PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE FUGLEVIKKLEIVA 21

Vedlegg

Nabolagsprofil

Oversiktskart og matrikkelkart

Festekontrakten for garasjerekken og boligen

NabolagsReguleringsplankart og reguleringsplanbestemmelser

Tinglyst erklæring fra 1973 ang fellesrekken

Godkjente plan- og fasadetegninger for boligen, utebod og garasje

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema for boligselgerforsikring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fuglevikkleiva 21

Nabolaget Kjelleviktoppen - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vardåsen skole (1-7 kl.) 325 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser	5 min 2.6 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	5 min 2.6 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser	25 min 1.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
MARITIM vgs. Sørlandet	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Søm terrasse Linje A3, M3, N3	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 8.2 km
Kristiansand Kjevik	16 min

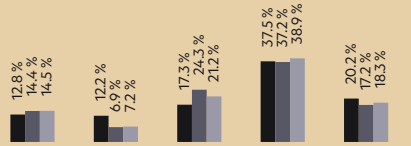
BARNEHAGER

Søm barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.2 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vardås	11 min
Kiwi Søm	13 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år) | **Ungdom** (13-18 år) | **Unge voksne** (19-34 år) | **Voksne** (35-64 år) | **Eldre** (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Kjelleviktoppen	526	201
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 85/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Vardåsen skole	4 min
Vardåslia 19 flerbruksløkke m/ kuns...	10 min
Fresh Fitness Rona	5 min
Randesund fysio og Tr.senter	7 min

«Hyggelig og inkluderende. Mange barn og barnefamilier, men også en del eldre beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

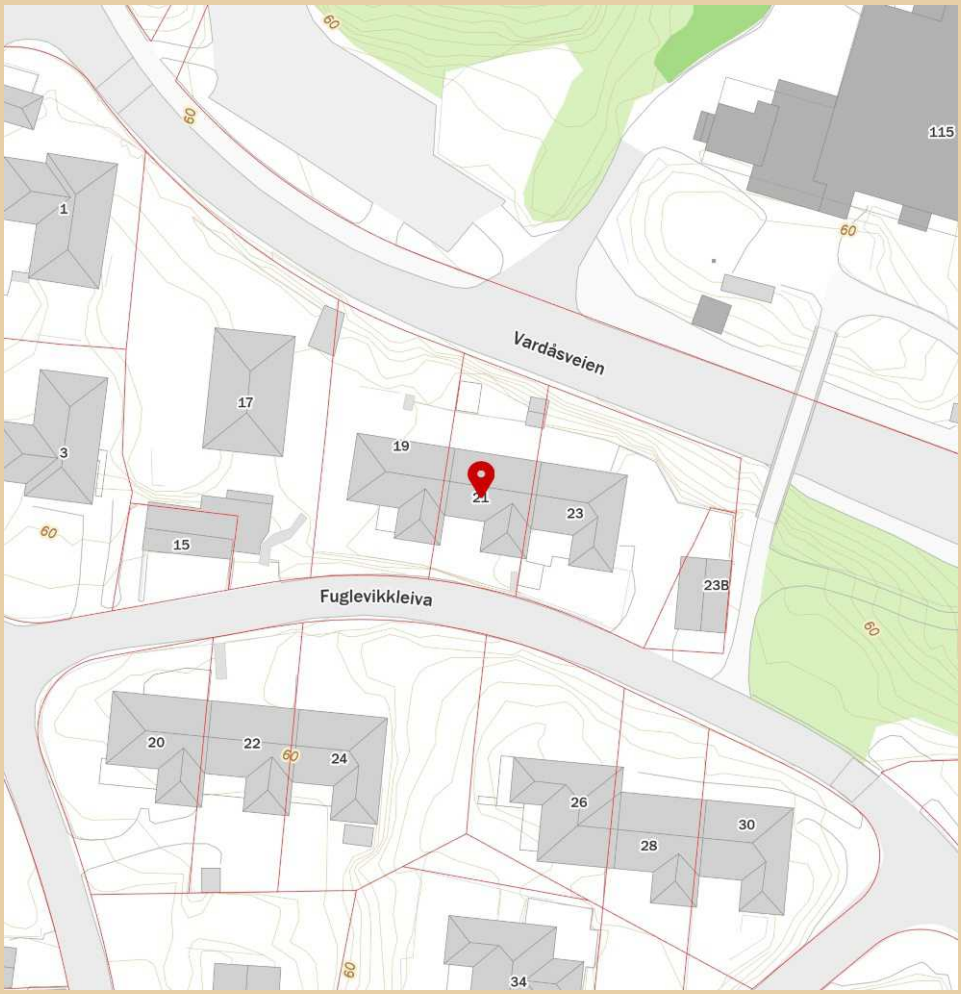
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Trafikk
Lite trafikk 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100



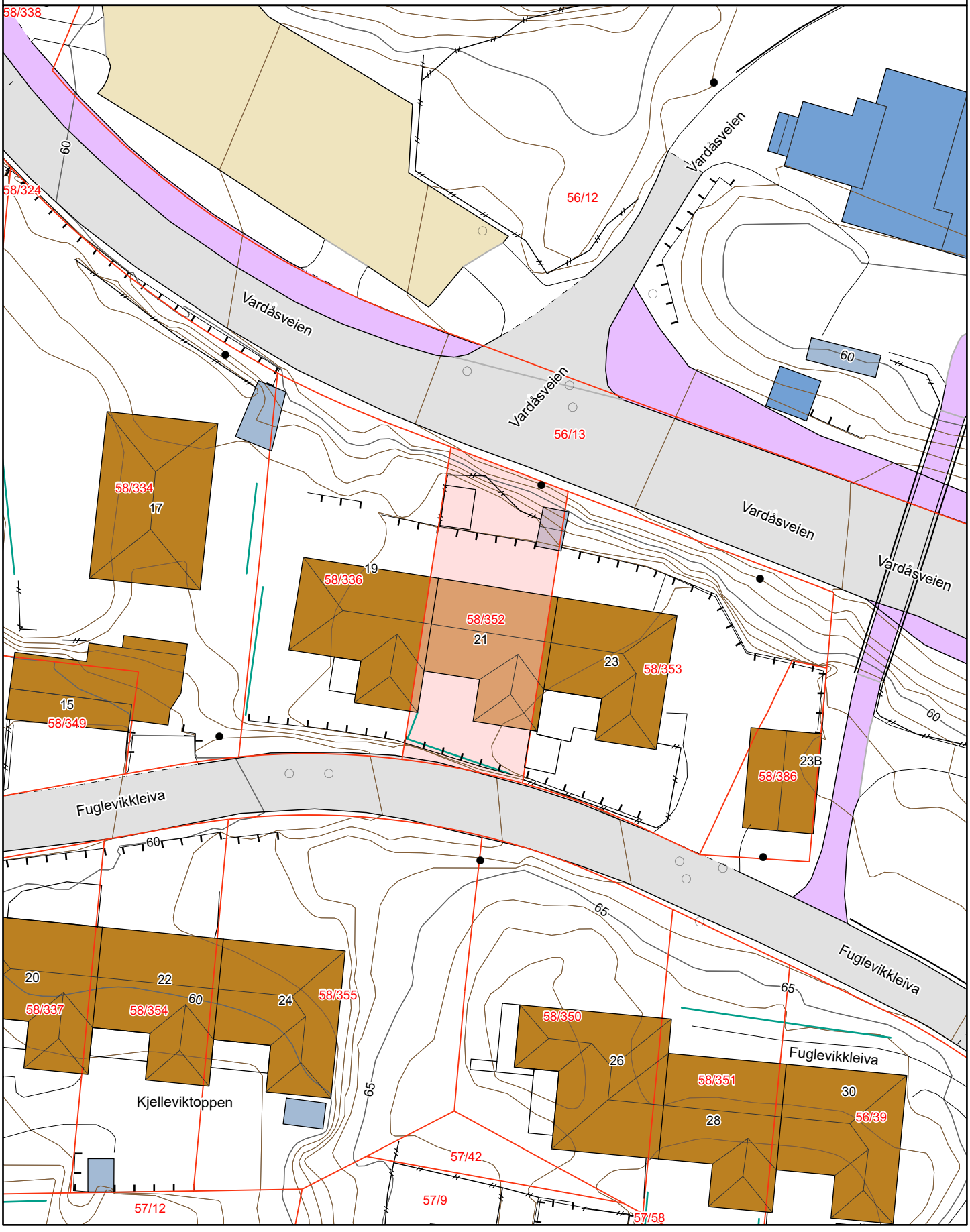
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Oversiktskart

Adresse: **Fuglevikkleiva 21, 4637 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/58/352/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 360 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.02.2025

