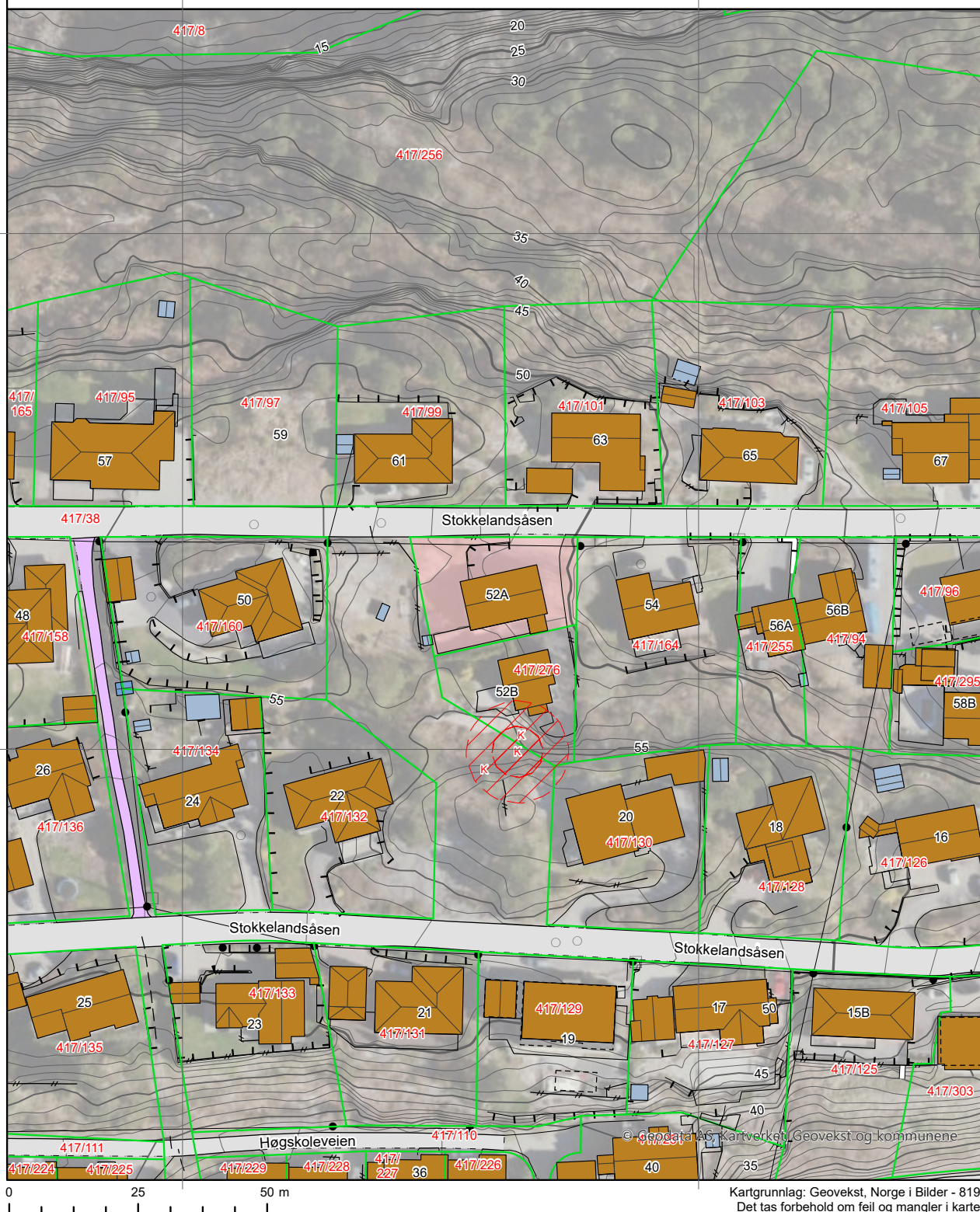
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/417/162/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 20.3.2025