N



Matrikkelkart

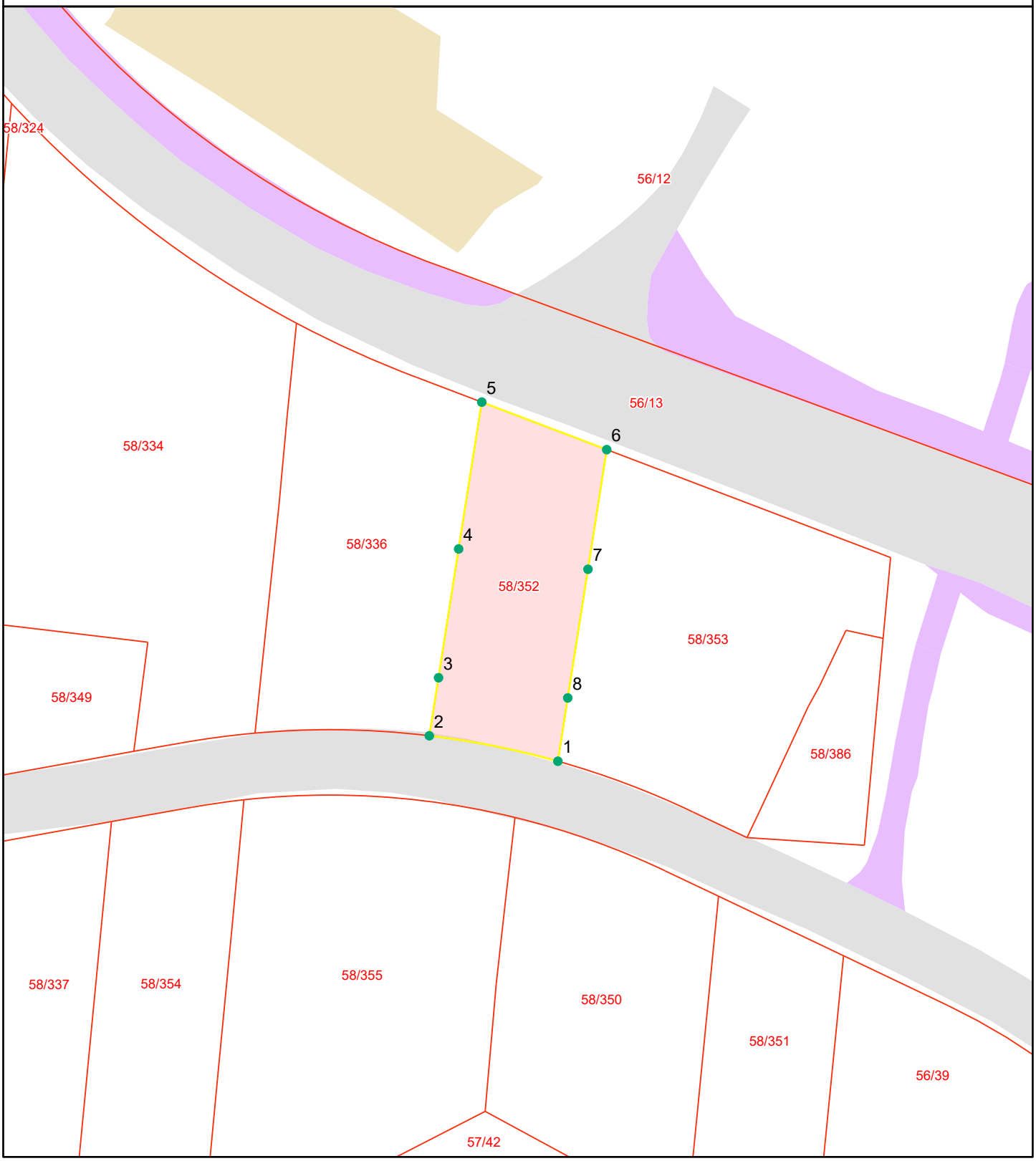
Adresse: **Fuglevikkleiva 21, 4637 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/58/352/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 360 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 360 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6465876.53	91783.72	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	12.1	78.159
2	6465878.87	91771.86	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.41	0
3	6465884.22	91772.71	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	12.01	0
4	6465896.09	91774.56	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	13.7	0
5	6465909.62	91776.7	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	12.33	0
6	6465905.24	91788.23	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.16	0
7	6465894.22	91786.5	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	12	0
8	6465882.36	91784.63	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	5.9	0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/13527/93
Uthentet 2025-02-28 10:36

GUSTAV J. SÆDBERG
Statsaut. eiendomsmegler
Markens gt. 4 B — 4610 Kristiansand S
Tlf 042/29 530 — Telex 21 029

DAGBOKFØRT
11.10.83 013527
KRISTIANSAND BYRETT

DAGBOKFØRT
31.08.83 011548
KRISTIANSAND BYRETT

F E S T E K O N T R A K T

for

Garasjetomt i byggeområdet Kjellevik - Høyehei

Undertegnede, Sigvart Rosenvold, fnr. 140611-[redacted] (eieren)
bortfester herved til

Bernt Mykjåland fnr. 300351-[redacted]

En ideell 1/3-part
av garasjetomten
gnr. 58, bnr. 386 "Garasjetomt Fuglevikkleiva 23B"
Kristiansand S
ifølge målebrev nr. 12947 av 9/9-1982

Bortfestet skjer på følgende betingelser:

§ 1.

Festetiden er 99 år fra dette festebrevs datering.

§ 2.

Festet av garasjetomten er knyttet til den festerett som festeren har på boligtomt i området Kjellevik-Høyehei, og kan ikke skilles fra denne uten eierens samtykke. Festetomten for garasjetomten kan overdras når det skjer i samband med overdragelse av det bolighus festeren har i området, i dette tilfelle

"Fuglevikkleiva 23" 58/353

§ 3.

Festeavgiften er f.t. kr. 100,- kroneretthundre 00/100 pr. år.

Festeavgiften betales ukrevet forskuddsvis i årlige terminer hvert års 2. januar. Den opprinnelige fester er ansvarlig for riktig betaling av festeavgiften inntil eieren har mottatt melding i rekommandert brev om at festet er overdratt.

Etter forfallstid betales den til enhver tid høyest lovlige morarente. Festeavgiften for inneværende år betales samtidig med undertegnelse av dette festebrev.

forts. side 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/13527/93
Uthentet 2025-02-28 10:36

§ 4.

Eieren forbeholder seg rett til å foreta regulering av feste-avgiften hvert 10. år i samsvar med verdien på reguleringstids-punktet, og i samsvar med bestemmelsene i Lov om tomtefeste. Tvist mellom partene i anledning av festeavgiftens regulering etter nærværende bestemmelser, avgjøres med bindende virkning ved skjønn i henhold til Tomtefestelovens § 14, jfr. § 29.

§ 5.

Eieren har panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp svarende inntil 3 års festeavgift. Panteretten har prioritet etter 1. pr. pantelån innenfor rammen av 60 % av verditakst avholdt av godkjent takstmann.

§ 6.

Festeren har rett til å oppføre 1-en-garasje for 1-en-personbil i felles garasjeanlegg på tomten. Bygging av garasjer på tomten må skje etter avtale med de øvrige festere av ideelle parter av denne garasjetomt, og alle bygningsmessige arbeider må på forhånd anmeldes til og godkjennes av Kristiansand Bygningsråd.

§ 7.

De bestemmelser som er inntatt i festekontrakten for det bolighus festeren fester i området, gjelder tilsvarende for denne garasjetomt.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i Lov om tomtefeste.

§ 8.

Denne festekontrakt er undertegnet i 3-tre-eksemplarer, hvorav eieren, festeren og eiendomsmegler Sædberg får 1 eksemplar Festeren bærer utgiftene til oppmåling av tomten, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og honorar til megler, og innbetales i sin helhet til eiendomsmegler Sædberg ved denne kontrakts underskrift

Riktig avskrift bekreftes.
Kristiansand S., den 31/8-83 Kristiansand S, den 23/7-83

GUSTAV J. SÆDBERG

Som eier:
Sigv. Rosenvold

Som fester:
Bernt Mykjåland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SÆDBERG & LIAN
RÅDHUSGATA 10
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gustav Johan Sædberg 131250097
Vår referanse: 3688666/25844533
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 105

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13527	93	11.10.1983	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	58	386	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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/14591/93
Uthentet 2025-02-28 10:36

Stplmr. kv. 420,- lass. 21/2. Ty av G J. Sødberg

Tinglysingskopi

FESTEBREV

SIGVART ROSENVOLD f. 14/6-11 senere også benevnt eieren,

bortfester til

BJØRN VERGEMAN f. 29/11. 44 senere også benevnt festeren,

en parsell av eiendommen gnr. 58 bnr. i Kristiansand S.

Ved kart- og oppmålingsforretning av tgl. 21/11-73

har parsellen fått betegnelsen "FUGLEVIKKLEIVA 21"

gnr. 58 bnr. 352 i Kristiansand S.

KRISTIANSAND SYKETT
D. 14591 31 12 74

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

§ 1. Festetiden er 99 år fra datering av nærværende festebrev.

§ 2. Festeren er berettiget til å overdra festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse av bebyggelsen på tomta. Før tomta er bebygget, kan festeretten ikke overdras uten eierens samtykke.

Festeretten kan pantsettes sammen med pantsettelse av bebyggelsen på tomta.

§ 3. Deling av tomta må ikke finne sted uten eierens samtykke.

§ 4. Festeren har besiktiget tomta og festet den i den stand den befinner seg. Eieren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtas størrelse og grenser fremgår av målebrevet.

Veier og legging av avløpsledninger opparbeides etter tegning nr. 2218–02 og 2218–10, utarbeidet av sivilingeniør Lindboe A/S, godkjent av Kristiansand kommune, Ingeniørvesenet 1.9 1972. Alle høyder på veier og ledninger er lagt i overensstemmelse med disse tegninger. Veihøyde fremgår av situasjonsplanene.

Hvis festebrevet undertegnes før oppmålingsforretning er avholdt, gjelder følgende bestemmelse:
Tomtas størrelse og avgrensing vil bli endelig fastlagt ved oppmålingsforretning.

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

Ved bearbeidelse av tomta er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig, likeens skal det vises varsomhet med fjerning av trær på tomta.
Eieren overtar vederlagsfritt de trær på tomta som festeren ønsker å fjerne.

§ 6. Festeren har inngått avtale med eieren om betaling av innfestningsavgift (tilknytningsavgift til vei, vann og kloakk, samt andre fellesanlegg).

§ 7. Så lenge festeavgiften er undergitt offentlig prisregulering, skal festeren betale den til enhver tid gjeldende høyeste lovlige festeavgift fastsatt av prismyndighetene.

Festeavgiften er ved prisnemndas vedtak av satt til kr 249,- pr. år. Festeavgiften betales ukrevet forskuddsvis i årlige terminer hvert års 2. januar. Den opprinnelige fester er ansvarlig for riktig betaling av festeavgiften inntil eieren har mottatt melding i rekommandert brev om at festet er overdradd.

Etter forfallstid betales 7% morarenter. Festeavgiften begynner å løpe fra den dag festeren mottar underretning fra eieren om at tomta er byggeklar, eventuelt det tidligere tidspunkt da festeren begynner å bebygge tomta. Festeavgiften for den del av festeterminen som gjenstår fram til 2. januar kommende år, betales innen 14 dager etter at festeren har fått underretning om at tomta er byggeklar.

Bortfaller den offentlige prisregulering av tomtefeste, forbeholder eieren seg å kreve festeavgiften regulert i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet.

Tilsvarende regulering forbeholder for øvrig eieren seg å foreta hvert 5. år under hensyntagen til de endringer som måtte ha funnet sted når det gjelder eiendommens verdi. Det tas ikke hensyn til verdiøkning som skyldes investeringer foretatt av festeren.

Tvist mellom partene i anledning festeavgiftens regulering etter nærværende bestemmelse og etter bestemmelsen i foregående ledd, avgjøres med bindende virkning ved voldgift etter § 20.

§ 8. Eieren har panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp svarende inntil 3 års festeavgift. Panteretten har prioritet etter 1. prioritets lån innenfor rammen av 60% av verditakst avholdt av godkjent takstmann.

Dersom det skal opptas Husbank-lån på bebyggelsen på tomta, forpliktet eieren seg imidlertid til å godta Den Norske Stats Husbanks festevilkår når det gjelder belåning.

Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid, er eieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bebyggelsen til tvangsauksjon. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvistemålslovens §§ 111 og 115 frafalles. Kristiansand byrett godtas som verneting.

Dersom eieren i festetiden vil forlange tomta innløst, har han rett til dette med 1 – ett – års skriftlig varsel til festeren. Innløsning skjer etter pristakst for de tomter hvor pristakst er nødvendig og i andre tilfeller etter offentlig verditakst avholdt av Kristiansand byrett.

§ 9. Festeren har hatt adgang til å gjøre seg kjent med den utarbeidede reguleringsplan for området, som er benevnt Kjellevik–Salbustad.
I reguleringsplanen inngår følgende vedtekter, som er bindende for festeren:

1.

«Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.

2.

Bebyggelsen skal som regel oppføres i 1 etasje, men 2 etasjer tillates når terrenget tilsier det. For rekkehusene kan spesiell takform tillates, ellers skal det være sadeltak med 23 graders takhelning.

3.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargeholdning, og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

4.

For 1-etasjes hus kan beboelsesrom på loft innredes, dog skal høyde til raft, regnet fra høyeste punkt på terrengets skjæringslinje med huset, ikke overstige 3.5 m.

5.

Eventuelle innhegninger eller gjerder skal utføres etter en samlet plan for hver gruppe hus, eller for hus i samme gateflukt, og skal godkjennes av byplansjefen eller den han bemyndiger.

6.

Garasjer skal fortrinnsvis plasseres på egen tomt. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse, er det innregulert fellesgarasjer.

Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for naboer. Det skal så vidt mulig sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

7.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

8.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

9.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan byplanrådet dispensere for disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtekter for Kristiansand S.

10.

Avkjørsel med polygonpunkt 1364 kan ikke bygges før fylkesvei er utvidet i samsvar med reguleringsplanen.»

§ 10. Festerener forpliktet til å holde så vel bygninger som ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Festeren 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 eieren samtykker i at så ikke skjer.

§ 11. Eieren har rett til å ha nødvendig skjærings- og fyllingsskråninger med plass til fender inn på tomtene. Eieren eller kommunen forbeholder seg rett til å foreta mindre reguleringer av tomtegrensene uten erstatning til festeren. Kommunen eller private firma eller institusjoner engasjert av eieren eller kommunen har rett til å ha liggende og rett til vedlikehold på privat grunn av anlagte fellesanlegg. Videre har enkelte tomter rett til å ha kloakk- og vannledning over naboeiendommer.

Ledninger som ligger på privat grunn, må ikke avgraves slik at det blir fare for frost eller skade. Det må heller ikke foretas slike påfyllinger eller oppføring av murer eller annet som kan skade ledninger og vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet.

Skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at bygninger er plassert over eller ved offentlige ledninger, er kommunen og/eller eieren uvedkommende.

For eventuelle skader som blir gjort under vedlikeholdet av offentlige ledninger over privat grunn, betales erstatning etter avtale eller offentlig skjønn av den som forårsaker skadene.

Kommunen og/eller eieren har rett til å foreta fjellrensk i ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning, selv om dette medfører at en kommer inn på tomtene.

De offentlige etater har rett til å anlegge og vedlikeholde kabler og luftspenn med stolper for elektrisitet og telefon, på og over tomter hvor dette er nødvendig for å få fram strøm- og telefonforbindelse til området.

Eieren forbeholder seg rett til 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 bygnngsrådet godkjent måte.

Eieren forbeholder seg rett til overskuddsmasse på tomtene i området hvis festeren ønsker å kjøre denne masse bort.

Anlegg av vei, vann og kloakk og overvann utføres i henhold til vann- og kloakkplan dat. 20/4-72 sist korr. 15/8-72 utarbeidet av sivilingeniør Lindboe A/S. Planen har vært forevist festerne ved nærværende kontrakts inngåelse.

Tomter som får felles private ledninger, veier o.l. må i fellesskap opprette avtale om det fremtidige vedlikehold. Denne avtale må tinglyses.

Festeren er forevist den avtale som foreligger mellom eieren og Kristiansand kommune om utbygging av tomteområdet Kjellevik–Salbustad, og vedtar som bindende for seg de deri fastsatte bestemmelser og retningslinjer.

Festeren må dessuten betale til kommunen de årlige vann- og kloakkavgifter som til enhver tid er gjeldende.

§ 12. 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 dette skjønn vanskeliggjør oversikten.

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

§ 14. Festeren har gjerdeplikt rundt sin tomt 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, lekeplasser og fellesarealer blir å bekoste av festeren av den tomt som støter til disse.

§ 15. Når alle tomter i området er utparsellert, er eieren berettiget til å overføre all fellesgrunn, alle ledninger, veier, friarealer og lekeplasser, og med event. tilhørende rettigheter i henhold til dette festebrev, til kommunen.

Etter at anleggene er overført til kommunen, overtar kommunen vedlikeholdet av anleggene etter nærmere avtale i henhold til Kristiansand bystyres retningslinjer av 24. april 1968.

Inntil fellesanlegg og fellesgrunn er overtatt av kommunen, påhviler vedlikeholdet av disse festerne i området i fellesskap.

§ 16. Festeren bærer alle avgifter og utgifter vedr. tomta fra overtakelsen. Tomta regnes overtatt av festeren fra den dato tomta er byggeklar eller bygging er påbegynt.

§ 17. Støyende arbeid som grunnarbeid, banking o.l. er ikke tillatt på søn- og helligdager.

§ 18. De bestemmelser som i denne kontrakt gjelder for festeren, skal også gjelde for eventuelle senere festere eller delfestere av denne tomt.

§ 19. Festeren bærer utgiftene til oppmåling og kartlegging av tomta, pristakstgebyr vedr. fastsettelse av den årlige festeavgift, stempling og tinglysing av nærværende festebrev, samt tariffmessig meglerprovisjon, og disse utgifter betales ved denne kontrakts underskrift.

§ 20. Tvist som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt, avgjøres ved voldgift i henhold til tvistemålslovens kap. 32.

§ 21. Nærværende kontrakt er utferdiget i 4 – fire – eksemplarer, hvorav eieren og festeren beholder ett hver, og eiendomsmegleren 2 eksemplarer. Festeren har gjennomlest kontrakten og vedtar denne ved sin underskrift.

Festekontrakten er stempelpliktig innen 1 – en – måned fra kontraktens underskrift, og festeren er kjent med at det påløper dobbel stempelavgift dersom stempelavgiftsbeløpet ikke blir betalt innen nevnte frist.

§ 22. Andre bestemmelser:

Innfestningsavgift kr. 35.000,- er betalt.

Kristiansand S den 5/2-74 Kristiansand S den 5/11-73

eier

fester

ektefelle

ektefelle

Undertegnede Bjørn Vergemann f. 29/11-44 overdrar herved festeretten til "Fuglevikkleiva 21", gnr. 58, bnr. 352, Kristiansand S., til Lars Martin Kanck f.5/10-31 med rettigheter og forpliktelser i henhold til denne festekontrakt.

Kristiansand S., den 12/11-74

Bjørn Vergemann

Undertegnede Lars Martin Kanck f. 5/10-31 overtar herved festeretten til "Fuglevikkleiva 21", gnr. 58, bnr. 352, Kristiansand S., i henhold til denne festekontrakt og vedtar betingelsene som bindende.