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

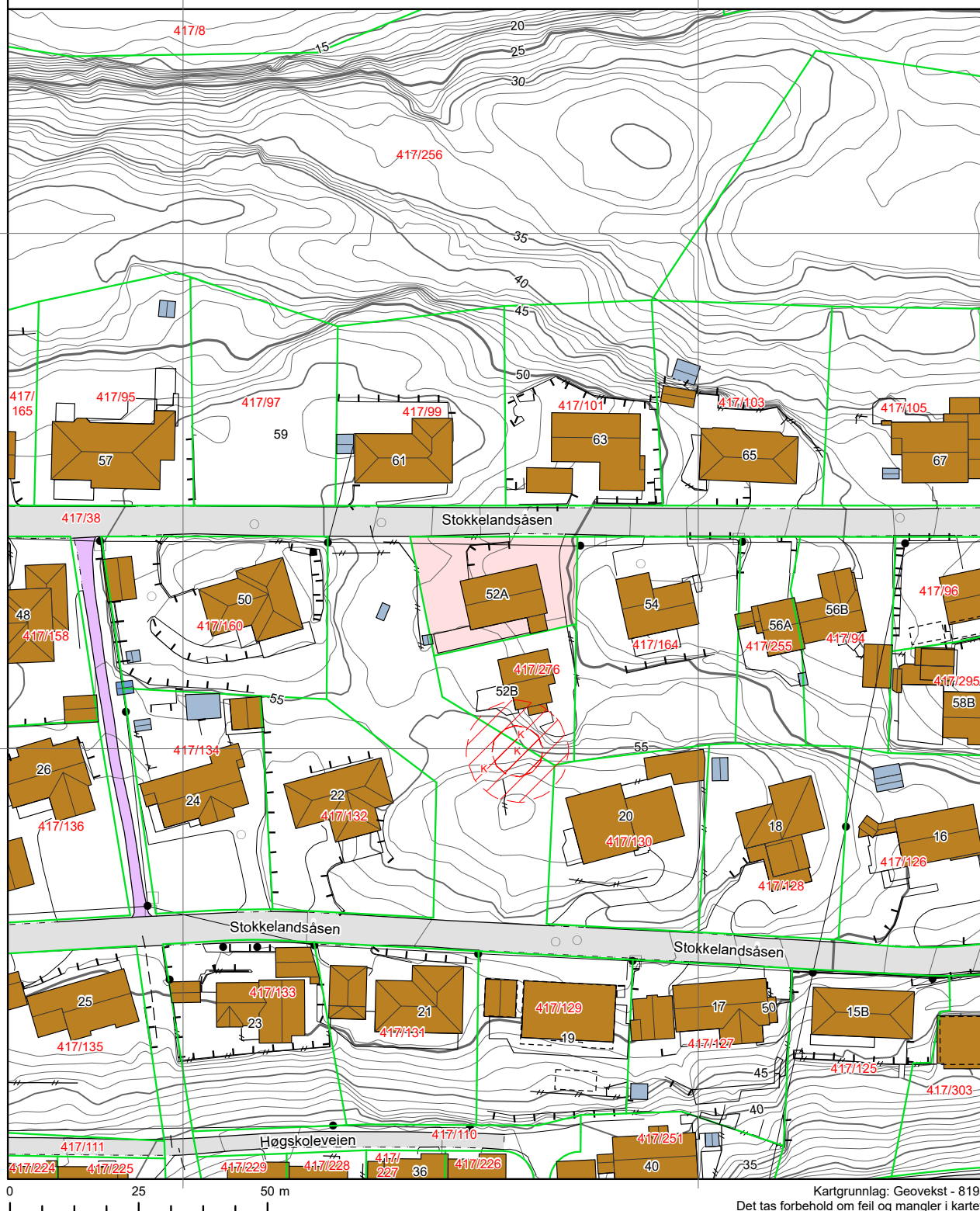
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/417/162/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 20.3.2025









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

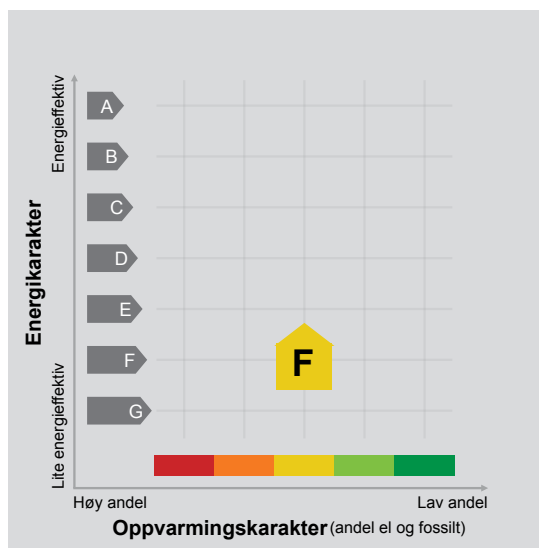
| | |
|---|---------------------|
|  | Metersnivå |
|  | 5-metersnivå |
|  | 25-metersnivå |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve |
|  | Dybdekurve |

| | |
|---|-----------------------------------|
|  | 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 |

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Stokkelandsåsen 52A |
| Postnummer | 4643 |
| Sted | SØGNE |
| Kommunenavn | Kristiansand |
| Gårdsnummer | 417 |
| Bruksnummer | 162 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 169206392 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 6a714dc9-3518-494a-a2d1-a24edd376a09 |
| Dato | 28.02.2024 |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 2 650 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 0 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 2 000 liter ved |

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Isolere loftsluke

- Vask med fulle maskiner

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig med utleiedel |
| Byggeår | 1974 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 248 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Annen/Ukjent ventilasjon |

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stokkelandsåsen 52A
Postnummer: 4643
Sted: SØGNE
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 28.02.2024 18:51:26
Energimerkenummer: 6a714dc9-3518-494a-a2d1-a24edd376a09

Kommunennummer: 4204
Gårdsnummer: 417
Bruksnummer: 162
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 169206392

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømførbruk. 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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. Monter 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 vegg.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

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 22: 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.