Kristiansand S., den 12/11-74

Lars Martin Kanck

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SÆDBERG & LIAN
RÅDHUSGATA 10
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gustav Johan Sædberg 131250097
Vår referanse: 3688599/25844194
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 106

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14591	93	31.12.1974	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	58	352	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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Fuglevikkleiva 21

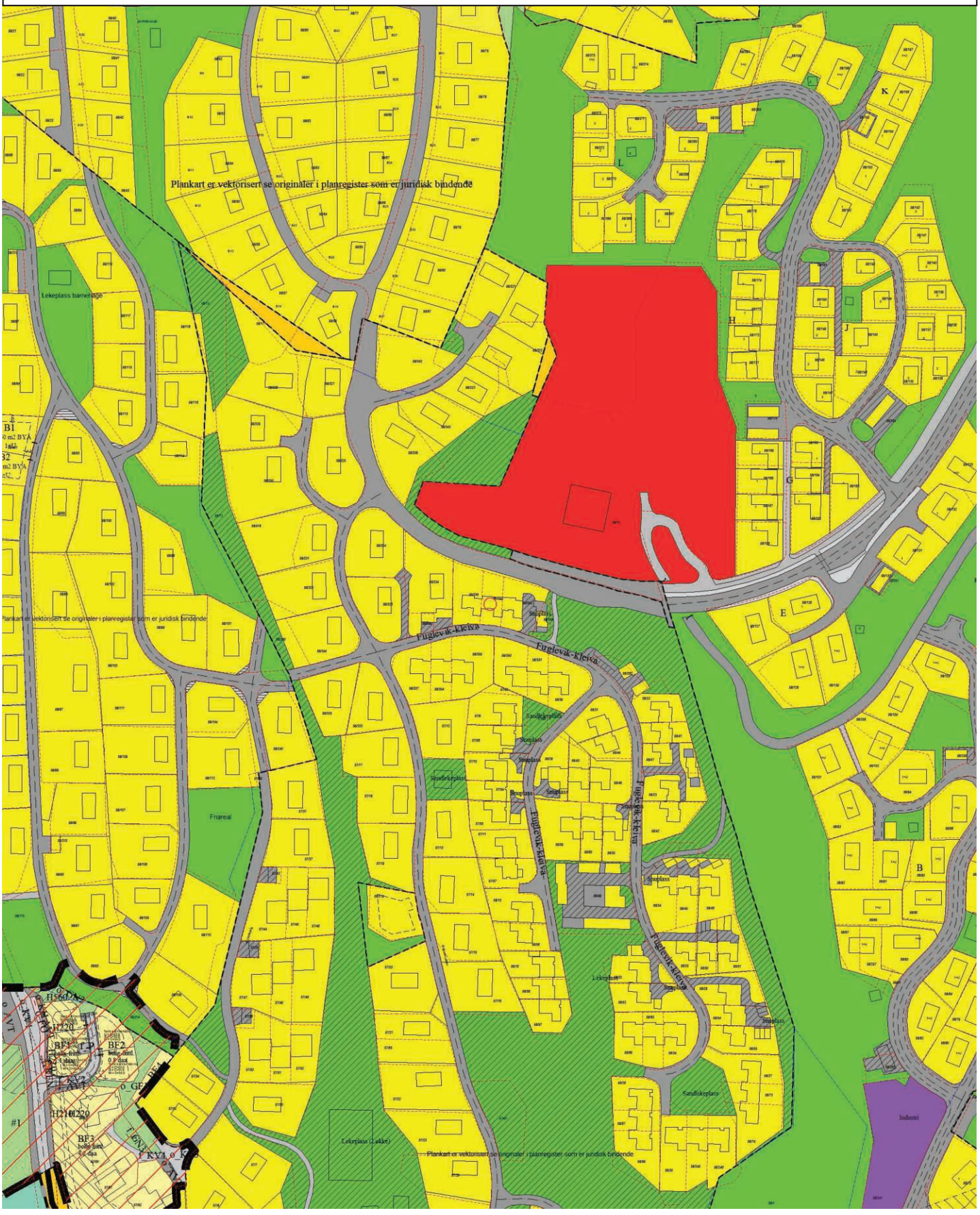
Dato: 27.02.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 252 KJELLEVIK - SALBUSTAD - HØGEHEI

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan for området Kjellevik - Salbustad - Høyeheia - Randesund i Kristiansand kommune.

Stadfestet O1. O3. 1973

---

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, men 2 etasjer kan tillates av bygningsrådet når terrenget etter rådets skjønn tilsier det. Bebyggelsen skal ha sadeltak med 23° takhelning. For rekkehusbebyggelsen kan annen takform tillates av bygningsrådet når særlige hensyn tilsier det.

§ 3.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargeholdning, og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4.

For 1-etasjes hus kan beboelsesrom på loft innredes, dog skal høyde til raft, regnet fra høyeste punkt på terrengets skjæringslinje med huset, ikke overstige 3,5 m.

§ 5.

Eventuelle gjerder eller innhegninger skal uføres etter en samlet plan for hver gruppe hus, eller for hus i samme gateflukt.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Garasjer skal fortrinnsvis plasseres på egen tomt og skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse, er det innregulert fellesgarasjer. Frittstående garasjer kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggefor-

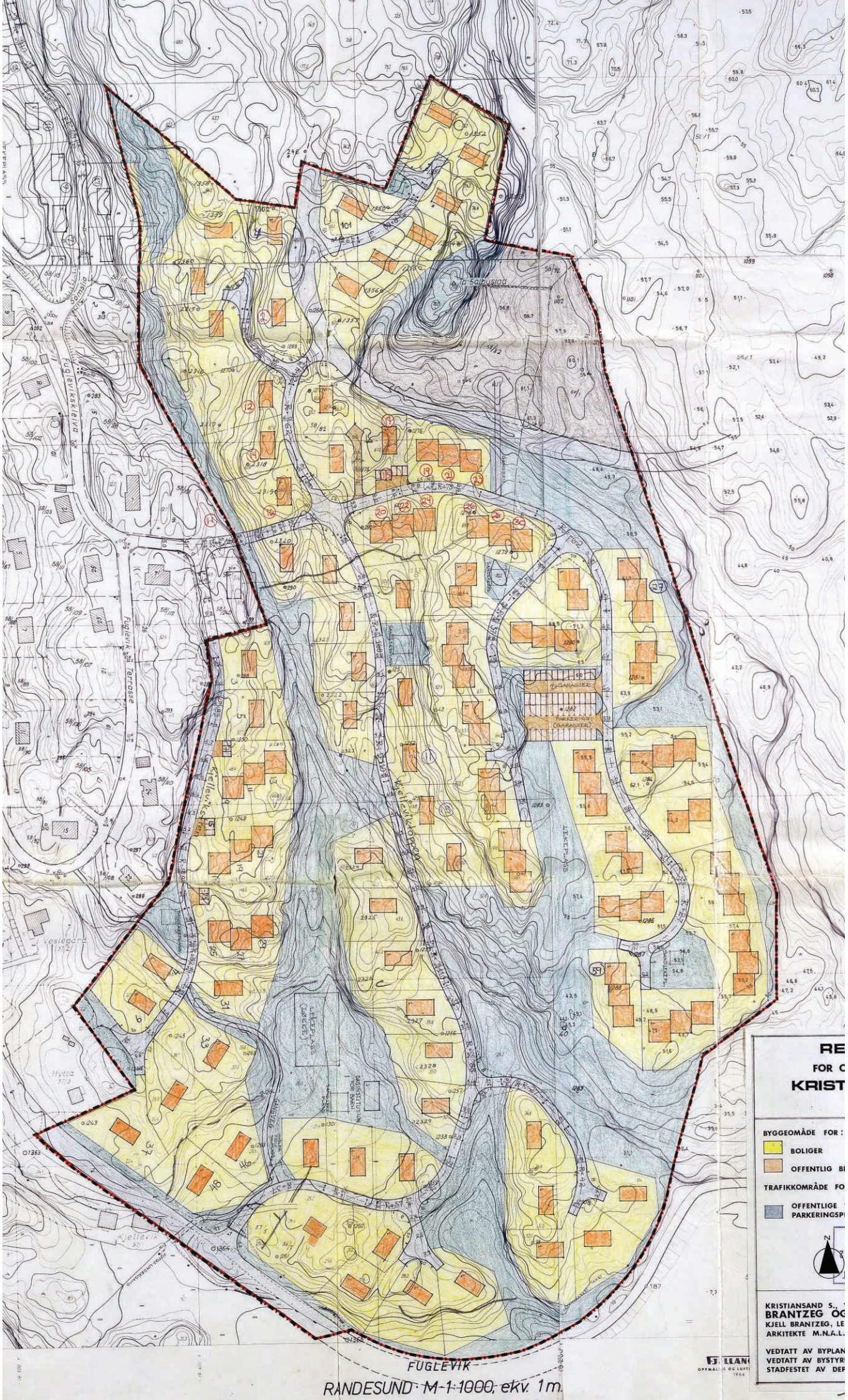
skriftene plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for naboer. Det skal såvidt mulig sørges for bil-oppstillingsplass på egen grunn.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekter for Kristiansand kommune.


RE
FOR C
KRIST
BYGGEOMÅDE FOR :
BOLIGER
OFFENTLIG BI
TRAFIKKOMRÅDE FO
OFFENTLIGE
PARKERINGSP
KRISTIANSAND S.,
BRANTZEG OG
KJELL BRANTZEG, LE
ARKITEKTE M.N.A.L.
VEDTATT AV BYPLAN
VEDTATT AV BYSTYR
STADFESTET AV DEP
FUGLEVIK
RANDESUND · M-1:1000, ekv. 1m.

REGULERINGSPLAN

FOR OMRÅDET KJELLEVIK–SALBUSTAD

KRISTIANSAND KOMMUNE

MÅL 1:1000

BYGGEOMÅDE FOR:

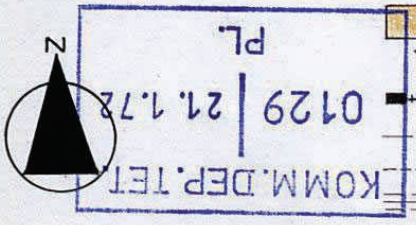
- BOLIGER
- OFFENTLIG BEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE FOR:

- OFFENTLIGE VEIER OG PARKERINGSPLASSER

ANDRE BESTEMMELSER:

- PLANLAGTE BOLIGBYGG
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- FELLESGARASJER
- FELLESAREAL, PARK OG LEK
- FELLES AVKJØRSEL
- PLANENS BEGRENSNING
- SENTERLINJE FOR REG. VEI
- FRISIKTLINJE
- HØYSPENTLINJE



KRISTIANSAND S., 13.9.1971

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/11374/93
Uthentet 2025-02-28 10:34

27. november 1973 A145-198

Stplm. kr. 15.- kassert 27/11-73
av Kr. sand byrett.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 11374-73 Kristiansand byrett

MOTTATT 12. NOV. 1973 KR. SAND BYGNINGSRÅD 911/73

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE FELLESANLEGG MELLOM EIENDOMMENE:

Fuglevikkleiva 19 , gnr.	58	**bnr.**	336
Fuglevikkleiva 21, gnr.	58	**bnr.**	iflg. målebrev tgl. 21/11-7
Fuglevikkleiva 23, gnr.	58	**bnr.**	" " "

Eiere av ovennevnte eiendommer erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at eiendommene skal ha gjensidig rett til:

1. **Adkomst som er felles, samt til å kunne foreta all nødvendig reparasjon og vedlikehold av samme.**

2. **Felles vann- og avløpsledninger med tilhørende kummer, samt å kunne foreta nødvendig reparasjon og vedlikehold av samme. Eierne er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de nevnte fellesanlegg.**

Erklæringen skal tinglyses på ovennevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand bygningsråd.

Rettighetenes verdi anslåes til kr.500,- pr.tomt= kr.1.500,-

Eier av Fuglevikkleiva 19: Greta Hansen.

Eier av " 21: [signature]

Eier av " 23: [signature]

Som hjemmelsinnehaver til ovennevnte eiendommer samtykker jeg herved i at denne erklæring tinglyses.

[signature] Rosendal

[signature] Rosendal

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SÆDBERG & LIAN
RÅDHUSGATA 10
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gustav Johan Sædberg 131250097
Vår referanse: 3688602/25844209
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 101

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11374	93	27.11.1973	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	58	336	0	0

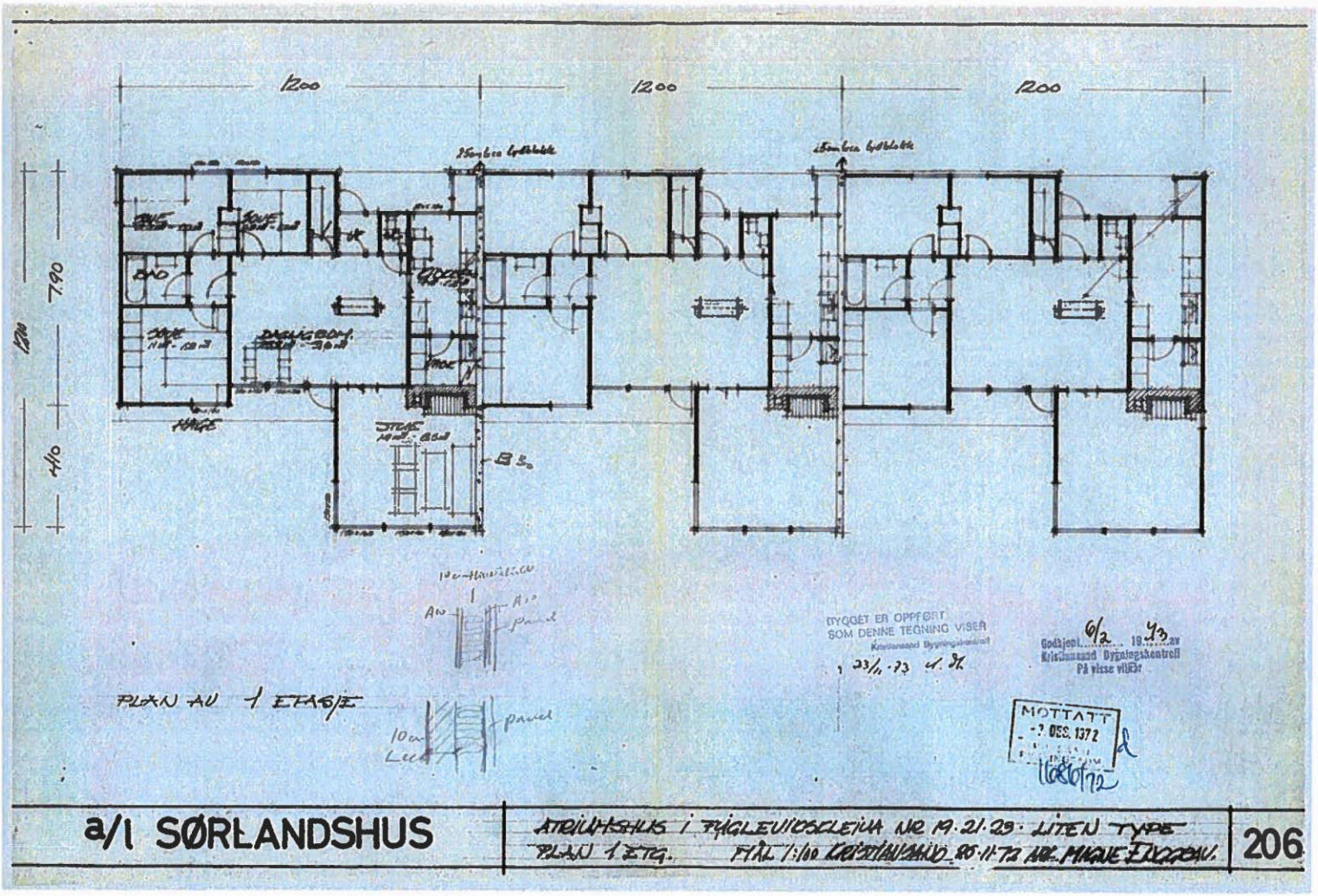
[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] 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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



BYGGET ER OPPFØRT SOM DENNE TEGNING VISER
Kristiansand Byggingskontor
23/1-73 u. M

Godkjent 6/2 19 73
Kristiansand Byggingssentral
På visse vilkår

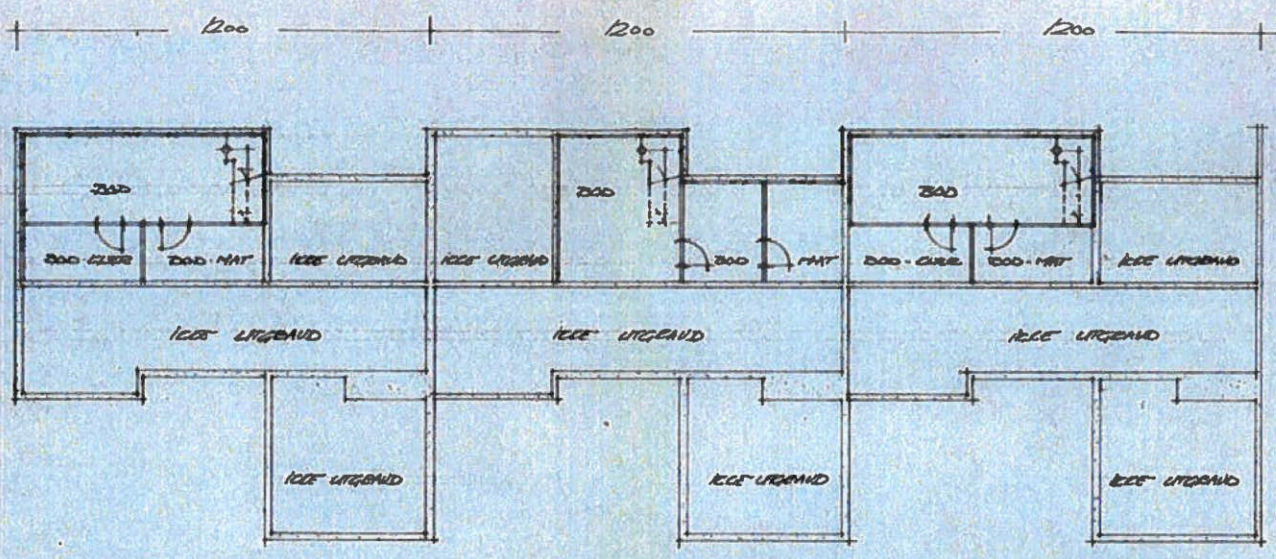
MOTTATT
- 2 DES. 1972
11/8/72

a/l SØRLANDSHUS

ATRIUMSHUS I RÆKKE VED SCHEIA NR 19.21.29 · LITEN TYPE
PLAN 1 ETG. SKAL 1:100 KRISTIANSAND 20.11.72 ARK. MAGNE ELVEBAKK

206

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



PLAN AV KJELLER.