Nabolagsprofil

Stokkelandsåsen 52A - Nabolaget Stokkelandsskogen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Stokkelandsskogen Linje 40E, 42 | 8 min 0.6 km |
| Nodland stasjon Linje F5 | 16 min 12.8 km |
| Kristiansand Kjevik | 35 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Langenes skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser | 15 min 1.1 km |
| Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser | 8 min 5.1 km |
| Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser | 12 min 8 km |
| Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser | 6 min 3.4 km |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever | 8 min 5.1 km |

Ladepunkt for el-bil

Øygarden 13. Langenes - Kristiansan... 16 min

«Rølig, familievennlig strøk, med butikk, barneskole, videregående skole, folkehøgskole, barnehage, turområder, skog, sjøen like ved.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

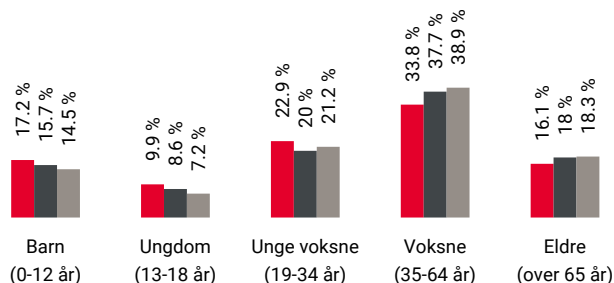
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Stokkelandsskogen | 798 | 389 |
| Søgne | 10 240 | 4 621 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Åros barnehage (1-5 år) 67 barn | 17 min 1.2 km |
| Solstrålen barnehage (1-5 år) 61 barn | 18 min 1.4 km |
| Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn | 5 min 2.7 km |

Dagligvare

| | |
|--|------------------|
| Kiwi Langenes Post i butikk, søndagsåpent | 23 min 1.7 km |
| Bunnpris Høllen PostNord | 7 min 4.2 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



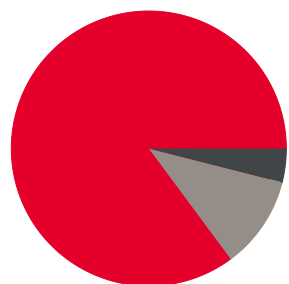
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

| | | |
|---|--------|--|
| Agder folkehøgskoles gymsal | 6 min | |
| Aktivitetshall | 0.4 km | |
| Langenes stadion | 18 min | |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 1.3 km | |
| Family Sports Club Søgne | 8 min | |
| Fresh Fitness Søgne | 8 min | |

Boligmasse



- 86% enebolig
- 4% rekkehus
- 11% annet

«Nært til natur, stille og fredelig, praktfull utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|-------------------|--------|--|
| Brennåsen senter | 13 min | |
| Vitusapotek Søgne | 8 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