BYGGET ER OPPFØRT SOM DENNE TEGNING VISER
Kristiansand Byggingskontroll
24/1 -73 K.H.

Godkjent 6/2 19 73
Kristiansand Byggingskontroll
På visse vilkår

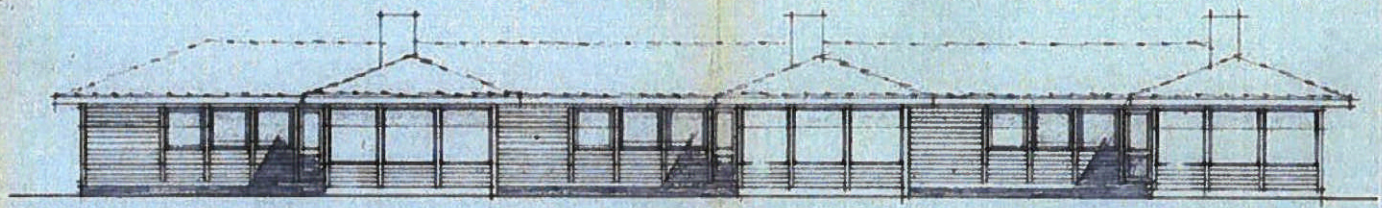
MOTTATT
-7. DES. 1972
Kristiansand

a/l SØRLANDSHUS

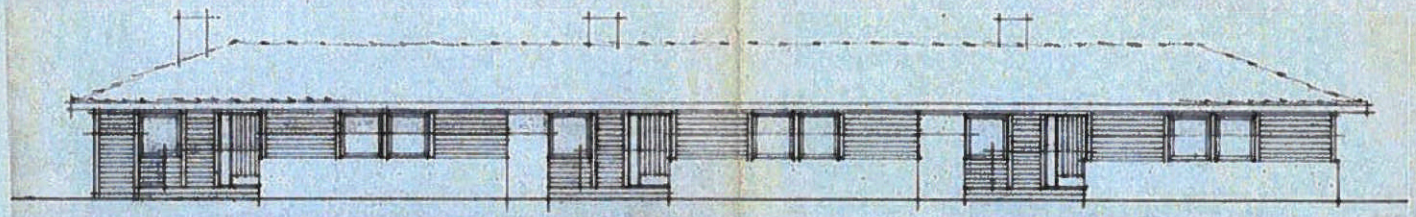
ATRIUMSHUS I FUGLEVIKKLEIVA NR. 19-21-23 LITEN TYPE.
PLAN KJELLER - MÅL 1:50 KRISTIANSAND 20/11-72 ARE HAGNE EINGRAV

207

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

Godkjent 6/2 19 73
Kristiansand Bygningskontroll
På visse vilkår

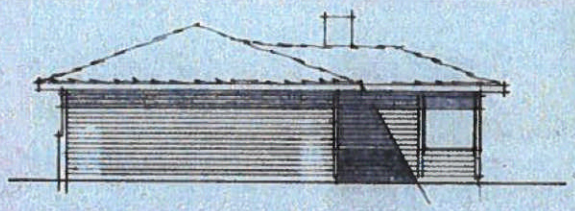
MOTTATT
-7. DES. 1972

16/10/72

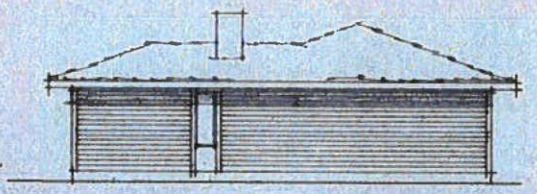
B 64

a/l SØRLANDSHUS	ATRIUMSHUS I RÅGELEIRBØLLEIRA NR 19-21-23 – LITEN TYPE FASADER – MÅL 1:100 KRISTIANSAND 25/11-72 ARK. HÅGE ENGGRAV	209

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

LØST BESKRIVELSE:

VEGGER:
Utv. kledning: utlektet, fanfaldningspapp, ↑ bindingsverk
10 cm mineralullisolasjon, diffusjonsåpen papp, utvend. panel eller plater

GULV:
Ø: bjelker, 15 cm mineralullisolasjon, parkett eller sponplater.
hæving av sponplater

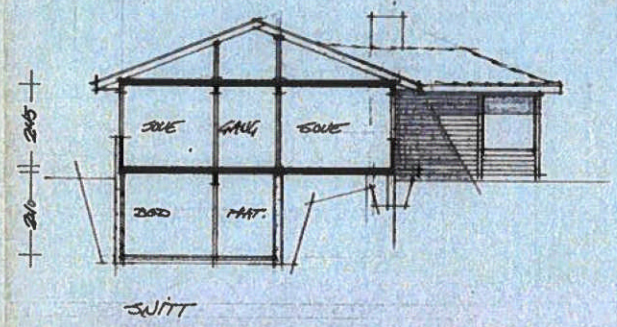
TAK:
Ø: sperrer, 1:- takfarge m/ papp, lekter og skyfer, kledd
innvendig med takplater

YTTERDØRER:
2 fløyer, 8 cm mineralullisolasjon, fanfaldningspapp ovenpå
diffusjonsåpen papp under lekter, kledning av sponplater

INNV. VEGGER:
↑ bindingsverk med panel eller plater

GRUNNMUR:
Rem kjeving, 10 cm betongsåle

OPPVARMING:
Ovn, ved.



SNITT

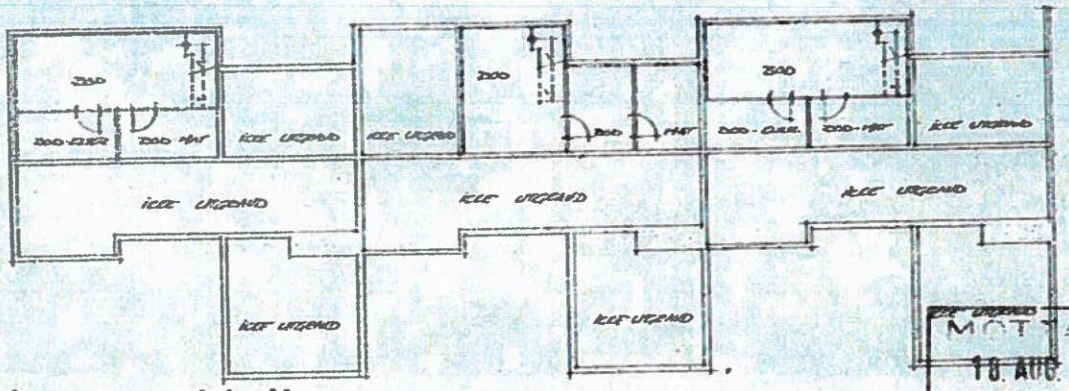
Godkjent 6/2 19-73
Kristiansand Byggnemnd Byggesaksavd.
På visse vilkår

MOTTATT
- 7 DES. 1972

11080/72

a/l SØRLANDSHUS	ATELIERHUS I FUGLEVIKSKLEIVA NR 19.21.23 · LITEN TYPE FASADER OG SNITT · M=1:100 · KRISTIANSAND 20.11.72 ARK. MAGNUS ELVEBAKK	208

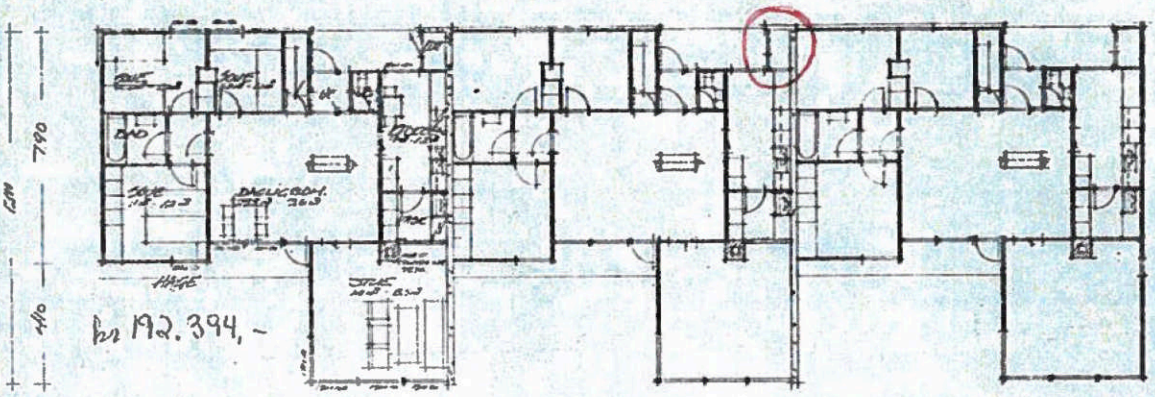
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