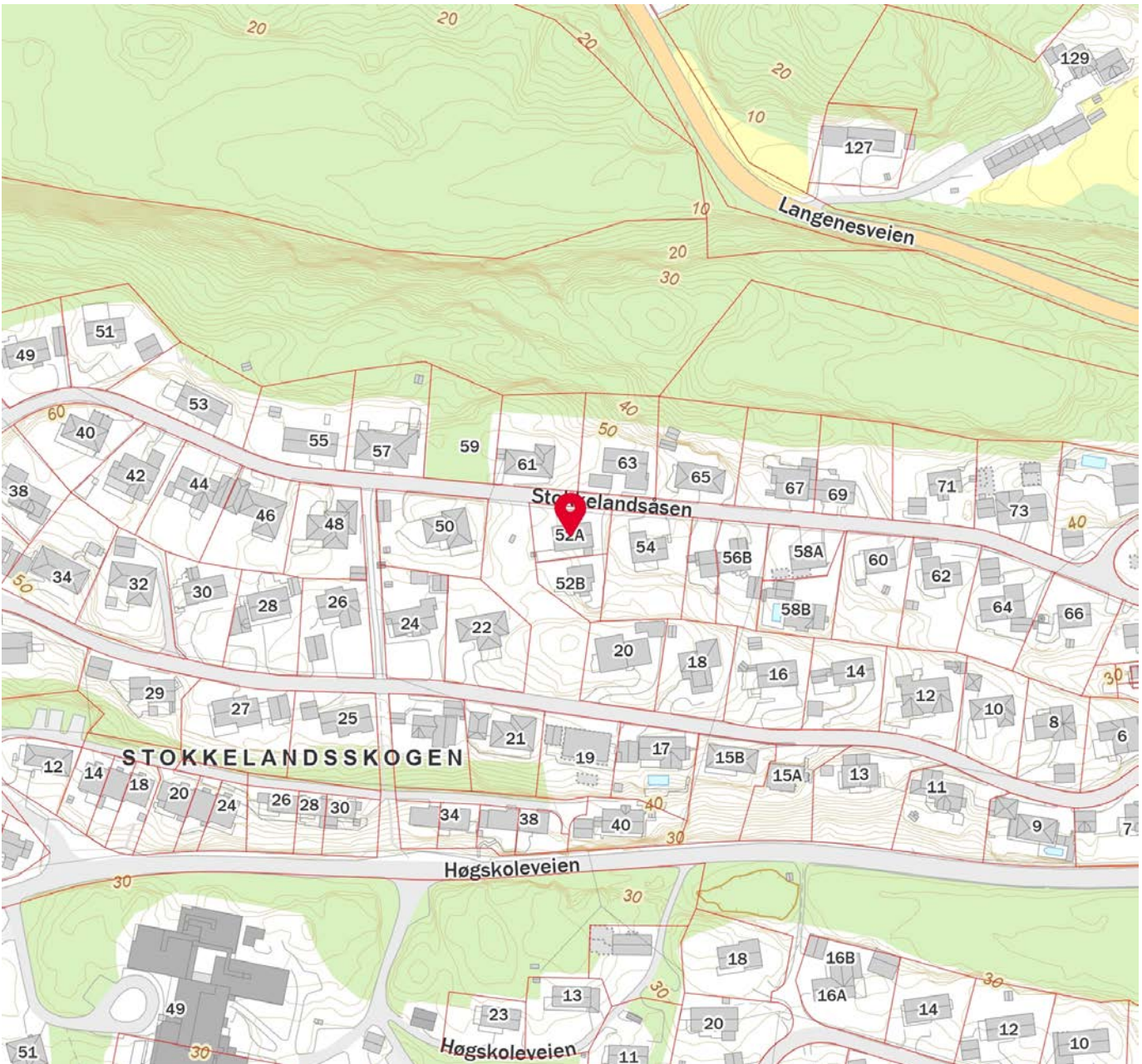
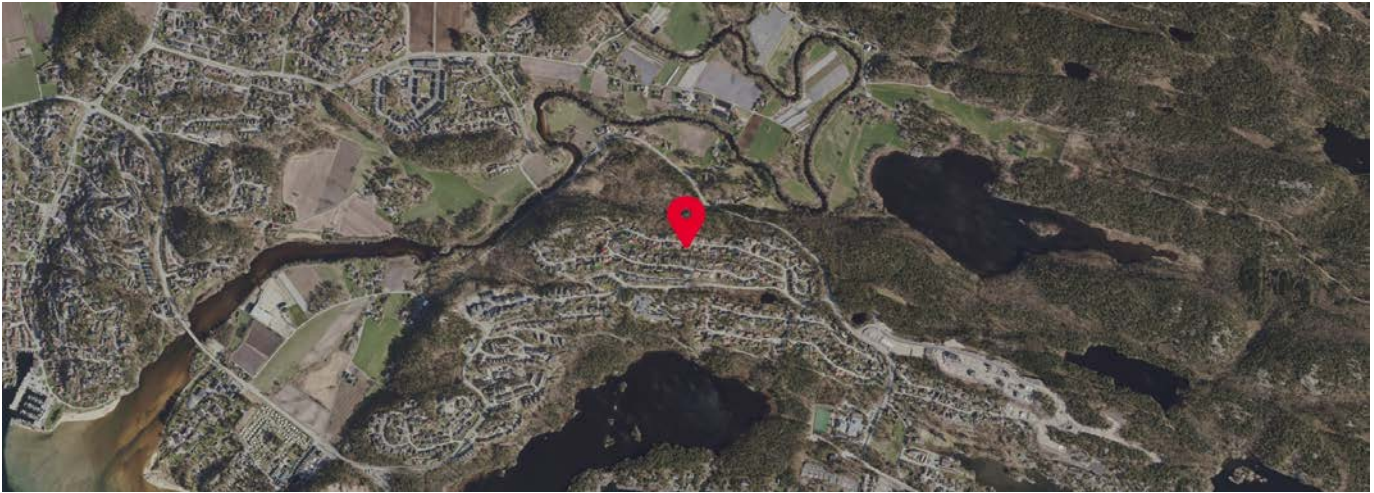
- Stokkelandsskogen
- Søgne
- Norge


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 39% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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, varmepumper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



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: Stokkelandsåsen 52A
4643 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