plan av kjeller

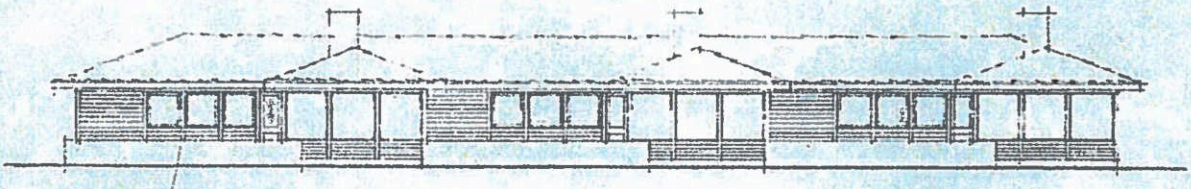
Liten type

MOTTATT
18. AUG. 1976
BYGNINGSRÅDET
1067/76

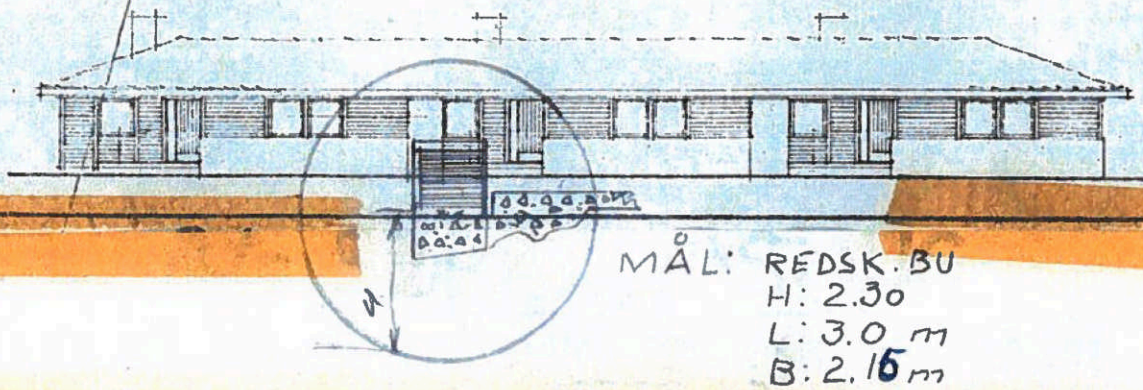


kr 192.394,-

plan av 1 etg.



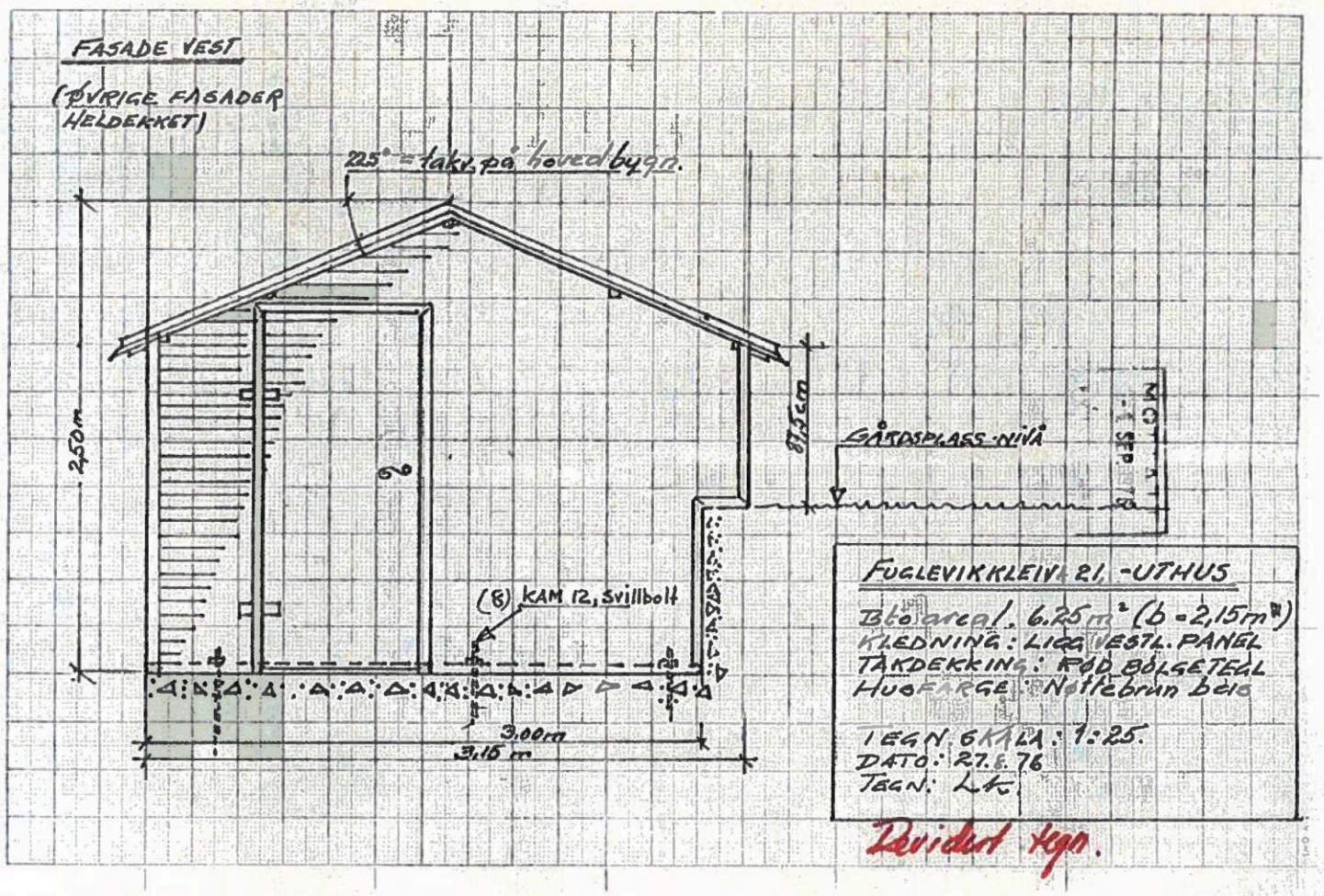
fasader



MÅL: REDSK. BU
H: 2.30
L: 3.0 m
B: 2.16 m

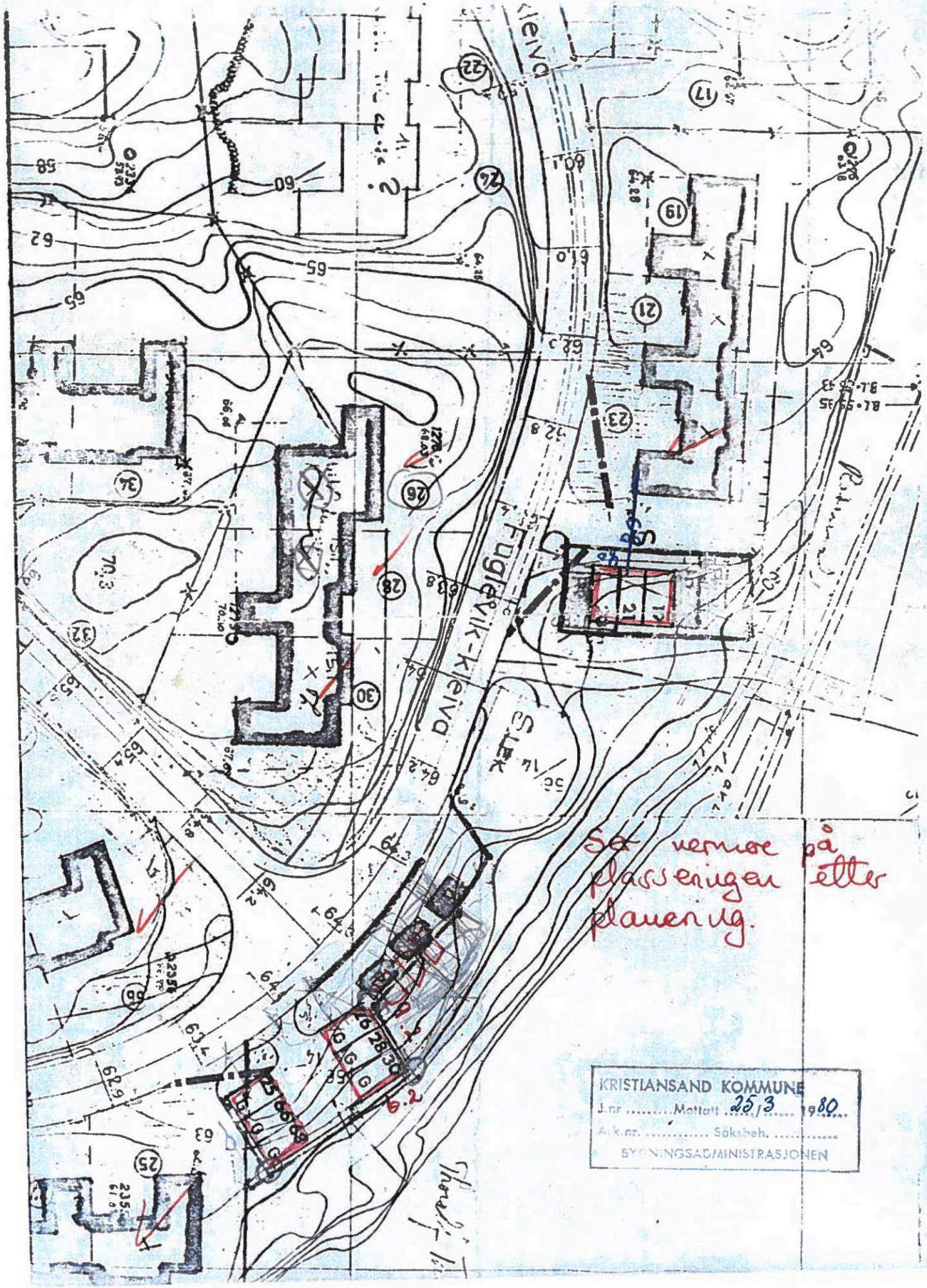
høyde over gt. 4m

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

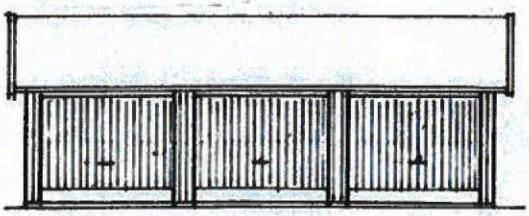


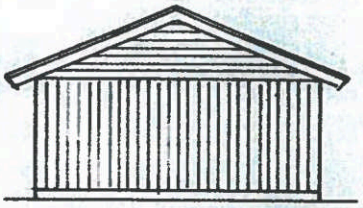
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

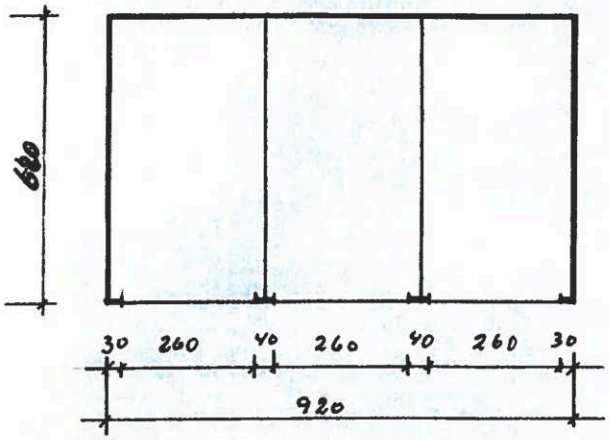
Dansk Scanning A/S

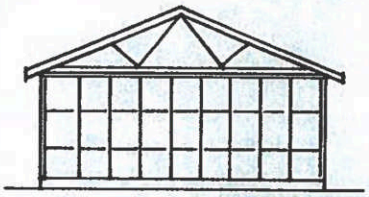

Elva
Fuglevik-Kjevad
Stek
Se vernsc på plasseringen etter planering.
KRISTIANSAND KOMMUNE
Mottatt 25/3 1980
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

Denne tegning må ikke brukes som grunnmurstegning.
Be om egen grunnmurstegning.









25 CM HØY SOKKEL.

VENTILASJON:

4 CM UNDER PORTER OG 4 CM VED GESIMS.

KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr. .....Mottatt 22.3. 1980
Ark.nr. ..... Saksbeh. .....
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

TYPE S. 620 x 920
NERE IGLAND TREINDUSTRI, GRIMSTAD.
Mål 1/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Knudsen Takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Fuglevikkleiva 21

4637 KRISTIANSAND S

4204/58/0/352/0/0

Rapportdato

09.04.2025

TG 0	2
TG 1	13
TG 2	8
TG 3	1
TG IU	1

Befaring utført den 02.03.2025 av:



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
knudsentakst@outlook.com

Knudsen Takst

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Fuglevikkleiva 21 , 4637, KRISTIANSAND S

Matrikkel: 4204/58/0/352/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1973

Tomt: 360 m^2

Hjemmelshaver(e): Olga Lorente

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksformet tak.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Kledning på baksiden skiftet i 2021. Vinduer og terrassedør skiftet i 2021, ytterdør i 2024. Taket skiftet i 2021.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

1.Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
108 m^2	23 m^2	131 m^2	0 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Entre/gang, W.C, vaskerom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.		Redskapsbod og garasje i rekke.	

U.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
20 m^2	7 m^2	27 m^2	0 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Tv-stue		2 boder.	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
128 m^2	30 m^2	158 m^2	0 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014".

1.Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
108 m^2	23 m^2	0 m^2	66 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, W.C, vaskerom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.	Garasje i rekke og redskapsbod.		Platting inngangsparti og terrasse.

U.etasje			
BRA-i 27 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Tv-stue og 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 135 m^2	**BRA-e** 23 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 66 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 158 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

8 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Kun 1cm fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
18.03.2025.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1973 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 21.11.1973.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Synlig armeringsjern bak løsnet betong ved ventil. Bør utbedres.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bør utbedre avvik ved ventil.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:



FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Noe arbeid gjort etter byggeår, usikkert når dette er utført. Grunnmurspapp synlig deler av fremsiden.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Synlig en del av fremsiden av bolig.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann ledes ned i dreneringsrør.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

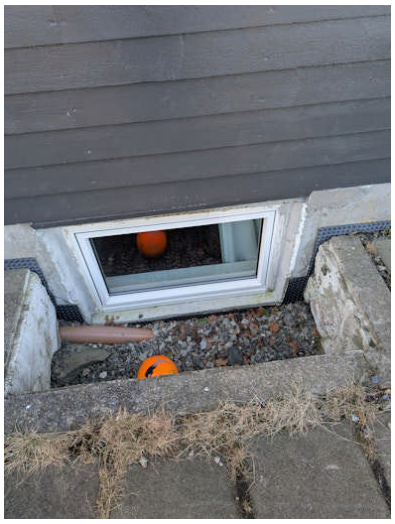
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Bilde





5 Rom under terreng

TG 1

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking utført. Ingen forhøyede verdier.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Naturlig ventilert.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponert flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Bilde



6 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

7 Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Kledning baksiden skiftet i 2021.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Terrassedør i tre med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og terrassedør skiftet i 2021. Ytterdør skiftet i 2024.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

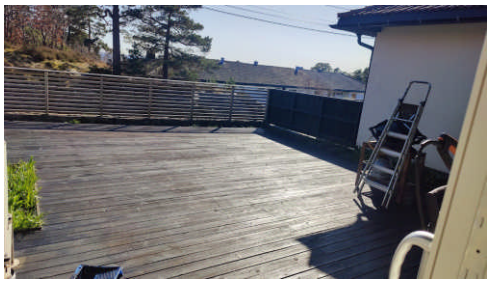
Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldfloft, Utvendig bakkenivå, Via stige

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

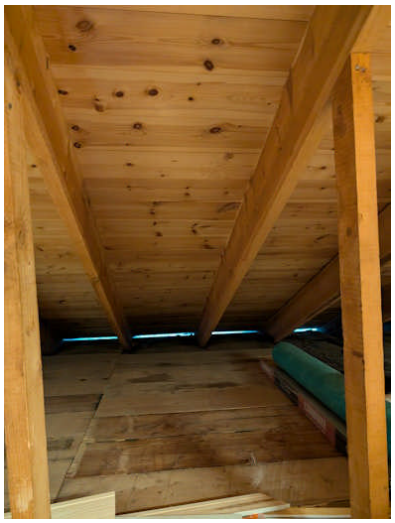
Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

Bilde



FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tak skiftet i 2021.

Inspisert fra:
Via stige, Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Levetid:

Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

Bilde



FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Bilde



FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

14 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Bilde



Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.
Kun 1cm fall mot sluk.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk under utslagsvask.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i vask.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

15 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Ikke kontrollert.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Må forvente utbedringer av tettesjikt i fremtiden, da alderen på tettesjikt begynner å ha oppnådd forventet levetid.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

17 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:
Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2010 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

Bilde



FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Oppgradert sikringsskap i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

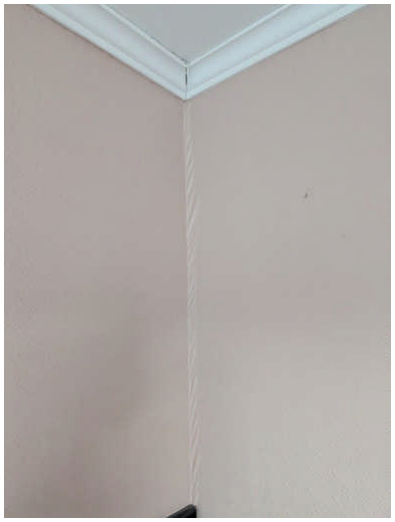
Overflater gulv
Fliser i gang, våtromsbelegg på våtrom og parkett/laminat ellers i bolig.

Overflater vegg / himling
Blanding av tapet og panel på vegger. Takplater i himling.

Bilde



Bilde



Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Slitasje som forventet ut ifra alder. Løsnet tapet enkelte plasser.

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

23 Garasjeplass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

Kommentar:
Garasje i rekke på 17m2.

Er det etablert lader for el-bil?
Nei

FUGLEVIKKLEIVA 21 - 4204/58/0/352/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250097

Selger 1 navn
Olga Milagro Lorente

Gateadresse
Fuglevikkleiva 21

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4637

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9161317

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

Document reference: 131250097

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak - byttet i 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskiftning av skrusikringer til jordfeilautomater

Arbeid utført av: ElektroTema

Filer

Faktura ElektroTema - 08 April 2022.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Periodiskkontrol

Filer

GliteNett - Godkjent - April 2024.pdf

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

Document reference: 131250097

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak, fasade, skivedor og vinduer i 2021
Arbeid utført av	Ose Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250097

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250097

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olga Milagro Lorente	5ef4ff65ce0a2be631c1b0994cc9a51cde02834c	18.03.2025 14:04:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250097

- 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fuglevikkleiva 21, 4637 Kristiansand S
Gnr. 58, Bnr. 352 og Gnr. 58, Bnr. 386, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250097

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Gustav Johan Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 907 84 991

E-post: gustav.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
